



Dato 23. desember 2021
Saksnr.: PLAN-20/01924-95
Saksbehandler Marit Svaland
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke MoeTone Iglebæk

Saksgang

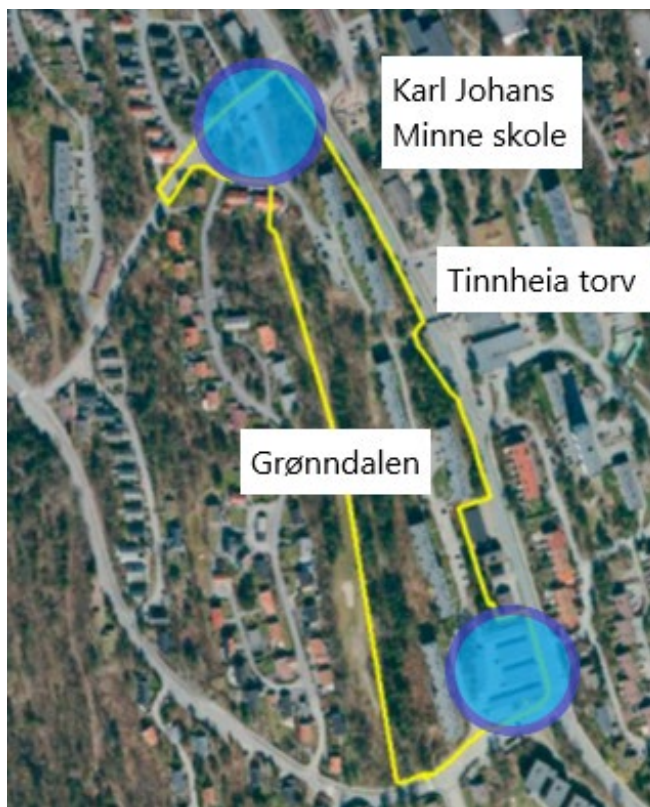
Møtedato

1502 Detaljregulering Skogen borettslag - Sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Skogen borettslag med plankart sist datert 09.11.2021 og bestemmelser sist datert 10.12.2021
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rulling av handlingsprogrammet.

Sammendrag



Figur 1. blå sirkler viser plassering av eksisterende garasjeanlegg og områder for nye boligblokker.

Planområdet ligger i bydelen Tinnheia ca. 3 km vest for Kristiansand sentrum. Området har en sentral beliggenhet i bydelen, i et etablert boområde med gangavstand til skole, barnehage, Tinnheia torv, grøntområde og kollektivpunkt.

Innenfor planområdet er det i dag etablert 134 boenheter i lavblokker, med tilhørende garasjeanlegg i sør og nord (se figur1).

Planens hovedgrep er fortetting i et eksisterende boligområde, og planforslaget legger til rette for at det kan oppføres til sammen 6 nye boligblokker innenfor planområdet. Den nye blokkbebyggelsen er skissert på de to tomtene hvor det i dag er oppført garasjeanlegg. På den sørlige tomten, Blyveien, tillates oppført 3 blokker med 7, 6 og 6 etasjer. På tomten i nord, Manganveien, tillates oppført 3 blokker med 4, 5 og 6 etasjer. Samlet vil de nye blokkene romme 102 leiligheter.

Eksisterende boligblokker reguleres inn slik de er oppført i dag med mulighet for fasadeoppgradering og etablering av trapp-/heishus.

Planforslaget legger videre til rette for parkering i kjeller under den nye blokkbebyggelsen. I tillegg sikres gjesteparkering samt noe parkering for eksisterende boliger på bakkeplan. Det er foreslått en lav parkeringsdekning på 0,5 for nye boliger. For eksisterende boliger videreføres eksisterende parkeringsdekning på 0,98 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Parkeringsdekningen for gjesteparkering er foreslått til 0,18 for nye og eksisterende boliger.

Planen stiller krav til etablering av to sandlekeplasser innenfor planområdet, samt at det i den nordlige delen av friområdet Grønndalen skal etableres kvartalslekefunksjoner. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med friområdet i Grønndalen.

