

GIMLEKOLLEN III – MODERNISERING AV REGULERINGSPLAN

PLAN ID 196

PLANBESKRIVELSE - 25.05.20, SIST REVIDERT 09.01.2023



INNHOLDSFORTEGNELSE

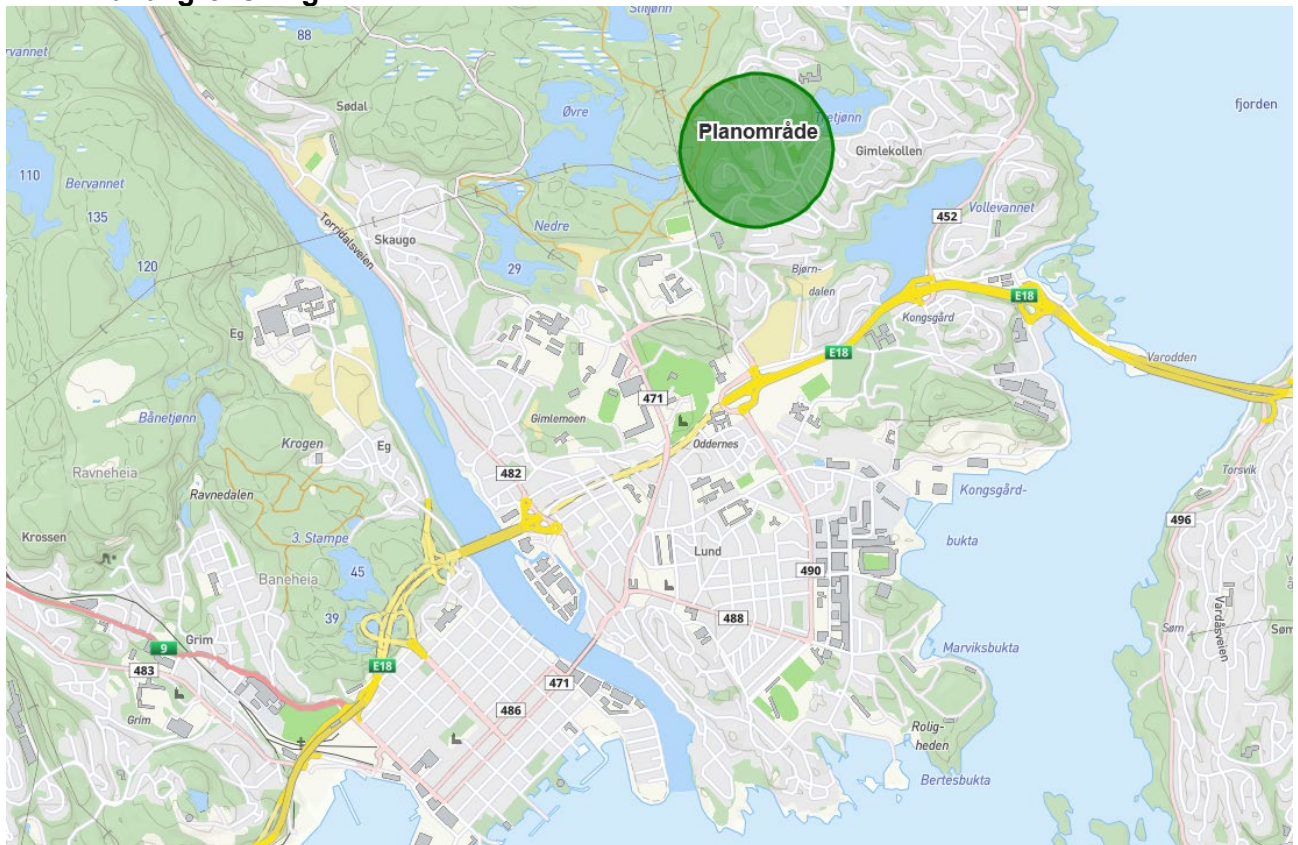
1. Bakgrunn for planarbeidet	3
2. Planområdet.....	3
2.1. Planavgrensning	3
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	6
3. Rammer og premisser	8
3.1. Overordna føringer og planer	8
3.2. Reguleringsplaner	8
4. Planforslaget	9
4.1. Hovedgrep	9
4.2. Bebyggelse, struktur og tiltak	10
4.3. Samferdselsanlegg – mobilitet og teknisk infrastruktur	15
4.4. Grønnstruktur	15
4.5. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)	17
4.6. Barn og unges interesser	17
4.7. Universell utforming.....	17
4.8. Kulturminner.....	17
4.9. Risiko- og sårbarhetsanalyse	17
4.10. Boligtilbud og bomiljø.....	17
4.11. Matjord	17
4.12. Klima- og miljøkonsekvenser	17
4.13. Naturmangfold	17
4.14. Luftkvalitet	17
4.15. Lyd og støy	18
4.16. Folkehelse	18
5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	18
5.1. Planprosess og medvirkning	18
5.2. Oppstartsmøte	18
5.3. Varsel om oppstart av planarbeid	18
5.4. Medvirkning.....	18
5.5. Møte med fylkesmannen	18
5.6. Offentlig ettersyn	19
6. Plan og byggs vurdering av planforslaget.....	19
7. Vedlegg	19

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Kristiansand kommune ved plan og bygg fremmer forslag om endring av reguleringsplanen for Gimlekollen III, vedtatt 16.01.1969. Hensikten med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan slik at den vil kunne fungere som et juridisk godt styringsdokument for fremtidig byggesaksbehandling av enkle byggetiltak. Planen mangler bestemmelser om utnyttelsesgrad. De fleste ordinære byggetiltak som tilbygg, boder og garasjer krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanen, noe som fører til merarbeid hos både tiltakshaver og kommunen. Kommunen har også mottatt flere fortetningsønsker innenfor planområdet som ikke kan behandles som dispensasjoner, men kun gjennom en endring av reguleringsplanen. Hensikten med planen er å bevare og videreføre kvalitetene i planområdet. Det legges derfor ikke opp til fortetting i stor grad, men muligheten for fradeling av enkelttomter er vurdert der hvor forholdene og planfaglige argumenter tilsier det.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

