

Plan 3078: Svenskveien 195 - Sluttbehandling

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		26.08.2021
Kommunestyret		07.09.2021

Rådmannens innstilling

Plan 3078: detaljregulering for Svenskveien 195 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12- 12 med følgende betingelse:

- Planlagt bebyggelse utformes med «møneretning/lengderetning» i samsvar med eksisterende nabobebyggelse.

Sammendrag

Formålet med planen er å legge til rette en boligblokk på eiendommen gnr./bnr. 22/257 (Svenskveien 195) på Gruben. Boligblokka er planlagt med tre etasjer, hvorav tredjeetasjen er inntrukket. Bygget er tiltenkt åtte leiligheter med varierende størrelse. De to midterste leilighetene i andreetasjen vil få ekstra areal i tredjeetasjen. Boligblokken planlegges med en parkeringskjeller og to parkeringsplasser for gjester ute på bakkeplan. To av parkeringsplassene i kjelleren skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Saksopplysninger

Parter

Tiltakshaver: Comfort Building AS
Grunneier: Comfort Building AS
Konsulent: Sima Rådgivning AS

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget samsvarer med overordnet plan og vurderes ikke til å få vesentlige virkninger utenfor planområdet. Forslagsstiller har i samråd med Rana kommune vurdert at planen ikke faller inn under krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2.

Planprosess

Oppstartsmøtet i saken ble først holdt 18.02.2019 og saken ble etter hvert satt på vent. I april 2020 mottok vi et brev om endring av tiltak innenfor planområdet og vi vurderte at disse endringene imøtekom kravene satt i oppstartsmøtereferatet. I juni mottok vi et nytt brev om endring av tiltak. Disse endringene, derimot, var vesentlige i forhold til oppstartsmøtet som ble holdt i 2019 og krevde et nytt oppstartsmøte. Ett nytt oppstartsmøtereferat ble utarbeidet og ferdigstilt 29.06.20, i tråd med begrensningene av pågående koronapandemi.

Planoppstart ble varslet 01.07.2020 med frist til å komme med innspill til 21.08.2020.

Det kom inn fire innspill, hvorav to fra offentlige høringsinstanser og to fra naboer. Alle innspill ligger som vedlegg. Innspillene er også oppsummert og kommentert av tiltakshaver i planbeskrivelsen kapittel 7.1 (s. 15).

Vi mottok komplett planforslag 19.02.2021 og planen ble behandlet i utvalg for miljø, plan og ressurs 11.03.2021 (sak 12/2021). Planen ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 11.03 – 30.04.2021.

Det kom inn 9 innspill, hvorav 8 fra offentlige høringsinstanser og 1 fra nabo til planområdet. Innspillene ligger vedlagt i sin helhet, og de ligger også oppsummert med kommentarer fra tiltakshaver i planbeskrivelsen kapittel 7.2 (s. 18).

Endringer etter offentlig ettersyn

- Bestemmelse om støy er revidert (§ 5 a støy)
- Rekkefølgebestemmelse om støy er endret (§ 3 c)
Rekkefølgekravet om avbøtende støytiltak henviser nå til støytiltak som står under §5 a) i reguleringsbestemmelsene.
- Bestemmelse om nedgravd kjeller er nå inkludert i bestemmelsene.
- Planbeskrivelsen om trafikk og støy pkt. 8.9 er endret i henhold til endringene i bestemmelsene

Dagens situasjon

Planområdet har et areal på ca. 1564 m² og ligger på østsiden av Gruben mellom Svenskeien og Storgata (se område markert med blåfarge på figur 1). I dag står det en enebolig på 1 ½ etasjer med frittliggende garasje på eiendommen (figur 2). Adkomstveien er fra Svenskeien. Nord på eiendommen er det en tre-rekke bestående av rognetrær. Denne fungerer som en vegetasjonsskjerm mot Storgata. Eiendommen består ellers av plen og trær av ulik størrelse.

Eiendommen er tilnærmet flat og har gode solforhold. Området ligger relativt godt skjermet for vær og vind. Tre-rekken mot Storgata fungerer som en naturlig barriere mellom eiendommen og Storgata og busstoppen.



Figur 1: Planområdet er markert med blått



Figur 2: Bildet viser bebyggelsen som står på tomte i dag

Nærområdet består for det meste av eneboliger med 1-2 etasjer (figur 3). Like øst for planområdet ble det relativt nylig etablert en boligblokk på 3 etasjer med parkeringskjeller, og vest for området ligger det rekkehus langsmed Storgata.



Figur 3: Viser nabobebyggelsen langt Svenskeien (mot vest)

Rammer for planarbeidet

Gjeldende reguleringsplan for området er plan 3006 «Gruben - Strekingen Skolealléen - Riksveg 772/Storgata», vedtatt i 1963. Planområdet ligger innenfor formålet «boliger», som har en tillatt utnyttelsesgrad på 30 % (BYA) og med byggegrenser som vist på figur 4.

I denne reguleringsplanen tillates det våningshus med inntil 2 fulle etasjer og garasje/uthus/fløybygninger i 1 etasje. Men hvor det i dag er etablert 1 ½-etasjes bebyggelse, skal det langs samme gateflukt innen kvartalet fortsatt bygges 1 ½-etasjes hus. Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 7 m og 9 m.