Byutviklingsdirektørens vurdering

Byutviklingsdirektøren er positive til hovedgrepet om å omregulere eksisterende garasjeanlegg til bolig, i form av leilighetsbebyggelse. Dette er i tråd med kommuneplanens arealstrategi om boligfortetting og transformasjon i sentrale og etablerte strøk. Prosjektet vil tilføre bydelen boliger med god bokvalitet som er universelt utformet og har heis. Det følger opp kommunens målsetting om å tilrettelegge for nye boliger som er tilpasset alle livsfaser i kort avstand til forretning, daglige tjenester og god kollektivdekning. En høy utnyttelse er også i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Høydene som introduseres for den nye blokkbebyggelsen vurderes som akseptable og komplementerer dagens boligtilbud i området (lavblokk uten heis og småhusbebyggelse). Samtidig ivaretas viktige funksjoner og hensyn til omgivelsene på en god måte. Herunder er høydene på blokkbebyggelsen i Manganveien (nord) redusert etter høring for blant annet å bedre ivareta hensyn til uteoppholdsarealer på Karl Johans minne skole. Samt at det er lagt inn variasjon på høydene slik at den nye bebyggelsen ikke skal virke for tyngende for omgivelsene sett som en helhet. I Blyveien (sør) er det større avstander til eksisterende bebyggelse og fellesfunksjoner. Byutviklingsdirektøren mener derfor at tomt i Blyveien tåler en høyere/tyngre bebyggelse og at opp til 7 etasjer er akseptabelt.

Planområdet ligger i gangavstand til skole, barnehage og Tinnheia torv og har et godt kollektivtilbud. Byutviklingsdirektøren er derfor positiv til at planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning, sett i forhold til kommuneplanens bestemmelser for parkering. Det er uansett viktig at parkeringsdekning for eksisterende boliger videreføres.

Utbygging i tråd med planforslaget vil bidra til en positiv oppgradering av Grønndalen, som er et mye brukt friområde, samtidig som tverrforbindelse som forbinder Grønndalen med planområdet og gangbrua til Tinnheia Torv vil styrke området ytterligere.

Byutviklingsdirektøren mener planforslaget har gode kvaliteter i hovedgrep og detaljer som sikrer fellesinteresser/funksjoner samtidig som det oppnås en høy utnyttelse av de sentrale områdene. Byutviklingsdirektøren anbefaler bystyret å vedta detaljregulering for Skogen borettslag.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 9.11.2021
2. Plankart kjeller, sist datert 09.11.2021
3. Bestemmelser, sist datert 10.12.2021
4. Planbeskrivelse, sist datert 10.11.2021
5. Referat fra møte angående høringsinnspill, datert 11.10.2021
6. Sol- og skygge Skogen BRL, sist datert 10.11.2021
7. Sol- og skygge KJM skole, sist datert 09.11.2021
- 8- Sammendrag av merknader, datert 09.12.2021
9. Risiko og sårbarhetsanalyse
10. Trafikksikkerhetsanalyse
11. Mobilitetsplan
12. Notat trafikk Tinnheia
13. Støyrapport
14. Miljøteknisk grunnundersøkelse
15. Fagrapport overvannshåndtering
16. Beregninger avrenninger
17. Helseeffekter
18. Temakart barn og unge

Saksutredning

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planfolket AS har på vegne av Tinnheia utvikling AS fremmet forslag om detaljregulering for Skogen borettslag, gnr. 151 og bnr. 123/124/151/1276/1286/2899 og deler av 151/1, i Kristiansand kommune.

Hensikten med planarbeidet er å se på mulighetene for en høyere utnyttelse av det sentralt beliggende området, med formål om å fortette eksisterende boligområde.

Dagens situasjon

Planområdet ligger i bydelen Tinnheia som ligger ca. 3 km vest for Kristiansand sentrum.

Innenfor planområdet er det i dag etablert 134 boenheter i leilighetsblokker. Boligblokkene er oppført med 4 etasjer. Eksisterende bebyggelse framstår enhetlig og er karakteristisk med sin langstrakte rektangulære form som strekker seg fra nord mot sør. I den sørlige og nordlige delen av planområdet er det i dag oppført garasjeanlegg tilhørende eksisterende boligblokker.



Figure 2. Flyfoto av planområdet, med eksisterende bebyggelse.

Planområdet ligger i kort gangavstand til flere hverdagsfunksjoner. Mot vest grenser planområdet til offentlig friområde Grønndalen. Øst for planområdet ligger barneskole, barnehage og Tinnheia torv, hvor det blant annet er dagligvarehandel, frisør og restaurant. Det er busstopp langs Tinnheiveien med et godt kollektivtilbud.