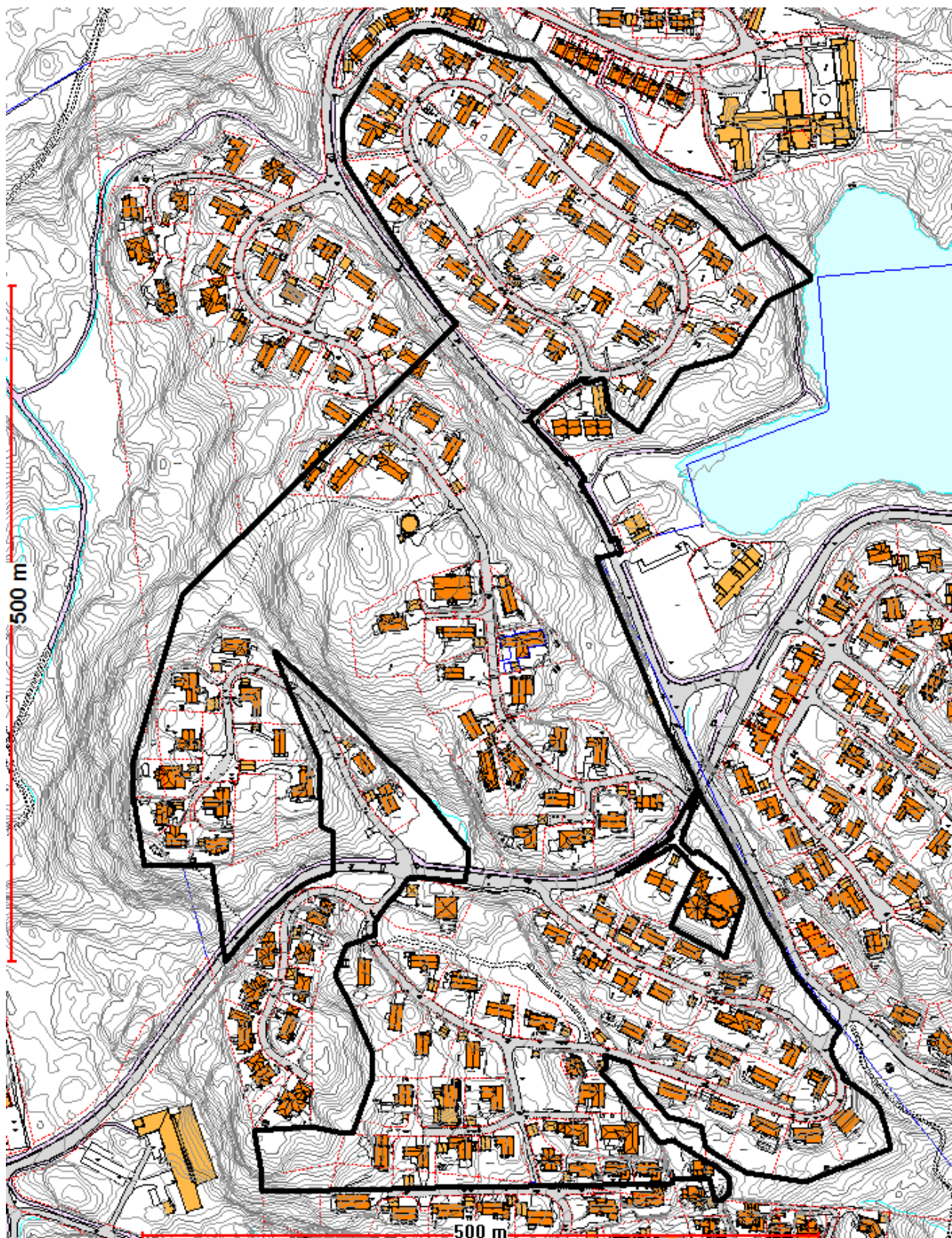


Oversiktskart

Planområdet omfatter hele området for gjeldende reguleringsplan for Gimlekollen III og består hovedsakelig av boligområdet i Borghilds vei, Holdalsnuten og Sigrids vei samt deler av Tretjønneveien.



Planområdet



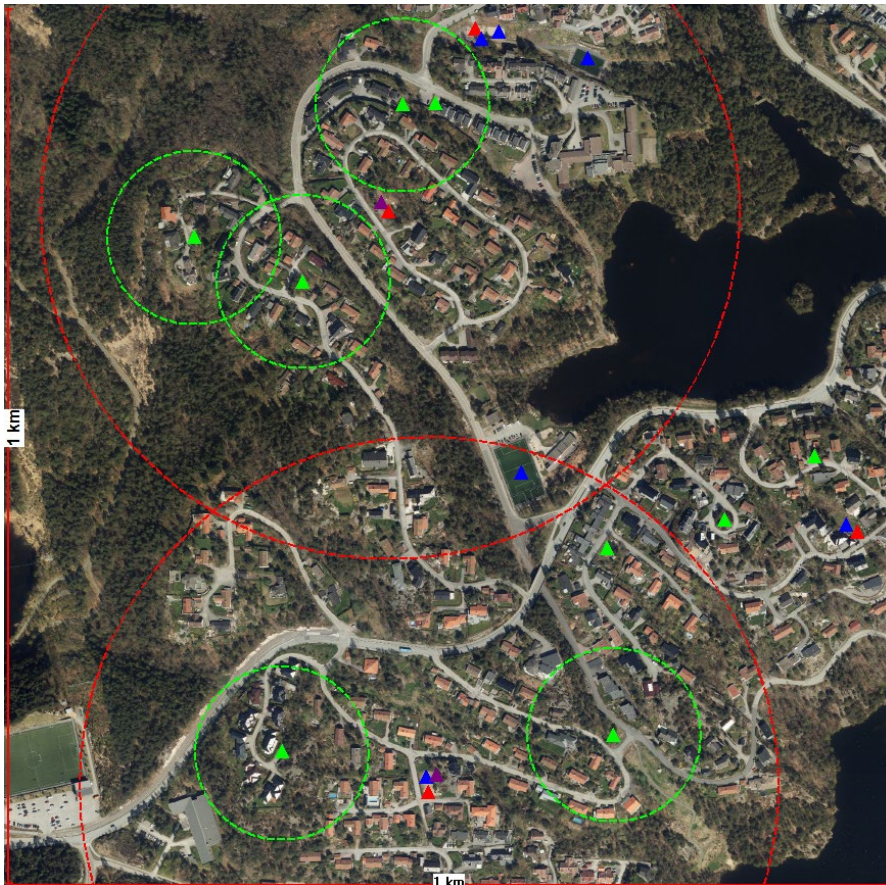
Situasjonskart som viser planområdet

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Området består hovedsakelig av private eneboligtomter, offentlige veier og offentlig grønnstruktur. Boligområdet ble bygd ut på 1970-tallet og fremstår hovedsakelig enhetlig med like volumer, takform og slak takvinkel med tidstypisk utforming for 1960/70-tallet. Boligene har i hovedsak rektangulær form med møneretning i lengderetning og er i én etasje og ofte med underetasje. Boligene er plassert langs med høydekotene i terrenget. Veiene og bebyggelsen er plassert i forhold til terrenget, og terrenget er lite bearbeidet. Store hager gir området et grønt preg. Noen eiendommer eies av Gimle Gård Stiftelsen og er festet bort til privatpersoner. En eventuell fradeling fra en festetomt vil være avhengig av en aksept fra hjemmelshaveren, dvs. Gimle Gård Stiftelse.