Planforslaget grenser til reguleringsplan 3044 «E12 - del øst», som ligger mot nord.

I kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014) ligger planområdet innenfor formålet «boligbebyggelse».

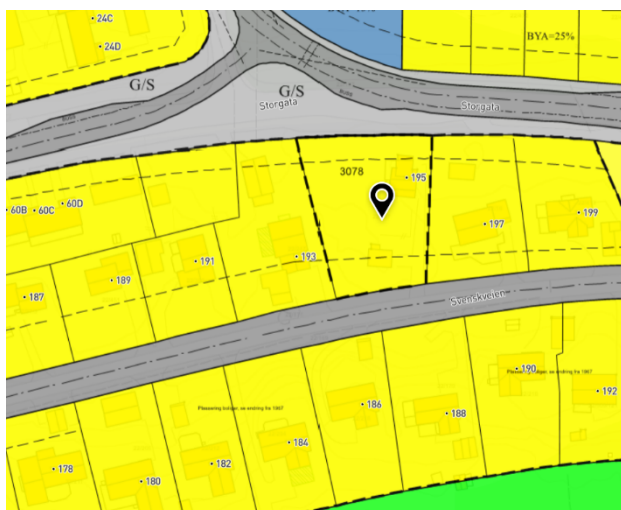
Beskrivelse av planforslaget (fra forslagsstillers planbeskrivelse)

Bakgrunn og begrunnelse for tiltaket

Tiltakshaver og eier av Svenskveien 195 ønsker å utvikle eiendommen ved å legge til rette for flere boenheter på tomta. Tomta er stor og lite utnyttet slik den fremstår i dag. Det planlegges derfor større utnyttelse av tomta ved å etablere lavblokk med totalt åtte boenheter.

Planforslaget

De åtte leilighetene vil variere i størrelse, hvor de to midterste leilighetene i 2. etasje vil få ekstra areal i den inntrukne 3. etasjen. Parkeringskjelleren blir i sin helhet under bakkenivå og rommer totalt 10 parkeringsplasser, hvorav to tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det etableres også to gjesteparkeringsplasser på terreng. Disse vil bli felles for alle boenhetene.



Figur 4: Dette er gjeldende reguleringsplan i dag. Her vises planområdet med gjeldende byggegrenser.

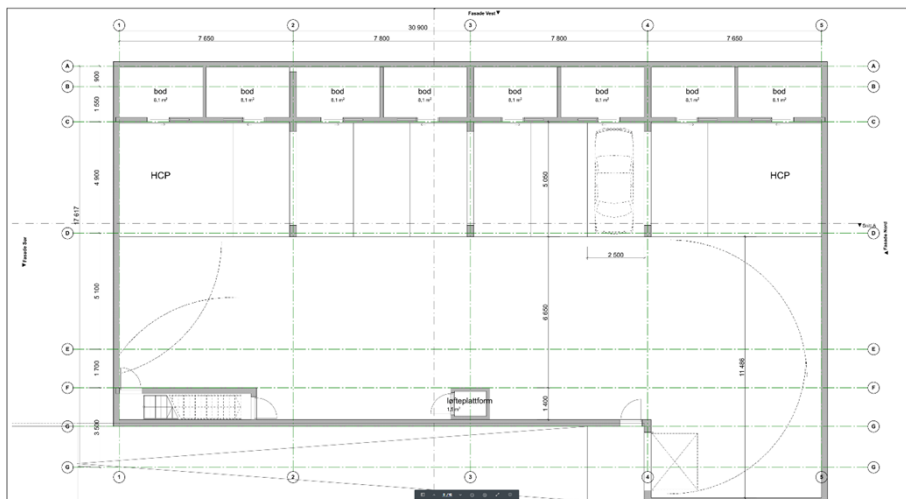
Det vil bli etablert boder for alle leilighetene samt sykkelparkering. Løfteplattform/heis fra parkeringskjeller vil gjøre bygget tilgjengelig for bevegelseshemmede. Planområdet/eiendommen omfatter et areal på 1564 m². Planforslaget legger opp til fortetting og øker tilgangen til boliger på bydelen Gruben. Dette er i tråd med fylkesplan for Nordland sine retningslinjer for by- og tettstedsutvikling og kommunedelplan for Mo og Omegn. Beboere vil få god tilgang til kollektivtransport (buss) og nærhet til sosial infrastruktur som skole, barnehage o.l.

Bygget vil få fire leiligheter i 1. etasje og fire leiligheter fordelt på 2. og 3. etasje. Adkomst vil bli fra Svenskveien som i dag.



Figur 5: Illustrasjon av planlagt bygg

Tilstrekkelig (10 stk. inkl. to plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede) med parkeringsplasser vil bli etablert i byggets kjeller sammen med boder til alle leilighetene. Det etableres også to gjesteparkeringsplasser på terreng. Skissen over viser underetasjen og hvordan parkeringen tenkes løst med adkomst fra Svenskveien via nedkjøringsrampe øst for bygget og ned i underetasjen.



Figur 6: Plantegning av kjelleretasjen

Uteoppholdsareal



Deler av uteoppholdsarealet vil ifølge støyutredninger bli utsatt for støy over anbefalte verdier (gul sone). Det er i utgangspunktet derfor behov for skjerming av uteområdet, men støyskjerming mot Storgata som beskrevet i støyutredningen vil ikke kommunen tillate av estetiske grunner.