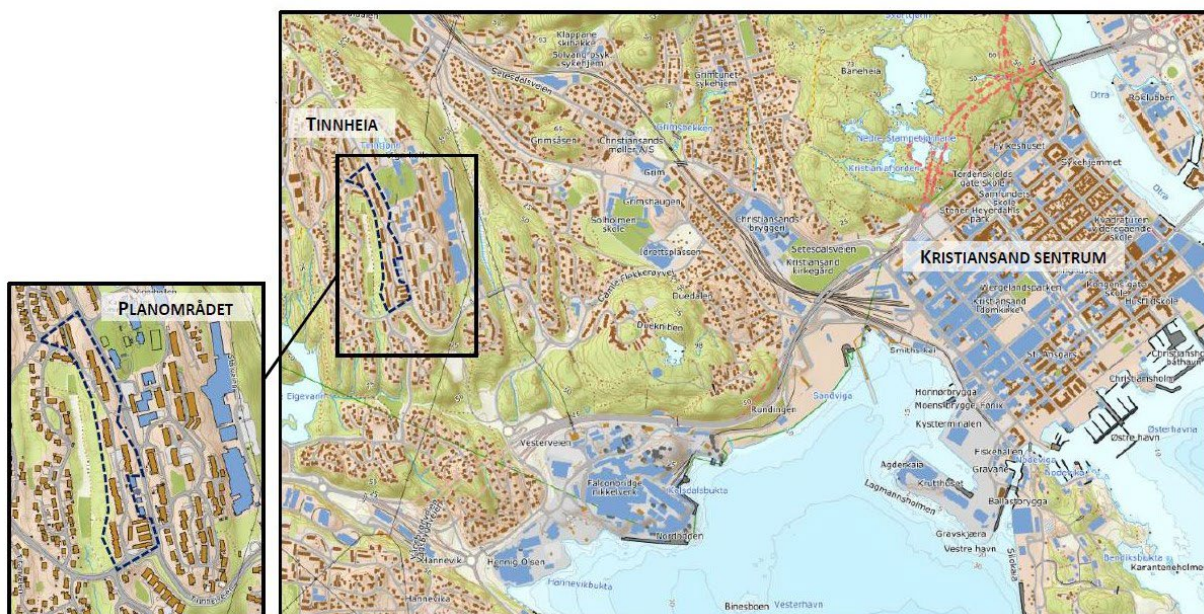


Figure 3. Planområdet sett i kontekst. Kilde: Kartverket.no

Planområdet strekker seg langs Tinnheiveien fra Blyveien i sør til Manganveien i nord. Store deler av planområdet er i dag opparbeidet med bebyggelse, parkering og infrastruktur. Mot vest faller terrenget mot friområdet i Grønndalen.

I den nordlige delen av planområdet er det en kolle. Kollen framstår som et landskapselement. I tillegg fungerer den som en naturlig støyskjerming mot Tinnheiveien.

Planområdet består i hovedsak av eiendommen gnr/bnr. 151/123, som omfatter eksisterende boligblokker og er eid av Skogen borettslag. I tillegg omfatter planområdet gnr/bnr. 151/124 og gnr/bnr. 151/1286 hvor eksisterende garasjeanlegg tilhørende Skogen borettslag befinner seg. For å sikre et helhetlig planforslag omfatter planområdet også eiendommene gnr. 151/2899 (ubebygd grøntareal i tilknytning til garasjeanlegg i nord), 151/1 (deler av Molybdenveien, eid av Kristiansand kommune) og 151/1276 (privat boligtomt).



Figur 4. Kartutsnitt terreng og eiendomsgrenser.

PLANENS INNHOLD



Planens hovedgrep er fortetting i et eksisterende bolig- og bebyggelsesområde.

Boligfortettingen er skissert i den nordlige og sørlige delen av planområdet hvor det er oppført garasjeanlegg i dag. Det nordlige byggeområdet er ca. 3700 m² og det sørlige byggeområdet er ca. 3800 m². BYA er foreslått til 1600 m².



Figur 5. Planområdet. De blå sirklene viser eksisterende garasjeanlegg hvor det planlegges boligblokker. Flyfoto til venstre viser garasjeanlegg i sør (Blyveien) og til høyre vises garasjeanlegg i nord (Manganveien).

Planforslaget legger til rette for at det kan oppføres inntil 102 leiligheter i punktblokker, inntil 45 enheter i Manganveien (nord), og inntil 57 enheter i Blyveien (sør). Det er foreslått en høy utnyttelse med tre boligblokker med 4, 5 og 6 etasjer på tomten i nord (Manganveien), og tre boligblokker med 7, 6 og 6 etasjer på tomten i sør (Blyveien).

Eksisterende boligblokker reguleres inn slik de er oppført i dag med mulighet for fasadeoppgradering og etablering av trapp-/heisshus.

Bilparkering planlegges i hovedsak under bakken. Det legges til rette for gjesteparkering samt noe parkering for eksisterende boliger på bakkeplan. Eksisterende veier videreføres slik de er opparbeidet i dag.

Det er stilt krav om etablering av to sandlekeplasser innenfor planområdet, samt at det i den nordlige delen av friområdet i Grønndalen skal etableres kvartalslekefunksjoner. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med friområdet i Grønndalen.

Det vises til planbeskrivelse (vedlegg 4) for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Planforslaget legger til rette for en fortetting i etablert bomiljø, som ligger i gangavstand til flere hverdagsfunksjoner, skole og barnehage og kollektivakse. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030 om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk.