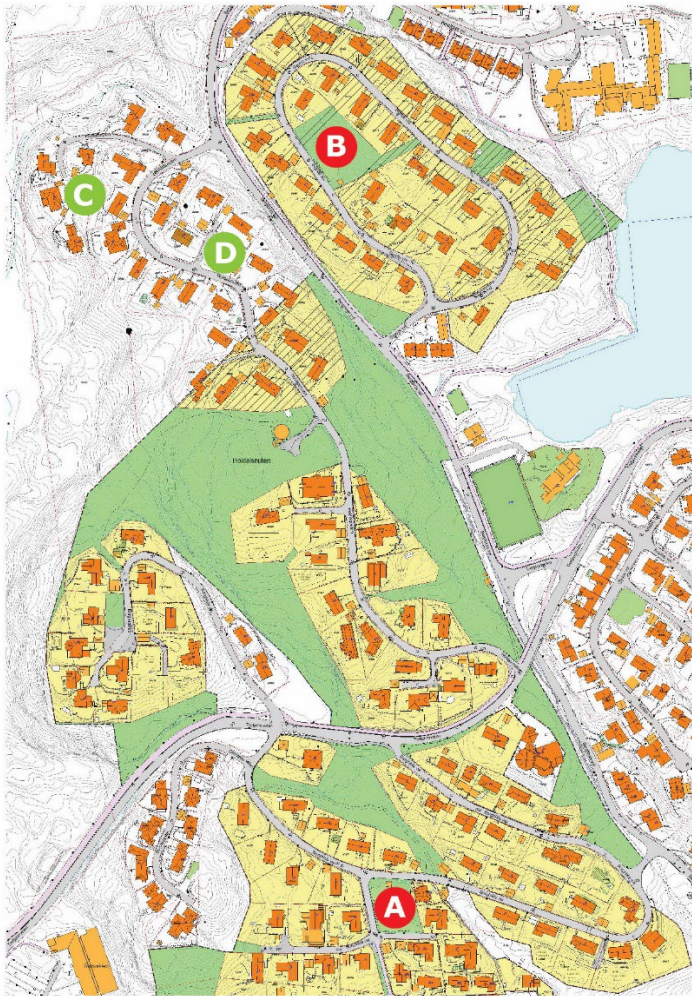
Grønn infrastruktur

Teknisk og grønn infrastruktur i området er i henhold til normalene som gjaldt da området ble bygd ut. Det er regulert og opparbeidet sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og balløkker innenfor planområdet. Illustrasjon under viser dekningsgraden i henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan om maksimal avstand fra lekeplass (sirkler viser området som dekkes av lekeplassen). Det er også en del grønne korridorer og stier i området.



Lekeplasser. Grønn sirkel viser dekningsgrad sandlekeplass. Rød sirkel viser dekningsgrad kvartalslekeplass.

Oversikt over kvaliteten på eksisterende lekeplasser i område



Kvartalslekeplass A

Denne lekeplassen er nylig opprustet. Lekeplassen er i henhold til utomhusnormalen, bortsett fra at den mangler et frukttre. Det er tilgjengelig areal med tilstrekkelig jordsmonn til å etablere et eller flere frukttrær.

Kvartalslekeplass B

Denne lekeplassen er av eldre dato og har behov for oppgradering og utvidelse. Lekeplassen mangler 4 elementer i henhold til krav i utomhusnormalen, derav 2 komplekse elementer. Det mangler et frukttre.

Sandlekeplass C

Denne sandlekeplassen er gammel og slitt. Den mangler 3 lekeelementer i henhold til krav i utomhusnormalen i tillegg til generell oppgradering.

Sandlekeplass D

Lekeplassen er regulert, men ikke opparbeidet. Det er et sted med fine naturkvaliteter og muligheter for å etablere et møtested. Det er installert selvbygde klatreelementer uten fallunderlag på stedet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomstveiene i området er regulert med 6 meters bredde. Det er i tråd med dagens standard for A1 adkomstvei. Tretjønneveien er nylig oppgradert med adskilt gangvei og sykkelvei opp til avkjørsel til Borghilds vei.

I hele planområdet er det ikke ytterligere kapasitet på ledningsnett for overvann. Overvann må fordrøyes lokalt. Både i Borghilds vei 39-50 og i Holdalsnuten er det lite vanntrykk. Områdene har derfor for lite slokkevann i forhold til preaksepterte ytelser i byggteknisk forskrift. Se også vedlegg: Vurdering av alle fortettingsforslag for kartoversikt og ytterligere detaljer.

Sosial infrastruktur

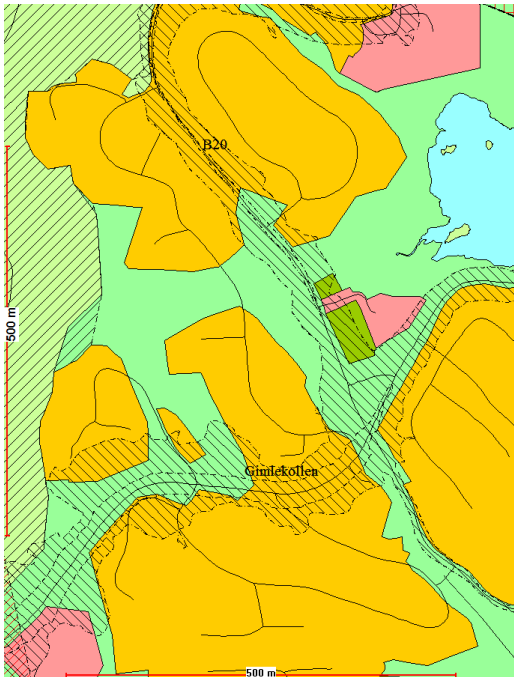
Barneskole for området er Prestheia skole. Ungdomsskole for området er Oddemarka skole, men det kan på sikt bli en fordeling mellom Havlimyra ungdomsskole og Oddemarka skole. Det er én kommunal barnehage nær planområdet (Bergtoras vei barnehage). Det er flere private barnehager i nærheten av planområdet. Det er noe anstrengt skolekapasitet i området og god barnehagekapasitet.