Bygget skjermer mot støy og det vil derfor være store uteoppholdsarealer som ligger utenfor i stille sone. Støyutfordringene vurderes derfor ivaretatt på en akseptabel måte.

Regulert felles uteoppholdsareal er totalt 744 m². Areal som ligger utenfor gul støysone og er bredere enn fem meter, er 303 m². Minste

uteoppholdsareal (MUA) vil, ved å også regne med private uteoppholdsarealer, følge krav i overordnet plan.

Felles uteoppholdsareal utenfor gul støysone ligger på tomtas sør- og vestlige side og har gode solforhold.

Energiløsning

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme. Det bør som alternativ søkes etablert energieffektive løsninger som eksempelvis ulike typer varmepumper. Dersom varmepumpe skal velges som varmekilde, skal denne plasseres på nordsiden av bygget mot Storgata, slik at naboer ikke blir unødig berørt av eventuell støy. Dette kravet er satt inn i reguleringsbestemmelsene.

Adkomst

Adkomst til planområdet skjer fra Svenskveien og vil være som i dag. For å få en sikker utkjøring fra eiendommen skal det være fri sikt minimum 3 meter inn i avkjørselen fra vegkant. Høyde på vegetasjon, terreng og evt. gjerde skal ikke overstige 0,5 m innenfor siktsonene. Siktlinjer i henhold til vegnormalen er satt inn i utomhusplanen.

Nedkjøring til parkeringskjeller skjer via en nedkjøringsrampe på byggets østre side og svinger inn i parkeringskjeller ved nordøstlige hjørne. Stigningsforholdene i nedkjøringsrampen blir 1:10 og gir en sikker og god adkomst. Adkomstvei på seks meters bredde, er regulert inn i plankartet. Dette for å få tilstrekkelig manøvreringsareal på gjesteparkering.

Parkering

Parkeringsplasser skal utformes i henhold til håndbok fra Statens vegvesen og følge krav gitt i overordnet plan (1 parkeringsplass pluss 0,2 gjesteplasser per bolig). Parkering vil i stor grad være integrert i bebyggelsen i parkeringskjeller. I parkeringskjeller legges det opp til totalt 10 parkeringsplasser hvorav to er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal også etableres to gjesteplasser på terreng. Sykkelparkering planlegges nordøst for bygget og tegnes inn i utomhusplanen. Parkeringsplass på bakkeplanet er tegnet inn i plankartet.

Barn og unges interesser

I retningslinjer satt i kommunedelplan for Mo og Omegn står det under punktet for lekeplasser og områder for aktivitet at: *«innen en avstand på 50 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men ikke mindre enn 150 m². I større områder bør det være minimum en nærlekeplass pr 25 boliger.»*

Planforslaget legger til rette for et felles uteoppholdsareal på ca. 303 m² som ligger utenfor gul støyzone. Her vil det plasseres ut lekeapparater og benker. Dette gir muligheter for god samhandling mellom barn og voksne på eiendommen.

Området rundt planområdet består av en god del regulerte friområder og ca. 240 m sørøst for planområdet er det regulert ball-løkke. Nærmeste regulerte lekeplass ligger sørvest for eiendommen omlag 430 meter unna.

Retningslinjen i overordnet plan vil måtte avvikes noe, men plassering av lekeapparat på de store felles uteoppholdsarealene samt nærhet til den fremtidige idrettshallen, regulerte ball-løkke og lekeplass vurderes å ivareta barn og unges interesser på en akseptabel måte.

Den nærmeste bussholdeplassen i Storgata ligger rett nord for eiendommen. For å gjøre denne lett tilgjengelig for barn (og andre) i området, vil det bli etablert en snarvei fra inngangspartiet nordøst på bygget til Storgata. Dette settes som krav i planbestemmelsene.

Trafikk og støy

For å ivareta krav om fri sikt i adkomsten er det illustrert siktlinjer i utomhusplanen. Økt innslag av boliger i Svenskveien 195 vurderes ikke å generere vesentlig mer trafikkstøy eller forurensing enn hva gjeldende regulering tillater.

Støyrapport utarbeidet av Multiconsult med bakgrunn i registrerte ÅDT fra 2018 viser at felles uteopphold må skjermes mot trafikkstøy fra Storgata. Etter trafikkteellingene i 2018 er det bygd en ny vei (Storsanddalen) som ble vurdert å kunne redusere trafikken i Storgata. Rana kommune har i etterkant av støyrapport for planområdet gjort nye trafikkteellinger. Disse viser en reduksjon fra 2500 ÅDT til 1900 ÅDT. I samtale med Multiconsult som har utarbeidet støyrapporten opplyser fagkyndig på akustikk at reduksjonen vil medføre endring på om lag 1 Db, og at det ikke vil medføre konsekvenser for støyrapporten.

Det er av estetiske grunner ikke ønskelig med støyskjerming mot Storgata, men uteoppholdsarealer som ligger i stille sone er så store (303 m²) at det vurderes som akseptabelt uten støyskjerming.

For å skjerme leiligheter for støy fra Storgata er det i reguleringsbestemmelsene satt krav til støyreducerende glass i vindu på byggets nordlige side.

Vann, avløp og overvann

I oppstartsmøtet er det stilt krav til enten plan for overvannshåndtering i utomhusplan eller egen plan. I dette prosjektet er det valgt å lage egen VAO-rammeplan.