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Planområdet i kommuneplanens arealdel 2011 –2022 er avsatt til bebyggelse og anlegg. Planarbeidet er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan

Reguleringsplan for «Tinnheia II, E», planid 153, vedtatt 26.05.1965, er gjeldende for planområdet. Planforslag vil erstatte og gjelde foran denne reguleringsplan.

Tidligere saksgang

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeid 22.02.20 med frist for merknader 15.03.20. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg1) og omhandlet i hovedsak:

- planlagt fortetting er for omfattende med tanke på høyder og antall etasjer og vil bety innsyn og mindre sol for omkringliggende eiendommer. Det ønskes at antall etasjer reduseres slik naboene berøres i mindre grad av tiltaket.
- tiltaket vil genere mer biltrafikk. Dette bør hensyntas slik at mye trafikanters trafiksikkerhet ivaretas.
- hvordan de gamle parkeringsplassene skal erstattes og at det ikke planlegges parkeringsplass til alle boenhetene. Beboerne i området er bekymret for at det vil gi økt gateparkering og skape trafikkfarlige situasjoner.

Ved politisk førstegangsbehandling i BSU den 22.04.2021 ble det enstemmig vedtatt følgende:

- By og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Skogen borettslag med plankart sist datert 03.03.21 og bestemmelser sist datert 03.03.21, ut til offentlig ettersyn.
- Det skal også utarbeides og parallelt høres et alternativt forslag der høydene er redusert til 5 etasjer og at det er lages sol-/skyggeanalyser av dette.
- Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - A) Parkering under bakken under deler av o_GF5 tas med.
 - B) Gjesteparkering over bakken på deler av o_GF5 tas med.
 - C) Lekeplass flyttes til andre siden av veien, ut mot Grønndalen.
- Før planen legges ut på høring skal det innarbeides elementer fra nasjonal strategi Urbant landbruk.
- Det bes spesielt om innspill på parkering og trafikkforhold.

Vedtaket ble fulgt opp og aktuelle endringer gjennomført før planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Ekstern medvirkning

I planprosessen har det vært en god medvirkning med barn og unge. Det er gjennomført medvirkningsprosess med elever ved Karl Johans Minne skole og Grim ungdomsskole, samt Tinnstua barnehage for innspill og bedre forståelse av barn og unges bruk av arealene i- og rundt planområdet.

En har også benyttet seg av data samlet inn i forbindelse med medvirkning til mulighetsstudiet som pågår på Tinnheia.

Høyder og hensyn til Grønndalen som friområde har vært gjennomgående tema i medvirkningsprosessene. Gjennom planforslaget hensyntas dette ved reduserte høyder i manganveien og sikring av Grønndalen som friområde med noe tilrettelegging.

For utdypende informasjon om medvirkningsprosessen og resultater av medvirkningen som har blitt gjennomført vises det til planbeskrivelsen og kapittel om «barn og unge», «planprosess og medvirkning» og «medvirkning». Se også vurderinger gjort under for forskjellige tema løftet opp gjennom høringsinnspill og medvirkning for øvrig.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.05.2021 – 25.06.2021. Det kom i perioden inn 25 innspill. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg (vedlegg 8).

Mange av innspillene omhandler varianter av samme temaer. Disse temaene løftes frem i oppsummering under, for å tydeliggjøre det samlede innholdet i innspillene. Videre

diskuteres og vurderes temaene under overskriften «plan og byggs vurderinger av planforslaget» lenger ned.

Høyder og utnyttelse

Høyder var tema ved politisk førstegangsbehandling hvor det ble vedtatt lagt ut to alternative forslag til høring, 7 etasjer og 5 etasjer. I høringsperioden kom det mange innspill på høyder, spesielt sett opp mot sol- og skyggeforhold på Karl Johans minne skole. Statsforvalteren kom med faglig råd om at alternativet med 5 etasjer på tomten i nord best ivaretar hensyn til barn og unge.

Boligtype og variasjon

I høringsperioden kom det inn flere innspill som gikk på valg av boligtype og ønsker om mer variasjon i boligtyper og boligstørrelser. Herunder at blokkbebyggelse allerede er overrepresentert på Tinnheia og at det er et større behov for andre typer bebyggelse. Statsforvalteren ønsker at valg av boligtyper og grad av variasjon burde vært mer utførlig drøftet i planmaterialet, og gir faglig råd om at variasjon i leilighetsstørrelser sikres i bestemmelsene.

Parkering og trafikk

Det ble i høringsperioden bedt spesielt om innspill på parkering og trafikk, og administrasjonen mottok mange innspill på temaet. Spesielt ble det uttrykt bekymring for økt gateparkering, da det allerede er sprengt kapasitet, samt utfordringer med feilparkering på Tinnheia torv. Det er også mange som er bekymret for trafikksikkerhet, sett opp mot myke trafikanter og skole.