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Kommuneplanen

Planarbeidet følger prinsippene i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.09.2020. Bebyggelse og uterom skal utformes med god landskapstilpasning, arkitektur og materialbruk, tilpasset stedenes karakter. Planområdet er ikke et prioritert område for fortetting.



Utsnitt av kommuneplanen.

I kommuneplanens arealdel 2011 - 2022 er området avsatt til «bebyggelse og anlegg – nåværende» og «grønnstruktur – nåværende». Deler av området inngår i tidstypisk boligområde B20 som skal bevares og ikke fortettes.

Langs med Tretjønneveien og Bergtoras vei ligger hensynssone for støy som berører deler av boligområdene.

I forslag til ny kommuneplan er området regulert til bebyggelse og anlegg og blå/grønnstruktur. Området B20 er videreført som bestemmelsesområde #3 med hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø.

Hovedhensikten med planarbeidet er ikke fortetting. Det er foreslått noen få fortettingstomter der hvor det er planfaglig vurdert at tomten er egnet for fortetting på grunn av dens størrelse, form, terreng, beliggenhet i forhold til avkjørsel og påvirkning på nabotomter og friområder. Kommuneplanens retningslinjer for boligfortetting ligger til grunn for vurderingene om enkelttomter er egnet for fortetting eller ikke:

«Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for vurdering av om utbyggingen skal tillates og for utformingen av prosjektet. Eksempler på slike egenskaper er landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelser. Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Boligene skal ha gode uteoppholdsarealer og solforhold. Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt.»

3.2. Reguleringsplaner

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for Gimlekollen III, vedtatt 16.01.1969 og har arealformålene: boligformål, veiformål og offentlig friområde.



Gjeldende reguleringsplan

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Hovedformålet med planarbeidet er en endring av gjeldende plan slik at planen kan fungere som et juridisk godt styringsdokument for fremtidig byggesaksbehandling. Den endrede planen skal være styrende for utvikling av området, slik at det blir større forutsigbarhet både for grunneiere og for naboer i fremtiden. Når endring av planen er vedtatt skal det være mulig å behandle ordinære byggesøknader på vanlig måte i tråd med planen, - uten behov for dispensasjoner.

Planområdet er et populært boligområde med gode bokvaliteter. Gjeldende plan har gjennom mange år bidratt til å opprettholde områdets gode kvaliteter. Kvalitetene i området og strøkskarakteren skal bevares og videreføres i den endrede reguleringsplanen. Det er viktig å videreføre boligernes form, møneretning, høyder, terrengtilpassning samt å beholde det grønne preget og det naturlige terrenget i området.

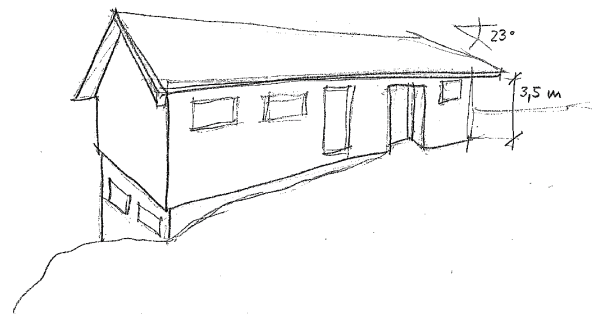
Siden det er en reguleringsplan i et ferdig utbygd område som skal endres, er mange problemstillinger avklart og ligger fast. Eksisterende infrastruktur og grøntarealer er opparbeidet i en tid da andre normaler og vedtekter gjaldt. Dagens situasjon legges til grunn for planarbeidet. Flere utredninger som normalt kreves i et planarbeid vurderes derfor til ikke å være nødvendige. Dersom det vurderes å legge til rette for mer fortetting enn det som er foreslått per nå, må det påregnes en rekke utredninger av kapasitet på teknisk, grønn og sosial infrastruktur og eventuelle utbedringer.

Arealformål i gjeldende plan (boligformål, veiformål, grøntformål) skal beholdes. Bortsett fra noen få fortettingstomter åpner den endrede reguleringsplanen ikke for vesentlig økt utnyttelse, men legger tilrette for at eksisterende eiendommer kan videreutvikles i form av mindre tilbygg, garasjer eller boder.

4.2. Bebyggelse, struktur og tiltak

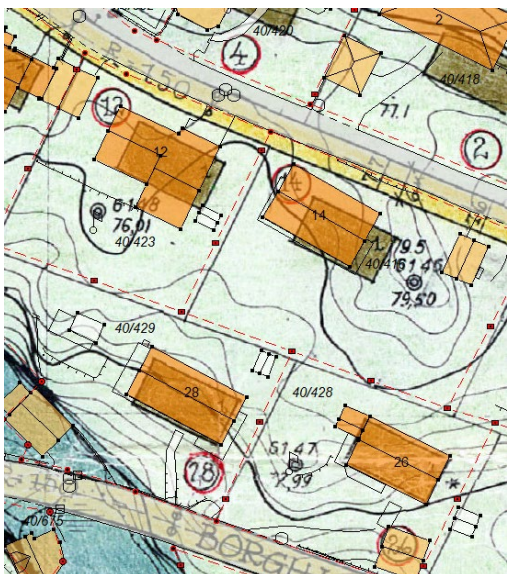
Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er i stor grad oppført i tråd med gjeldende plan. Bebyggelsen er plassert slik at den følger terrenget. Boligene er bygd som enkle, rektangulære volumer med saltak på 23 grader og møneretningen i lengderetningen. Noen boliger har tilbygg med avvikende møneretning, men hovedformen er fortsatt lesbar. Høyde til raft er 3,5 meter målt fra høyeste punkt på terrenget. På grunn av at terrenget er skrånende, har mange boliger underetasje. Møneretningen er langs med kotehøydene, slik at boligene ligger fint i terrenget. Byggeskikken i området skal opprettholdes. Bestemmelser om høyde, takform, takvinkel, volum osv. er derfor beholdt i endret plan.



Prinsippskisse for bebyggelsen i området

På det gjeldende plankart er det vist et rektangulært symbol for plassering av boligene. Mange av boligene innenfor planområdet har blitt bygd noe større enn symbolet og/eller avviker noe i plassering. Symbolet har neppe vært tenkt som bindende angivelse av utnyttelse og plassering, men siden planen mangler utnyttelsesgrad, så har det blitt tolket slik at det kun kan bygges innenfor symbolet. Derfor har de fleste enkle byggesaker vært avhengig av dispensasjon fra plassering i plan.