Planen vil medføre endringer av tette flater på eiendommen og overvann må håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Dagens fellesavløpsledning har begrenset kapasitet og det tillates direkte påslipp på 3.1 l/s fra eiendommen. Planlagte tiltak vil medføre 22.2 l/s. Nødvendig magasinivolum for å fordrøye en nedbørhendelse med 20 års gjentakintervall, klimafaktor på 1,40 og maksimalt påslipp på 3.1 l/s, vil være 31 m³. Dette dersom overvannet skal fordrøyes i magasin. Det vil være fall fra Svenskveien og ned til parkeringskjeller. Det må etableres en slukrist i nedgravd parkeringskjeller, slik at regnvann ledes fra kjeller til avløpsledning og videre til det kommunale avløpet i Svenskveien. Det skal ikke etableres sluker utover denne. Det må også anlegges grøfter i nord-sør retning på eiendommen i tillegg til tverrfall mot vest på innkjøring fra Svenskveien, for å unngå at parkeringskjeller fylles med vann under ekstremnedbør.

Etablering av infiltrasjons- og fordrøynings-magasiner skal utføres i henhold til godkjente plan(er) og etter gitt igangsettelsestillatelse. Det vurderes ikke hensiktsmessig å angi videre vurderinger av overvann før detaljprosjektering, da valg av løsning og kombinasjon av disse vil være avgjørende for utformingen jf. tilbakemelding fra seksjon for vann og avløp i Rana kommune. Utomhusplanen er dermed ment som illustrasjon for håndtering av overvann. Det må installeres separat avløp for spill- og overvann da det foreligger konkrete planer om rehabilitering av VA-anleggene i området.

Renovasjon

Avfall skal håndteres etter den lokale renovasjonsordningen. Avfallsanlegg vil bli plassert vest for avkjørsel til bygget. Jamfør bestemmelser i kommunedelplan for Mo og omegn er det vurdert nedgravd avfallsanlegg, men dette er ikke hensiktsmessig på grunn av få antall boenheter. I stedet planlegges benyttet Biox beholderskjuler. Disse fungerer som et hus for avfallsbeholdere og er diskret utformet. Kommunedelplan for Mo og omegn anbefaler integrert løsning, men dette er ikke vurdert hensiktsmessig for denne planen. Løsningen vurderes ikke å generere sjenerende lukt eller være til visuell forurensning. Beholderskjulerne er laget av metall og ligger i med avstand fra bygget.

Bomiljø/bokvalitet

Planforslaget legger opp til økt aktivitet på bydelen Gruben. Byggets beliggenhet antas attraktivt ved dets nærhet til etablert sosial infrastruktur og nærhet til mer landlige omgivelser. Leilighetene er av ulik størrelse og vil være attraktive for ulike brukergrupper. Det planlegges etablering av felles benkearealer i felles uteoppholdsareal i stille sone jf. støyutredningene. Dette ivaretar uterommets kvaliteter og det er dermed ikke funnet hensiktsmessig å etablere felles terrasse på bakkeplan. Benkene skal plasseres slik at de ikke

blir oppfattet som privat uteopphold.

Bebyggelsen

Eiendommen er i dag lite utnyttet i forhold til tillatte utnyttelse, og planlagte økning av utnyttelsesgrad er isolert sett beskjedne. Etter varsel om oppstart av planarbeid er bygget senket (helt nedsenket kjeller), slik at maks høyde på 3. etasje blir 9,2 m, kun 0,2 m over tillatte mønehøyde i eksisterende plan. Planforslaget legger opp til nedgravd parkeringskjeller, 2 fulle etasjer og en inntrukket 3. etasje tilhørende de to midterste leilighetene i 2. etasje. Dette gjør at byggets inntrykk dempes og virker mindre dominerende enn hva som hadde vært tilfelle ved tre fulle etasjer. Nabobebyggelse i Svenskveien 201 har en høyde på 9,7 meter og blir dermed høyere enn planlagte bygg i Svenskveien 195. Det vil bli etablert heis i bygget.

«Mønelinje» vil stride mot eksisterende bebyggelse i Svenskveien, men flatt tak er ikke et fremmedelement i området, noe som den relativt nye blokken i Svenskveien 201 vitner om. Slik forslaget nå foreligger tar bygget minst mulig av utearealet mot sør og vest.

Adkomstrampe til parkeringskjeller vil få et stigningsforhold på 1:10.

Bygget planlegges med en varm fargeskala for tre-kledningen. Fargevalg for vinduer, svalgang, privat uteopphold og 3. etasje (se visualisering under) vil redusere inntrykket av størrelsen på bygget og tilpasse seg nabolaget. Prosent bebygd areal skal ikke overstige 32 %-BYA for hele eiendommen (100 %-BYA for område regulert til boligformål). Det blir et mindre avvik i byggegrensen i forhold til gjeldende grenser, både mot Storgata og Svenskveien. Dette anses uproblematisk, idet byggegrenser for flere eiendommer i området, samt eksisterende bolig på planområdet allerede er fraveket fra gjeldende plan. Sett i forhold til 0-alternativet, som gir anledning til å bygge inntil 469 m² på eiendommen med 9 meters mønehøyde, mener vi forslaget er akseptabelt.