Sol og skygge

Sol- og skyggeeffekten som følge av den nye blokkbebyggelsen har vært et gjengående tema i høringsinnspillene. Spesielt er det skepsis knyttet til skyggeeffekt på skolegård og dekkjungle ved Karl Johans Minne skole, men det er også noe skepsis til øvrig skyggeeffekt i området. I mange av innspillene etterspørres også illustrasjoner av skyggeeffekt for flere måneder/datoer gjennom året, da det oppfattes som lite representativt det som frem til nå fremgår av sol- skyggeanalysen. Statsforvalteren gir faglig råd om at høyder på bebyggelsen i Manganveien reduseres for å unngå skyggeeffekt på uteområder ved Karl Johans Minne skole, for å ivareta barn og unges interesser på best mulig måte.

Strøksanalyse

I flere av innspillene vises det til kommunens strøksanalyse og Manganveien som er registrert med tidstypisk bebyggelse. Det knyttes skepsis til at strøksanalysen ikke er ilagt større vekt i reguleringsforslaget.

Mulighetsstudie for Tinnheia

Det uttrykkes skepsis til at mulighetstudien for Tinnheia settes i gang midtveis i reguleringen av Skogen borettslag, og at dette er uheldig da forhold som avdekkes gjennom mulighetsstudien kunne gi et bedre grunnlag for hvordan Skogen burde utvikle seg. Statsforvalteren anbefaler at kartlegginger gjort i forbindelse med pågående mulighetsstudie for Tinnheia benyttes i det videre planarbeidet.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er planen endret på følgende punkter:

- Høydene for felt BBB2 er redusert til henholdsvis 4, 5 og 6 etasjer. Viser med nye kote-tall i plankartet. Sol-skyggeanalysen og øvrige illustrasjoner er omarbeidet, planbeskrivelsen og bestemmelsene er oppdatert i tråd med endringen.
- Areal for renovasjonskonteinere f_BRE2 er justert for å ivareta at konteinere kan settes i to rekker langs vei.
- Bestemmelsene er supplert med:
 - o krav til dekke for uteområder over parkeringskjeller.
 - o for å sikre hensyn til støv innenfor område BBB1 og o_GF6.

- krav til skiltplan for å hindre gjennomkjøring av andre kjøretøy enn nyttekjøretøy over o_SGS4.
- rekkefølgekrav om at det skal være dokumentert tilstrekkelig renskapasitet for avløp i Bredalsholmen renseområde før nye boliger tas i bruk.

Det er også gjort en kvalitetssjekk av plankart og bestemmelser. Dette er detaljer som ikke påvirker prosjektets konsept eller intensjoner som helhet, og heller ikke har betydning for berørte parter eller øvrige høringsinstanser.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrep

Plan og bygg er positive til hovedgrepet om å omregulere eksisterende garasjeanlegg til bolig i form av blokkbebyggelse.

Høyder og utnyttelse

Foreslåtte høyder, endret bruk av arealene og en annen type bebyggelse vil endre den visuelle og romlige opplevelsen av området generelt. Foreslått bebyggelse vil være synlig fra flere steder på Tinnheia og de vil ikke kun være de nærmeste beboere som vil bli påvirket i forhold til innsyn. Dette gjelder i særlig grad bebyggelsen som ligger mye lavere enn planlagte tiltak. På motsatt side av Manganveien består bebyggelsen av 1 ½-2 etasjer boliger med en mønehøyde på ca. 105 moh. Planlagte tiltak i nord planlegges på kote 103 med en maks. høyde på 123 moh (den høyeste blokka på 6 etasjer). Dette gir en betydelig øking i høyde og utnyttelse i forhold til dagens situasjon.

Planforslaget er bearbeidet, i tråd med faglig råd fra Statsforvalteren om reduserte høyder, slik at det på tomten i nord (Manganveien) legges til rette for 4, 5 og 6 etasjer. Variasjonen i byggehøydene er gjort etter en konkret vurdering der en ser at den samlede effekten av de tre blokkene i nord på denne måten visuelt vil fremstå mindre tyngende for omgivelsene enn en flat 5 etasjers bebyggelse. I nord har også den nære beliggenheten til Karl Johans minne skole, med uteområder, vært et hensyn som har vært viktig å ivareta. Spesielt skyggevirkning fra den nye bebyggelsen på uteområdene til skolen, som blir mye brukt også utenfor skoletid. Plan og bygg mener forslaget med reduserte og varierte høyder i nord også ivaretar disse hensynene. Den høyeste blokka på 6 etasjer er plassert slik at den samlet har minst belastning på omgivelsene.

Plan og bygg vurderer at tomten i sør (Blyveien) bedre tåler den høye bebyggelsen med 7, 6 og 6 etasjer. Her er det større avstander til eksisterende bebyggelse og derav mer luft og lys.