Utsnitt fra gjeldende plan som viser eksisterende bebyggelse i forhold til gjeldende plankart med symbol for bebyggelsen

Plankartet er vektorisert og all eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er digitalisert. På det nye plankartet er symbolet for bebyggelsen tatt ut og all eksisterende bebyggelse vises som «eksisterende bebyggelse som inngår i planen». Dermed hjemler planen eksisterende bebyggelse med dagens utnyttelse, plassering og antall boenheter.

Eksisterende bebyggelse og eksisterende tomter varierer i størrelse, slik at det å angi en utnyttelsesgrad i % BYA for hele området kan slå veldig forskjellig ut for de enkelte tomtene. Det er derfor valgt å regulere inn dagens situasjon (bebyggelse), samt å tillate mindre tilbygg med samlet maks. 30 m² BYA. Ved brann kan eksisterende bolig gjenreises. Det er tillatt å rive og å bygge ny bolig, men da må man forholde seg til gjeldende plan. For å bevare byggeskikken i området er det ikke tillatt med påbygg eller underbygg.

Det tilføyes en bestemmelse som regulerer utnyttelse og høyder for garasjer og boder/ uthus.

Ny bebyggelse

Det er kommet inn mange ønsker om fortetting i forbindelse med oppstart av planarbeid og i høringsperioden. Plan og bygg har vært på befaring i området og vurdert hver tomts egnethet i forhold til fortetting. Noen fortettingstomter foreslås av plan og bygg pga. at tomtens størrelse og beskaffenhet (i forhold til terreng) tilsier at en fortetting i tråd med strøkskarakteren er mulig. Noen fradelinger er foreslått av grunneiere i området og vurdert som gjennomførbar mtp. tomtens størrelse og beskaffenhet. Alle tomter som er spilt inn i merknadsperioden eller i 1. gangs offentlig ettersyn er vurdert og befart, men ikke alle egner seg for fradeling på grunn av ulike forhold som terreng, tomtens størrelse og form, påvirkning på nabotomter, friområder og adkomstforhold. Se vurdering av hver enkelt fortettingstomt i eget vedlegg hvor alle fortettingsinnspill er vurdert.

Ny bebyggelse skal være tilpasset byggeskikken i planområdet. Bestemmelser om terrengtilpasning, takform, takvinkel, volum osv. gjelder også for ny bebyggelse.

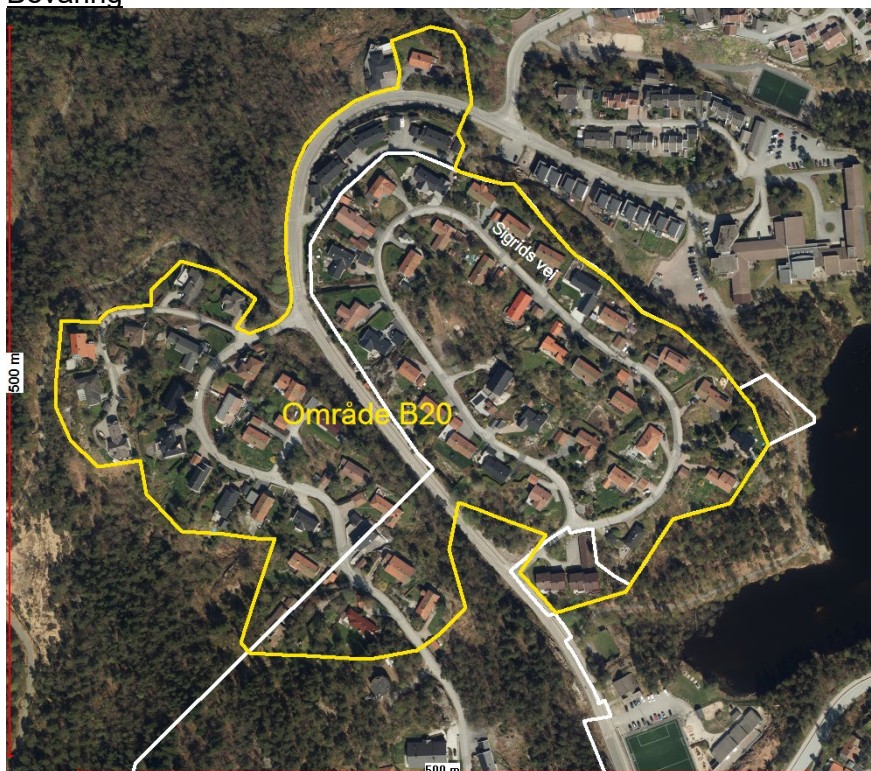
Nye boliger er plassert slik at de er tilpasset veien og terrenget. De fleste har mulighet for underetasje på grunn av skrånende terreng. Byggegrensen, maksimal høyde på 1. etasje gulv og maksimal mønehøyde er angitt på plankartet.

I merknadene til oppstartsvarselet kom det ønsker om brattere takvinkel, større gesimshøyde, flere etasjer og flate tak. Merknadshavende ser da ofte kun sin egen tomt og

egne behov. Planen skal dekke hele området, og plan og bygg mener at det vil være uheldig i henhold til planens mål om å bevare strøkskarakteren og kvalitetene i området dersom man gir særbestemmelser til enkelttomter. Gjeldende bestemmelsene har fungert bra over lang tid. Plan og bygg mener at bestemmelsene som gjelder utforming og byggeskikk skal videreføres og skal gjelde for både eksisterende og nye boliger slik at nye boliger fremstår som et naturlig supplement til eksisterende bebyggelse og ikke som fremmedelementer.

Det er angitt en utnyttelse på maks. 170 m² BYA for nye boliger. I tillegg kommer areal for en garasje (maks. 36 m² BYA) og en frittliggende bod/ uthus (maks. 15 m² BYA). Totalt BYA for hver nye tomt er dermed maks. 221 m² BYA som er tilsvarende en gjennomsnittlig utnyttelse på de eksisterende boligtomter. Utnyttelsen er vurdert i forhold til hva det er plass til på de nye tomtene uten at det medfører store terrenginngrep eller en utbygging som er helt ulik utbyggingen i området som helhet. På noen av tomtene vil det ikke være plass til boliger i denne størrelsen, siden tomtene har ulik størrelse.

Bevaring



Hvit linje er planavgrensningen. Gul linje viser området B20 i kommuneplanen.