Naturmangfold

Mot Storgata (i nord) er det i dag en tre-rekke som anses av betydning for smådyr og insekter. Denne skal derfor bevares videre og tas med i utomhusplanen med tilhørende bestemmelser. Det vil i tillegg bli plantet trær i fortsettelsen av eksisterende tre-rekke mot nabogrensen i vest. Dette sikres i planbestemmelsene.

Sol- skyggeanalyse

Sol-/skyggeanalysen viser at det planlagte bygget vil kaste skygge mot naboeiendom i øst kl. 18.00 ved sommersolhverv. Kl. 09:00 (mars og september) vil bygget kaste skygge på naboeiendom i vest. Dette vil dog være minimalt. Foruten dette vil ikke bebyggelsen kaste skygge på naboeiendommer i tidsrom med soltilgang. For nærmere detaljer se vedlagte sol-skyggeanalyse.

0-alternativet med maksimal utnyttelsesgrad og mønehøyde i gjeldende reguleringsplan, vil kunne gi like stor skyggevirkning på naboeiendommene.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen

Planfaglige vurderinger

Siden planforslaget ikke er vesentlig endret siden det offentlige ettersynet, vil mange av de samme vurderingene ligge til grunn for sluttbehandlingen.

Plassering, tetthet, høyde og utforming (sol/skygge)

Planforslaget bidrar til fortetting i tråd med Kommunedelplan for Mo og omegn og Fylkesplan for Nordland. Fortettingen bidrar til en mer effektiv arealutnyttelse og bidrar til at fortetting skjer i etablerte boligstrøk. Fortettingen skal også skje med kvalitet, som må vurderes ut ifra gjeldene forhold for enhver reguleringsplan. Fortetting medfører naturlig nok også noen ulemper naboer og nærområdet i sin helhet.

Planlagt boligtypen er en lavblokk, en aktuell boligtype som ikke er ukjent i nærområdet. Øst for planområdet er det allerede etablert en boligblokk på tre etasjer med flatt tak og parkeringskjeller. Således tilfører ikke boligblokken ikke noe nytt i naboområdet, men prosjektet vil bidra til en videre omforming av området og endre karakteristikken av gaten.

Byggehøyden er noe høyere enn hva som er tillatt i gjeldende reguleringsplan (9 meter i mønehøyde), men planlagt byggehøyde er blitt redusert siden det først ble innlevert til kommunen. Parkeringskjeller planlegges å ligge helt under terreng. Dette er blitt sikret i bestemmelsene siden forrige behandling. En helt nedgravd kjeller vil forhindre at bygget «svever» i forhold til nabobebyggelsen og vil bidra til å redusere høydeeffekten bygget har på nabobebyggelsen. I tillegg skal tredjeetasjen være inntrukket og ikke være større enn 37 % av boligformålet. Dette vil også bidra til å redusere effekten av byggehøyden.

Planlagt bygg skal ikke overstige kote 69,5 og eksisterende terreng ligger mellom kote 59 og 60. Nabobyggene direkte vest og øst for planområdet har mønelinjer på henholdsvis kote 68 og 68,5. Høyden på planlagt vil dermed ikke ha store negative konsekvenser for naboområdet i den forstand, selv om bygget vil medføre noe ulempe for nabobyggene. Sol- og skyggestudiet, som ligger på siste side av vedlagte skisser, viser at planlagt bygg vil skygge delvis for ettermiddagssola for nabo i øst.

Bygget planlegges med naturimpregnert treverk i en kombinasjon med treverk i dempet grøntoneskala. Vi anser det som veldig bra at materialbruk er gjennomtenkt og sikret i bestemmelsene. Fargetonen som er valgt er moderne og vil harmonere fint i forhold til naboområdet og bidra til å redusere bygget sitt uttrykk.

På den negative siden, vil planlagt bygg ligge i motsatt retning av bebyggelsen i området, slik at «møneretningen/lengderetningen» ligger vendt nord/sør istedenfor å følge de øvrige mønelinjene i naboområdet, som ligger langsmed gateretningen (se figur 7 nedenfor). I tillegg planlegges bygget med flatt tak. Valgt «møneretning/lengderetning» og takform vil bryte med den etablerte bebyggelsen. Vi mener at tomten kunne ha blitt planlagt på en bedre måte, slik at «møneretningen/lengderetningen» og takformen samsvarer med eksisterende bebyggelse og slik at mesteparten av uteoppholdsarealet ville bli lagt sør på tomten. Med en slik plassering av bygget vil også uteoppholdsarealet i sør bli bedre skjermet for støy i tillegg til å ha best mulig solforhold på tomta. Nedkjøringsrampen vil parkeringskjelleren vil også kunne bli lang nok til å få et bra stigningsforhold.

Vi anbefaler derfor at bygget planlegges lagt med «møneretning/lengderetning» i samsvar med nabobebyggelsen. Dette er for at planlagt bygg skal passe bedre inn med omgivelsene og gå i flukt med gatene i området, og fordi dette alternativet vil sikre bedre uteoppholdsareal og adkomst (nedkjøringsrampe).



Figur 7: Her vises planområdet med rød kant. Rød pil viser planlagt "møneretning/lengderetning" på bygg. Blå piler viser «møneretningen/lengderetningen» på den øvrige bebyggelsen i området.