Bruk av høye boligbygg er et plangrep som er brukt på Tinnheia, og foreslått bebyggelsesgrep vurderes å harmonere med det eksisterende grepet, samt være i tråd med ønsket om en høy utnyttelse i de sentrale områdene. Plan og bygg viser også til at høydene og utnyttelsen som hjemles i planforslaget henger tett sammen med kommunens planstrategi, med mål om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk, og at dette således er en ønsket utvikling.

Plan og bygg anbefaler bebyggelsen som skissert til sluttbehandling, med 4,5 og 6 etasjer i nord (Manganveien) og 7, 6 og 6 etasjer i sør (Blyveien).

Boligtype og variasjon

Plan og bygg mener at blokkbebyggelse og leiligheter er et godt grep i området, som vil supplere det boligtilbudet som allerede finnes i strøket. Herunder finnes allerede varierte boligtyper og boligstørrelser. Spesielt vil leilighetsbygg med heis sikre tilgjengelige boliger i området, hvor en ser at denne type tilgjengelige boenheter i dag er underrepresentert. Videre er plan og bygg av den oppfatning at det ikke er behov for å ytterligere sikre variasjon i leilighetsstørrelsene gjennom bestemmelsene. Det er satt et maks antall boliger for området og dette er justert i henhold til de reduserte høydene

som nå er lagt inn i planforslaget. Herunder 3 leiligheter pr. etasje med størrelse ca. 50-90 m².

Plan og bygg fastslo allerede tidlig i planprosessen at en var positive til fortetting med en ny type bebyggelse enn det som allerede finnes i planområdet. Bakgrunnen for denne vurderingen og at det ikke er gjort noen mer utførlig drøfting av dette i planmaterialet er at det allerede er fastslått i kommunens planstrategi at en ønsker høy utnyttelse og boligfortetting i sentrale strøk. Innenfor planområdet finnes det allerede lav blokkbebyggelse med 4 etasjer, og en mener derfor planforslaget legger opp til en naturlig videreutvikling av området når det nå legges opp til blokkbebyggelse med mer enn 4 etasjer.

Parkering og trafikk

Det er foreslått en lavere parkeringsdekning for bil enn det som er kravet i kommuneplanen. Planområdet ligger i «mellom sone», hvor det er krav til 1 biloppstillingsplass per boenhet pluss 0,25 gjesteparkeringsplasser.

Eksisterende boliger har i dag en parkeringsdekning på 0,98 parkeringsplasser per boenhet pluss 0,26 gjesteparkeringsplasser per boenhet.

En lav parkeringsdekning for nye boliger i sentrale strøk er i tråd med dagens retningslinjer. Plan og bygg står ved sin tidligere vurdering om at en kan være positive til en lavere parkeringsdekning for de nye boligene enn kravet i kommuneplanen, da planområdet ligger i gangavstand til nærbutikk, skole, barnehage og Tinnheia torv og har et godt kollektivt tilbud. En konsekvens av lavere parkeringsdekning kan være mer parkering i omkringliggende gater, spesielt hvis parkeringsdekning for eksisterende boliger også skulle bli redusert. Plan og bygg har derfor vært tydelige på at parkeringsdekningen for eksisterende boliger ikke skal reduseres, og at dekningen på 0,98 parkeringsplasser per boenhet må videreføres for denne delen. På den andre siden mener en at området bedre kan tåle en parkeringsdekning på 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for den nye bebyggelsen, da dette dreier seg om forhold som ikke allerede er etablerte. Plan og bygg vurderer derfor, til tross for lav parkeringsdekning for nye boliger, at planforslaget ikke nødvendigvis legger opp til økt gateparkering. Herunder vises det til at parkeringsdekning for eksisterende boliger videreføres som den er i dag. Ut over dette må en forvente at parkering i gatene eller på Tinnheia torv skjer i samsvar med alminnelige parkeringsregler og/eller skilting.

Trafikksikkerhet har vært et viktig tema i planarbeidet. Det er gjennomført en trafikksikkerhetsanalyse og forhold som er avdekket der følges opp og ivaretas i planforslaget. Herunder oppgradering av belysning og krysningspunkt for å bedre sikkerheten til myke trafikanter. Planområdet, vil, som i dag, ikke være tilgjengelig for bilgjennomkjøring mellom Blyveien og Manganveien. Det vil kun være en liten del av strekningen på Blyveien og Manganveien som vil få økt biltrafikk som følge av planlagte tiltak. Det er regulert inn friskt ved inn- og utkjørsel til p-kjeller. Inn Manganveien er det stilt krav til forlengelse av fortau fram til innkjøring til p-kjeller. Plan og bygg vurderer forholdet og hensyn til myke trafikanter som ivaretatt gjennom planarbeidet, og en ser ikke grunnlag for å sikre forholdene ytterligere ut over de nye tiltakene som allerede ligger i planforslaget.