Bebyggelsen i Sigrids vei

Sigrids vei og deler av Holdalsnuten inngår i tidstypisk området B20 i kommuneplanen som skal bevares og ikke fortettes. Kommuneplanen sier følgende om Gimlekollen (B20-B21):

«I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-/70-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan preger utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget, det er imidlertid store variasjoner i type boliger når det gjelder form, volum og materialbruk. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg, men en begynnende fortetting ser ut til å finne sted.»

Del av Holdalsnuten (B20):

«Øvre del består av romslige eneboliger langs veien tett inn mot «bymarka på Lund», Jegersberg-området. Bygd ut på 1970-tallet, fremstår lite endret.»

Strøksanalysen sier følgende om Sigrids vei:

«Det opprinnelige byggefeltet fremstår som svært enhetlig pga volumer, takform, takvinkel. Tidstypisk utforming for 60-/70-tallet.

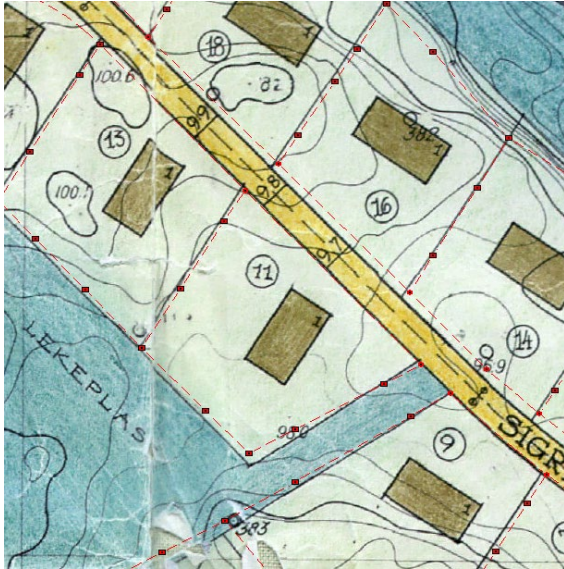
Veiene er plassert etter terrenget. Bebyggelsen er organisert rundt veisystemet, og er hovedsakelig plassert med jevn avstand fra veien. Bebyggelsen er plassert i et repetativt mønster med en vinkelrett struktur.

Området heller mot sørvest og nord. Byggefeltet fra 60-/70-tallet har store tomter, og fremstår som lite bearbeidet.»

På grunn av at Sigrids vei fortsatt fremstår som svært enhetlig og lite forandret (se strøksanalysen), har området fått et spesielt vern i kommuneplanen. For å ta hensyn til det spesielle vernet som området har i kommuneplanen sikres dette ved at området har fått hensynssone «bevaring kulturmiljø». Innenfor hensynssonen tillattes det ikke fortetting for å bevare den opprinnelige bebyggelsesstrukturen og plangrepet. Det er tillatt med tilbygg og uthus med de samme bestemmelsene som for øvrig eksisterende bebyggelse. Bestemmelse om garasjer er tatt fra kommuneplanens bestemmelser om tidstypiske områder (B4-B30) som ikke skal fortettes og er noe strengere enn for øvrig eksisterende bebyggelse. Siden området inngår i B20, gjelder denne bestemmelsen allerede per i dag, uavhengig av planendringen. Søknadspliktige tiltak i dette området må forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse. Samme området er foreslått med bestemmelsessone «bevaring kulturmiljø» i ny kommuneplan.

Eiendomsstruktur

Ved utbygging i planområdet på 1960-/70-tallet ble reguleringsplanen i stor grad fulgt. Det er små avvik mellom regulerte tomtegrenser og faktiske eiendomsgrenser (både mellom boligtomter, mellom boligtomter og friområder, mellom boligtomter og offentlig vei, samt mellom offentlig vei og friområder). Grunnen til dette er antagelig at vi i dag har mer nøyaktige oppmålingsmetoder, samt at det var vanlig å tillate små tilpasninger f.eks. ved plassering av vei når den ble stukket ut i terrenget. Tomtegrenser og formåls grenser mot vei og friområder er tilpasset de oppmålte eiendomsgrensene på det endrede plankartet.

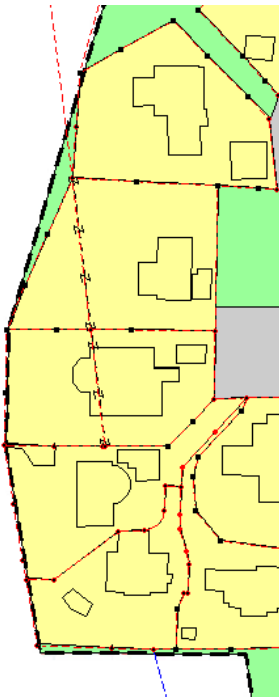


Eksempel på avvik mellom eiendomsgrenser og regulerte tomtegrenser og formålsgrenser i gjeldende plan.



Ny plan hvor det er samsvar mellom eiendomsgrenser og regulerte tomtegrenser og formålsgrenser.

På fire steder i planområdet foreslås det at eksisterende eiendomsgrenser oppheves. I to tilfeller endres grensene på grunn av foreslått etablering av felles adkomstvei til nye boligtomter. I de andre tilfellene oppheves eiendomsgrenser som ikke ble opphevet da planen ble bygd ut og som henger igjen fra eiendomsstrukturen fra før utbyggingen av Gimlekollen (de opprinnelige grensene mellom hovedbølene som tomteene er fradelt fra). Disse eiendomsgrensene er u hensiktsmessige, siden de går på tvers av regulerte tomter og boliger, og oppheves.



Eiendomsgrensene på Borghilds vei 44 og 46 (til venstre) og Borghilds vei 17-23 (over) oppheves, og eiendommene blir slått sammen i tråd med planens tomtegrenser.

Terrengbehandling og uteareal

Intensjonen i planarbeidet er å bevare det grønne preget og det naturlige terrenget i området, som ved utbyggingen på 1960-/70-tallet ble lite bearbeidet. Dette er en viktig del av strøkskarakteren og utgjør en vesentlig del av kvaliteten i området. Det er derfor tilføyd bestemmelser om maksimal høyde på murer. Det er også tilføyd bestemmelser om at en

vesentlig del av tomtas ubebygde areal skal være hage med beplantning og naturlig vegetasjon samt at flatsprenging ikke er tillatt.

4.3. Samferdselsanlegg – mobilitet og teknisk infrastruktur

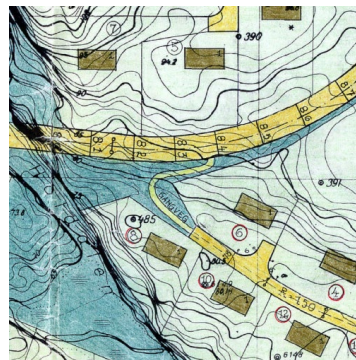
Eksisterende standard på vei og teknisk infrastruktur opprettholdes. Eksisterende vei har i dag 6 meter bredde som tilsvarer en standard A1 adkomstvei.