Grønnstruktur og vegetasjon

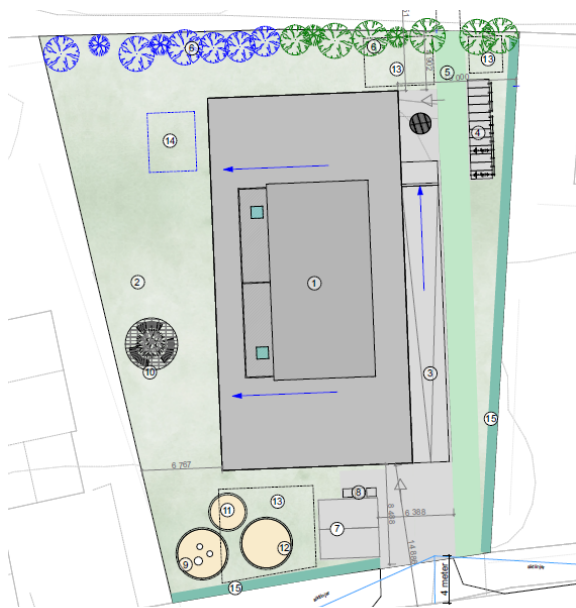
Nord i planområdet står det i dag en trerekke mot Storgata. Denne trerekken fungerer som skjerming og som en naturlig barriere mellom bebyggelsen og veien/busslommen. Denne trerekken er også viktig for det lokale insekts- og fuglelivet. Vi anser det som veldig positivt at eksisterende trerekke skal videreføres og påbygges ytterligere i planforslaget. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unge

Planforslaget legger opp til et uteoppholdsareal med noen lekeapparater. I tillegg ligger det noen lekeplasser relativt nært planområdet. Ca. 240 m sørøst for planområdet ligger det en ball-løkke, og nærmeste regulerte lekeplass ligger ca. 430 m unna planområdet. Det ligger ingen nærlekeplasser innen 50 meter fra boligen, slik som anbefalt i Kommunedelplanens retningslinjer om lekeplasser, men vi vurderer det slik at det i mange fortettingstiltak vil være vanskelig å avsette større arealer til lekeplass. Men det er positivt at tiltakshaver tenker å legge til rette for noen lekeapparater på eiendommen.

Det vil også bli etablert en sti/snarvei fra inngangspartiet til boligen og over til busslommen ved Storgata. Dette anser vi som et godt tiltak, selv om det ville ha vært mer gunstig for nærområdet om stien hadde gått gjennom hele planområdet, fra Svenskveien til Storgata.

Uteoppholdsareal (krav til ferdigstilling, innhold, standard, materialbruk mv.)



Figur 8: Utomhusplan

Uteoppholdsarealet blir et felles areal for beboerne i boligblokken og vil hovedsakelig ligge sør/vest-ventdt (se figur 8). Regulert totalareal for uteoppholdsareal i plankart er ca. 894 m², men deler av arealet vil være for smalt for å kunne medregnes som uteoppholdsareal. Planforslaget overholder likevel krav om minste uteoppholdsareal (MUA) i kommunedelplanens bestemmelser, hvor minste uteoppholdsareal skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal og hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

Uteoppholdsarealet er blitt noe redusert etter at tiltakshaver har tilrettelagt for gjesteparkering på bakkeplan, i tråd med

kommunens tilbakemelding. Alternativt ville parkeringsplassene for gjester ha blitt anlagt i parkeringskjelleren. Eventuelle gjester ville da sannsynligvis ha parkert langs gata (Svenskveien), til ulempe for brøytebil og øvrig trafiksikkerhet. Vi anser dette som en grei løsning.

Deler av uteoppholdsarealet vil være støyutsatt og ligge innenfor gul sone, ifølge støyutredningen gjort i saken. Arealet som ligger utenfor gul sone er på ca. 303 m² og ligger på sørsiden av tomta, og det er her hoveddelen av lekeapparatene/benkene tenkes anlagt.

Støyforhold

Den støyfaglige utredningen, gjort av Multiconsult, viser at det er overskridelser av anbefalt støynivå på felles uteoppholdsareal på bakkenivå. I tillegg er det også overskridelser på byggets nord- og vestfasade og de fleste private uteoppholdsarealer på verandaer og takterrasse.