I utbyggingsperioden vil eksisterende boliger miste deres garasjeplasser og det vil være behov for midlertidig parkering som erstatning for garasjene som rives. I planbeskrivelsen foreslår utbygger parkeringsareal nord for Tinnheiveien 27 eller Tinnheiveien 15 for eksempel kan benyttes.

Sol og skygge

Sol- og skyggeanalysene (vedlegg 6 og 7) viser at tiltaket ikke vil påvirke solforholdene for omkringliggende bebyggelse i særlig grad. Planlagt bebyggelse i sør (Blyveien) vil kaste noe skygge på den sørligste bebyggelse i Blyveien om morgenen. I tillegg vil ettermiddag- og kveldssolen for enkelte av boligene i Gullveien bli påvirket ved

oppføring av planlagt bebyggelse. Planlagt bebyggelse i nord vil ikke påvirke solforholdene for omkringliggende bebyggelse i særlig grad.

Solforholdene på utearealene på Karl Johans Minne skole vil i liten grad bli påvirket. Det vil ikke være skygge fra ny bebyggelse på uteområdene i skolens åpningstider. Se vedlegg 7.

Plan og bygg mener det er riktig at skolegården og dekkjungelen ilegges verdi som samlingspunkt og at det er uheldig med for mye skyggelegging på disse arealene. Planforslaget er endret slik at høydene på ny blokkbebyggelse i Manganveien, og derav skyggeeffekten, reduseres og har en minst mulig belastning på omgivelsene. Sol-skyggeanalysen er oppdatert med nye reduserte høyder i Manganveien og kan leses i vedlegg 6 (sol- og skygge Skogen BRL) og 7 (Sol- og skygge KJM). I Blyveien er det større avstander til eksisterende bebyggelse og fellesfunksjoner, skyggeeffekt fra ny bebyggelse her vil derfor ha en mindre belastning på omgivelsene.

Sol-skyggeanalyser følger standard oppsett og viser skyggeforhold til utvalgte tider av året. Det vurderes uansett fornuftig å legge til noen datoer for bedre å illustrere virkningene for det mye brukte samlingspunktet ved Karl Johans Minne skole. Datoene 17. mai, en dato vi vet det er stor aktivitet på uteområdet ved skolen, og 1. september er lagt til i sol-skyggeanalysen for Karl Johans minne skole (vedlegg 7).

Plan og bygg vurderer forholdene som ivaretatt.

Strøksanalyse

Planområdet berøres i hovedsak av det som i strøksanalysen er registrert som område 55, Blyveien. Analysen viser planområdet som registrert, men uten hensynssone, og det er boligbebyggelsen i Blyveien som er interessant. Området er heller ikke valgt ut som et tidstypisk område. Gjennom planforslaget sikres eksisterende bebyggelse både i kart og bestemmelser, og ny bebyggelse legges til områder hvor det i dag er store garasjeanlegg. Derimot grenser Skogen borettslag til to områder som i strøksanalysen er registrert som tidstypiske og hvor en skal unngå fortetting. Tilgrensning til slike områder er ikke grunn for å avslå en fortetting i Skogen borettslag. En er uansett enig i at Manganveien 28E, som utgjør en veldig liten del av reguleringen, ligger innenfor område B8 som i strøksanalysen er registrert som tidstypisk. For denne delen sikrer planforslaget eksisterende bebyggelse. Planforslaget sikrer luft og lys, og de reduserte høyder på den nye bebyggelsen i Manganveien sikrer også bedre overganger mot eksisterende bebyggelse.

Plan og bygg, i dialog med byantikvaren, mener hensyn til strøksanalysen er ivaretatt.

Mulighetsstudie for Tinnheia

Reguleringsplan for Skogen og mulighetsstudien for Tinnheia er private initiativ som kommunen må behandle etter reglene i plan- og bygningsloven. Mulighetsstudien er en reaksjon på flere forhold og prosesser hvor en så et behov for en overordnet strategi for Tinnheia. Det har uansett ikke vært aktuelt å sette en privat regulering av Skogen borettslag på vent frem til mulighetsstudien er ferdig.