Der hvor virkeligheten er annerledes enn den opprinnelige reguleringsplan er den reelle situasjonen regulert inn. Det gjelder hovedsakelig formålsgrenser mellom vei og grønnstruktur.

Ved Borghilds vei 6 er det i gjeldende plan regulert inn en gangsti til Tretjønneveien. I realiteten er veien bygd som en sløyfe frem til Tretjønneveien. I endret plan er den reelle situasjonen lagt inn.



Dagens situasjon



Gjeldende regulering



Nytt planforslag

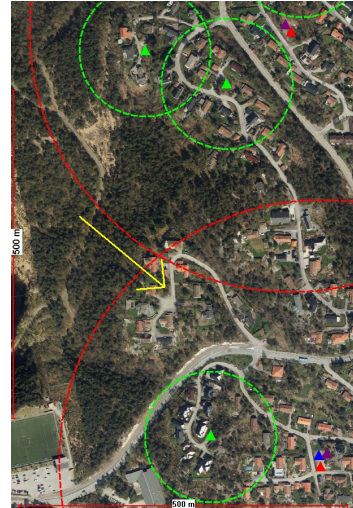
Det er ikke ytterligere kapasitet på ledningsnett for overvann. Overvann må fordrøyes på egen tomt. I Holdalsnuten og i Borghilds vei 39-50 er det lite vanntrykk, dermed har områdene for lite slokkevann i forhold til preaksepterte ytelser i byggeteknisk forskrift (20 l/s). Dette må løses med kompensierende tiltak i byggesaken. Nybygg får rekkefølgekrav til brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3 (analyseløsning) med obligatorisk uavhengig kontroll. Nybygg må oppføres i tråd med byggeteknisk forskrift.

I forbindelse med fortetting kan det være begrenset kapasitet på eksisterende lavspentnett. Hver enkel utbygger må kontakte AEN via installatør for å avklare i tidlig fase hvordan nye boenheter skal tilknyttes strømmettet. Kostnader til flytting, nyanlegg, forsterkning av anlegg må dekkes av tiltakshaver, inkludert kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som eksisterende traséer.

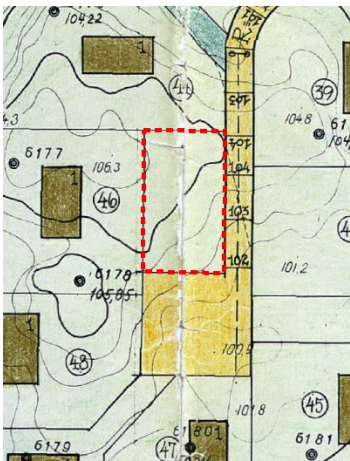
4.4. Grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur beholdes i utgangspunkt som regulert.

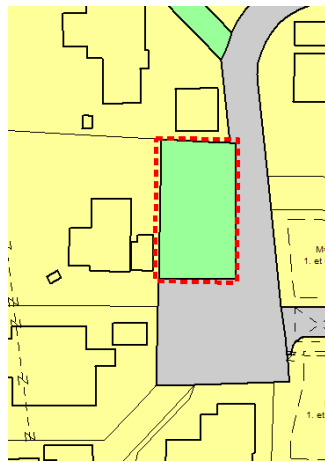
Eksisterende lekeplassdekning i planområdet er vurdert, se beskrivelse av planens innhold. Det er god dekning i planområdet. I området hvor det foreslås fortetting med tomt 1-4 eier kommunen et areal som i gjeldende plan er regulert til bolig. I dette området er det i dag ingen sandlekeplass. Arealet har i dag fine kvaliteter som grønn lunge og uformell naturlekeplass sentralt plassert mellom boligene. Plan og bygg foreslår å omregulere arealet til friområde. Det stilles rekkefølgekrav til å lage en enkel møteplass med bord og benk. Det er kommet inn flere høringsinnspill som bekrefter at dette naturområdet er i bruk til lek og ønskes regulert til friområdet.



Området som foreslås regulert til friområde ved Borghilds vei 44, markert med gul pil



Gjeldende regulering

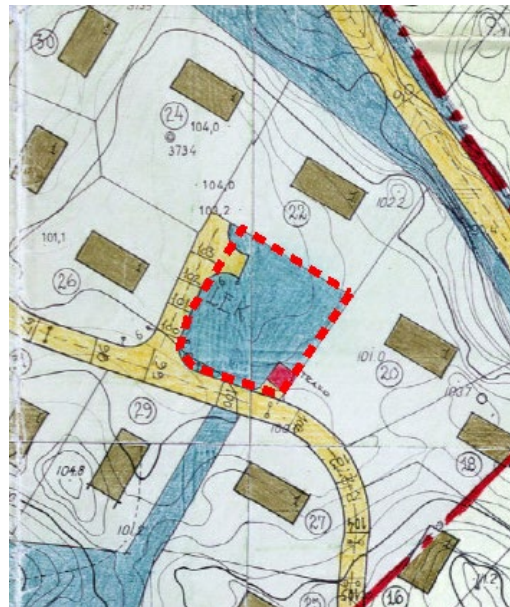


Foreslått endring. Nytt friområde markert med rødt.

Regulert lekeplass ved Holdalsnuten 22 er ikke opparbeidet. Plassen har fine naturkvaliteter som ønskes bevart. Det stilles rekkefølgekrav til å lage en enkel møteplass med bord og benk.



Regulert lekeplass ved Holdalsnuten 22



Lekplass vist på gjeldende reguleringsplan

4.5. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Skolekapasiteten er anstrengt, men det er foreslått lite fortetting i området som ikke vil ha stor påvirkning på skolekapasiteten.

4.6. Barn og unges interesser

En kommunal tomt foreslås omregulert til friområde (se avsnitt Grønnstruktur), slik at den sikres som fremtidig grøntareal og lekeareal. Det er foreslått noen få fortettingstomter, men vi kan ikke se at dette vil bidra til en vesentlig økning av trafikken. Barn og unges interesser anses ellers for å være lite berørt av endringen av reguleringsplanen.

4.7. Universell utforming

Eksisterende bebyggelse, lekeplasser og veier er utformet etter kravene som gjaldt på byggetidspunktet og er foreslått beholdt slik de er. For nye tomter vil kravene i Byggteknisk forskrift gjelde når det gjelder universell utforming.