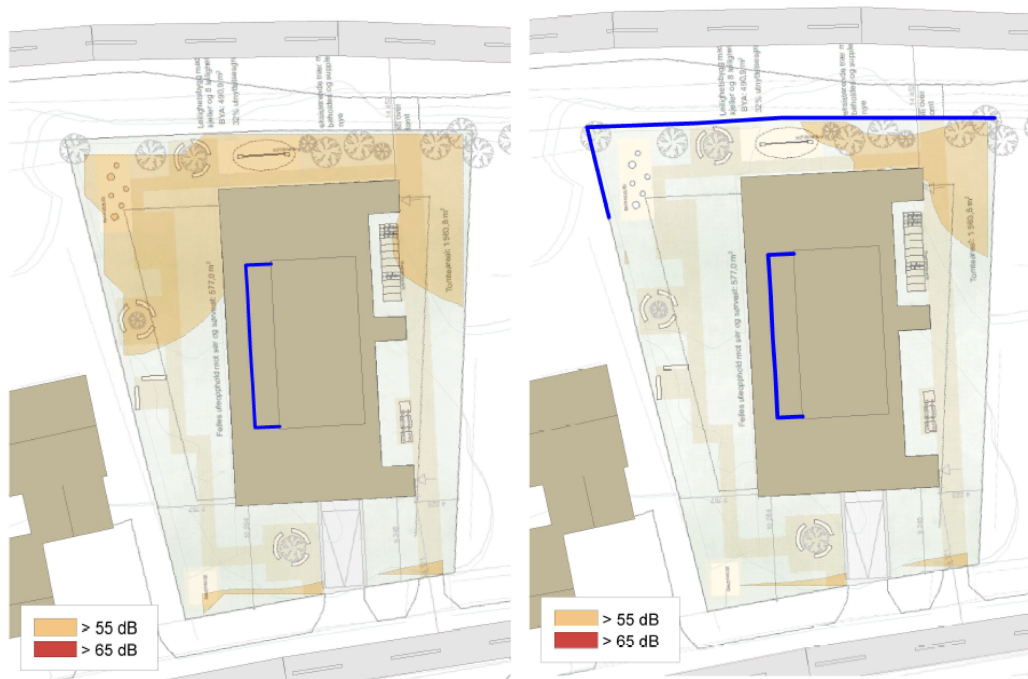
Støyutredningen er basert på trafikk tall fra 2018, før Storsanddalen (ny vei mellom Gruben til E12) ble etablert. Etableringen av Storsanddalen ble vurdert til å kunne redusere trafikken den østlige delen av Storgata. For å kunne underbygge denne påstanden, utførte seksjon for kart og arealplan en ny trafikk telling på Storgata ved planområdet i våren 2021. Tallene fra den nye tellingen viser en reduksjon fra 2500 ÅDT (2018) til 1900 ÅDT (2021). Forslagsstiller har i ettertid vært i kontakt med Multiconsult, som utarbeidet støyvurderingen. Fagkyndig på akustikk opplyser om at denne reduksjonen av ÅDT vil medføre en endring på ca. 1 db og at det ikke vil medføre konsekvenser for støyvurderingen. Vi vurderer derfor at ny støyvurdering ikke er nødvendig.

Planforslaget legger opp til at støynivå utenfor rom med støyfølsom bruk skal være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). De fleste

soverom, med unntak av noen som ligger mot nord, planlegges lagt ved byggets østlige fasade, som er en stille side. Det skal også etableres støyreducerende glass i vindu.

Private uteoppholdsarealer (veranda/terrasse) er planlagt på byggets vestre side. Forutsatt at bygget etableres med faste skillevegger mellom disse arealene, er det kun de private arealene mot nord (to nordligste på plan 1 og 2) som vil kunne få overskridelser av gjeldende grenseverdier på privat uteplass. Forutsatt at det etableres tett rekkverk mot vest samt tett glassfelt i veggåpning mot nord, vil disse uteplassene kun få mindre overskridelser, trolig 1-2 dB, av gjeldende grenseverdi. Vi vurderer at dette er akseptabelt, forutsatt at anbefalinger i støyutredningen blir fulgt.

Deler av uteoppholdsarealet vil ifølge støyutredningen ligge i gul støyzone. For at hele arealet skal komme innenfor anbefalte verdier, foreslås det i støyutredningen en støyskjerm med en høyde og lengde på henholdsvis 1,8 m og 50 m. Uavhengig av denne støyskjermen, vil den sørlige delen av uteoppholdsarealet ha tilfredsstillende støyverdier, og dette er et areal på ca. 303 m², større enn kravet om minste uteoppholdsareal (se figur 9).



Figur 9 (venstre): Viser beregnet støyverdier på uteoppholdsareal i 1,5 m høyde uten støyskjerm.

Figur 10 (høyre) viser beregnet støyverdier på uteoppholdsareal i 1,5 m høyde med støyskjerm på 1,8 m.

Statsforvalteren skrev i innspill datert 29.04.21 at de ikke kunne se at støyskjermen, som beskrevet i støyvurderingen, er vist på plankartet og at det i veileder for støy (T-1442 pkt. 6.2.3) står at «Når støyfaglig utredning dokumenterer at tiltak er nødvendig, skal disse være innarbeidet i reguleringsplanen og inntegnet på plankartet». Videre skriver de at denne skjermen er nødvendig for at arealene mot nord kan godtas som uteoppholdsarealer.

Med hensyn til nabolaget og ferdselen langs Storgata, ønsker ikke kommunen en støyskjerm lagt her (se blå strek i figur 10). Støyskjermen vil lukke tomte for resten av naboområdet og forringe ferdselsopplevelsen langs Storgata. Støyskjermen vil også være til besvær for naboer, som får en «vegg» grensende mot tomte si.

Uteoppholdsarealet mot sørvest vurderes i utgangpunktet ha mest verdi, med tanke på solforhold, og det er dette arealet som også har tilfredsstillende støyverdier. Utomhusplanen viser også at det er her lekeapparatene planlegges lagt. Dermed anser vi at foreslåtte tiltak mot støy er tilfredsstillende. Bare den sørligste delen av uteoppholdsarealet vil bli godkjent, men dette mener vi er en grei løsning.