4.8. Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet. Planendringen berører ikke kulturminner.

4.9. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Siden hensikten med planendringen er å endre planen slik at den blir et effektiv styringsverktøy for byggesak, kan vi ikke se at risiko og sårbarhet i planområdet blir forandret/ påvirket. Sjekkliste for risiko og sårbarhet er gjennomgått. Et relevant moment er brannvannskapasiteten som er for lav i deler av planområdet i forhold til preaksepterte ytelser. Se vurdering og avbøtende tiltak under pkt. 4.3.

4.10. Boligtilbud og bomiljø

Planområdet er et rent eneboligområdet. Noen eneboliger har hybler. I nærområdet til planområdet er det også hovedsakelig småhus – eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er ikke foreslått å innføre andre boligtyper i forbindelse med planendringen, siden det er ønskelig å bevare strøkskarakteren.

4.11. Matjord

Planendringen berører ikke matjord.

4.12. Klima- og miljøkonsekvenser

Planendringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for klima og miljø. Bevaring av eksisterende bygninger er positiv for klima og miljø. I forhold til overordnede mål om fortetting i bynære områder gir «eplehagefortetting» veldig små gevinster for klima og miljø, slik at ulempene med å ødelegge områdets karakter veier tyngre. Det er derfor ikke foreslått fortetting i stor grad.

4.13. Naturmangfold

Planendringen påvirker ikke naturmangfoldet i området. Forholdet til §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.

4.14. Luftkvalitet

Planområdet ligger i «grønn» sone når det gjelder luftkvalitet.

4.15. Lyd og støy

Planområdet er ikke omfattet av gul eller rød støysone.

4.16. Folkehelse

Planendringen påvirker ikke folkehelsen.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planen har små økonomiske konsekvenser for kommunen. Det beholdes stort sett eksisterende infrastruktur med eksisterende driftskostnader. Det foreslås rekkefølgekrav til å etablere enkle møteplasser med bord og benk på regulert lekeplass ved Holdalsnuten 22 og på regulert friområde ved Borghilds vei 44. Det vil medføre ca. kr. 4000,- ekstra i årlige driftskostnader for kommunen.

Dersom det skal tillates fortetting utover det som nå er foreslått, kan det være behov for utredninger av overvann, teknisk, grønn og sosial infrastruktur og nødvendige utbedringer. Finansieringen av dette er uavklart. Det må også legges inn rekkefølgekrav for å finansiere eventuelle utbedringer som blir nødvendig som konsekvens av fortettingen.

Dersom det tillates fortetting som krever rekkefølgekrav til utvidelse av kvartalslekeplassen i Sigrids vei, medfører det en økning av årlige driftskostnader med kr. 10 000,-.

5.1. Planprosess og medvirkning

5.2. Oppstartsmøte

Det ble avholdt et oppstartsmøte i samarbeidsgruppe for bydel sentrum 27.03.2019 hvor plan og bygg orienterte om arbeidet med modernisering av reguleringsplaner for at dette skal bli gode styringsdokumenter for byggesaksbehandling. Det er plan og byggs utgangspunkt å legge inn enkelte bestemmelser for å sørge for et godt redskap for byggesaksbehandling. Andre tema skal i utgangspunktet ikke legges inn i endringen. Eventuelle fortettinger vil vurderes som følge av plan og byggs anbefalinger, innspill fra grunneiere, tidligere byggesaker osv.

5.3. Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 26.06.2019 med merknadsfrist 12.08.2019. Det er kommet inn 19 merknader, hovedsakelig fra grunneiere og festere. Det er to tydelige grupper blant dem som har sendt inn merknader: en gruppe merknadshavende som ønsker fortetting på egen eiendom og argumenterer for det, og en gruppe merknadshavende som ikke ønsker fortetting, men vektlegger kvalitetene i området som de ønsker å bevare.

Alle innkomne merknader er kommentert individuelt. Se vedlagt eget dokument.

5.4. Medvirkning

Det har vært møter og samtaler med individuelle grunneiere som har ønsket det, hvor det ble orientert om planarbeidet.

5.5. Møte med fylkesmannen

Prosjektet ble presentert i møte med fylkesmannen, de var positive til modernisering av reguleringsplanen med det formål å sikre hensiktsmessig fremtidig byggesaksbehandling.

5.6. Offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring i perioden 05.10.2020 – 16.11.2020. Det kom inn 38 merknader i løpet av høringen og 9 merknader etter høringsfristen. Alle innkomne høringsinnspill er kommentert i vedlagt eget dokument.

Fortettingsinnspill som ble spilt inn i 1. gangs høring ble tegnet inn i plankartet og sendt på 2. gangs høring i perioden 06.04.2022 – 04.05.2022. Det kom inn 28 merknader i løpet av denne høringen. Alle innkomne høringsinnspill fra 2. gangs høring er kommentert i vedlagt eget dokument.

Noen grunneiere ønsker fortetting på sine eiendommer. Andre grunneiere er imot fortetting i planområdet og ønsker bevaring av områdets kvaliteter. En tredje gruppe grunneiere har sendt inn forslag til fortetting i protest for å synliggjøre konsekvensene av at det ble åpnet for fortetting i planområdet. En fjerde gruppe grunneiere har sendt inn ønske om fortetting fordi de er redd for å gå glipp av en sjanse.

6. PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planarbeidet har konsentrert seg om følgende spørsmål:

- Hvilke styringsredskaper for byggesaksbehandling mangler i dagens plan?
- Hvilke strøkskarakterer er det viktig å videreføre?
- Hvilke muligheter for fortetting/videreutvikling finnes det innenfor planområdet?

Plan og bygg mener at planforslaget videreutvikler gjeldende plan til å bli et godt juridisk styringsverktøy i fremtidige byggesaker og som sikrer forutsigbarhet for grunneiere i fremtiden. Samtidig bevares og videreføres kvalitetene i området og strøkskarakteren.

7. VEDLEGG

1. Plankart, sist datert 09.01.2023
2. Bestemmelser, sist datert 09.01.2023
3. Vurdering av alle fortettingsforslag, sist datert 09.01.2023
4. Sammendrag av innkomne merknader i oppstart og plan og byggs kommentar
5. Sammendrag av innkomne høringsinnspill fra 1. gangs høring og plan og byggs kommentar
6. Sammendrag av innkomne høringsinnspill fra 2. gangs høring og plan og byggs kommentar
7. Tidligere vedtak i BSU 11.06.2020 (offentlig ettersyn)