Etter det offentlige ettersynet, ble rekkefølgebestemmelsen for støy (§ 3 punkt c) og bestemmelsen for støy under § 5 a) «støy» endret. Tidligere sto det at «Avbøtende tiltak mot støy skal være etablert som beskrevet i støyvurderingen.», men når støyvurderingen legger opp til en støyskjerm på 50 m, anbefalte vi å endre denne bestemmelsen til:

Avbøtende tiltak mot støy jf. § 5 a, skal være etablert. Tiltakene som skal være etablert er da sikret i bestemmelse § 5 a).

Rekkefølgekrav

Gjennom planprosessen har tiltakshaver og vi på seksjon for kart og arealplan blitt enige om at følgende rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse:

- a) Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet.
- b) Parkering skal være etablert.
- c) Avbøtende tiltak mot støy jf. § 5 a, skal være etablert.
- d) Snarvei over tomt mot busslommen ved Storgata skal være etablert.
- e) Adkomst/veg skal være etablert.

Overvannshåndtering

Planen medfører en del tette overflater på eiendommen og overvann skal da håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøying. Ifølge reguleringsbestemmelsene skal påslipp av overvann, som følge av tiltaket, fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte. Overvann fra nedkjøringsrampe skal føres direkte til det kommunale overvannsnettet. Åpen overvannshåndtering skal alltid vurderes og nyttes i så stor grad som mulig.

I oppstartsmøtet er det stilt krav til innlevering av plan for overvannshåndtering, enten i utomhusplanen eller egen plan, avhengig av omfanget. Tiltakshaver har levert en egen VAO-rammeplan. VAO-planen skal godkjennes av seksjon for vann og avløp. Planen har tidligere blitt innsendt til seksjon for vann og avløp for tilbakemelding.

Seksjon for vann og avløp har gitt innspill på at VAO-planen, som ble lagt ut til offentlig ettersyn sammen med de andre plandokumentene, har tilfredsstillende detaljeringsgrad for dette plannivået. De skriver videre at det skal benyttes en klimafaktor på 1,5 og ber om at dette blir implementert i beregningene og løsningene som utarbeides i detaljprosjekteringen. Dette skal forslagsstiller følge opp i detaljprosjekteringen.

Naturmangfoldloven

Planområdet har ingen registrerte arter av forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtyper, friluftsområde eller annet registrert naturmangfold og planområdet er i dag regulert og i lang tid benyttet til boligbebyggelse og er en del av Gruben bydel. Det er ingen kjente eller registrerte forekomster av særlige naturverdier innenfor planområdet. Den planlagte utbyggingen vil derfor ikke ha nevneverdige negative konsekvenser for naturverdier.

Risiko og sårbarhet

Planbeskrivelsen inneholder en ROS-analyse som er utarbeidet med utgangspunkt i mal fra Statens vegvesen. Analysen viser at alle vurderte tema har «liten risiko» eller ikke er aktuelt for planforslaget. Seksjon for kart og arealplan slutter seg til ROS-analysen utført av tiltakshaver.

Arealutnytting / samordnet areal- og transportplanlegging

Befolkningsvekst, stor boliggetterspørsel og økt oppmerksomhet på miljø- og klimaproblematikk, gjør det nødvendig å bygge tettere. Tilrettelegging for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, er en uttalt forventning ifølge «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019- 2023» (vedtatt 14. mai 2019).

Virkninger av planforslaget

Positive virkninger

- Fortetting og økt boligtilbud utenfor sentrum
- Opparbeidelse og kvalitetsheving av uteoppholdsarealet
- Sikring og «påbygging» av etablert trerekke mot storgata

Negative virkninger:

- «Møneretning/lengderetning», takform og byggehøyde bryter med eksisterende bebyggelse og naboområdet. Bebyggelsen vil da virke ruvende i nabolaget
- Noe økt trafikk i østlig del av Svenskveien
- Noe dårligere solforhold på ettermiddagen for nabo øst for planområdet

Samlet vurdering / konklusjon

Vi anser det som hovedsakelig positivt at det søkes fortetting i etablerte boligområder utenfor sentrum og vi anser det som bra at tiltakshaver blant annet setter krav til farge- og materialbruk i planforslaget, legger opp til kjelleretasje helt under bakkenivå og planlegger for gjesteplasser på bakkeplan.

Planforslaget legger opp til en mer effektiv arealutnyttelse enn slik planområdet er i dag, men vi mener planforslaget kan endres slik at det tar mer hensyn til eksisterende bebyggelse/naboområdet gjennom utformingen av boligblokken. Planlagt «møneretning/lengderetning» ligger på tvers av eksisterende bebyggelse og vil bryte med karakteristikken av området. Hvis boligblokka planlegges med en «møneretning/lengderetning» i samsvar den øvrige bebyggelsen, vil boligblokka harmonere bedre med nabolaget i tillegg til at uteoppholdsområdet da får bedre forutsetninger for støyskjerming og solforhold.

På bakgrunn av dette anbefaler vi på seksjon for kart og arealplan at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn såfremt vilkåret i rådmannens innstilling tas til følge.

11.08.2021

seksjon for kart og arealplan

Trude Fridtjofsen
avdelingssjef
avdeling for areal og miljø

Inger Blikra
seksjonsleder
seksjon for kart og arealplan

Dokumenter i plansaken som ikke er vedlagt saksframlegget, men som er tilgjengelig på nettsiden:

1. Referat fra oppstartsmøte – plan 3078
2. Innspill fra planoppstart - sammenslått