Mulighetsstudien har til hensikt å avdekke kvaliteter og potensiale som finnes i bydelen, med henseende på videreutvikling. Det har vært avholdt møter med beboerne, aktører, velforeninger ol., sendt ut spørreundersøkelse, avholdt fokusgrupper og bylab, samt arrangert en bydelsfest på torvet. Av den digitale spørreundersøkelsen er det spesielt spørsmål om hvilke kvaliteter på Tinnheia som ønskes bevart og styrket som er aktuelt for reguleringen av Skogen borettslag. Her har de medvirkende blant annet svart:

- Bevare Grønndalen
- Benker og lys i Grønndalen
- Tuftepark i Grønndalen
- Grønndalen som biotop, ikke park
- Lys og luft, ikke skygge fra nye blokker
- Flere møteplasser for barn og unge

- Trygg skolevei for alle

Plan og bygg er av den oppfatning at mange av ønskene og innspillene til mulighetsstudien sikres i planforslaget til Skogen borettslag. Grønndalen skal oppgraderes med funksjoner for kvartalslek, samt at det skal etableres tverrforbindelse som forbinder Grønndalen med planområdet og gangbrua til Tinnheia Torv. Samtidig sikrer reguleringsplanen at vegetasjon bevares og dette skal fremgå av utomhusplan. Med det henseende at en ønsker å tilrettelegge i Grønndalen samtidig som en har til hensikt å bevare Grønndalen som en grønn lunge. Lys og trygg skolevei er diskutert i avsnitt over.

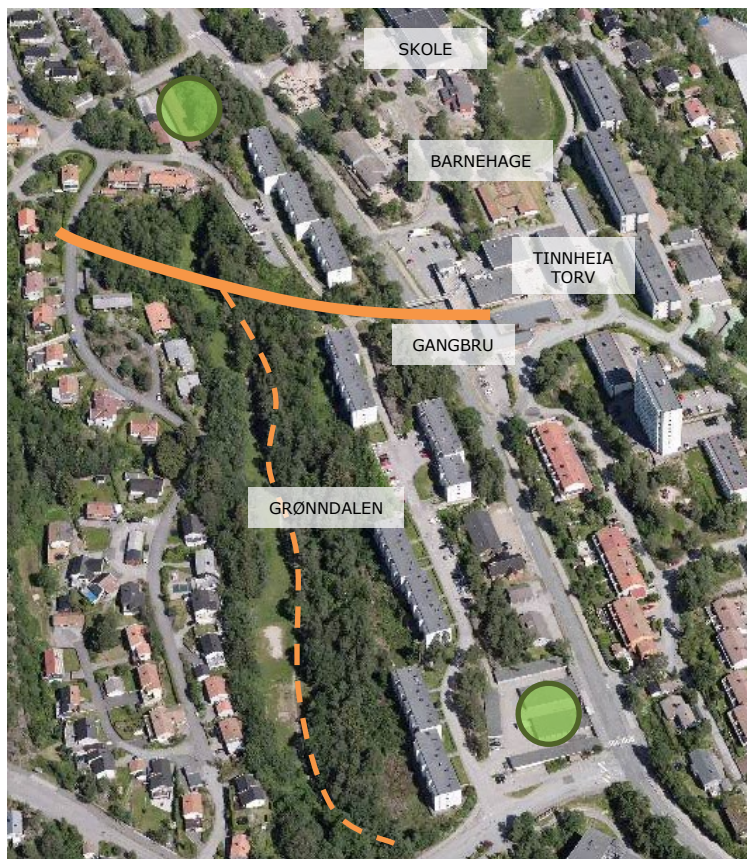
I spørreundersøkelsen gjennomført som del av mulighetsstudien ble det også stilt spørsmål om type boligbebyggelse. Herunder hvilke type bebyggelse deltakerne ønsket seg/mente det var behov for og hvilke bebyggelsestype som allerede er godt representert på Tinnheia. Undersøkelsen viste at det var et flertall som ønsket seg/mente det var behov for mer eneboligbebyggelse og et flertall som mente at blokkbebyggelse allerede er godt representert. Dette samsvarer med forutgående antagelser om at «folk flest ønsker mer småhusbebyggelse» og er mer skeptiske til tettere bebyggelse som strekker seg i høydene. Dette viser at det er noen motpoler i hva som ønskes lokalt og hva som forventes sentralt, altså bevare småhusbebyggelsen vs fortetting i sentrale strøk. Plan og bygg ser at disse resultatene gjenspeiler det som er blitt sagt i høringsuttalelsene til planforslaget. For vurderinger knyttet til valg av boligtype og variasjon i boligtype se kap over.

Plan og bygg vurderer at hensyn til mulighetsstudien er ivaretatt, som vist til i beskrivelsen over. Ut over dette ser en ikke grunnlag for, eller på dette tidspunktet mulighet for, å innarbeide resultatene fra kartleggingen ytterligere.

Grønnstruktur

Det er stilt rekkefølgekrav til at det opparbeides to sandlekeplasser innenfor planområdet, en i sør (o_GF5) og en i nord (o_GF6). Se grønne markeringer på kartet under. Sandlekeplassene oppfyller arealkravene i kommuneplanen, selv om det fra BBB2 til o_GF6 er ca. 200 meter i luftlinje. Administrasjonen mener man kan akseptere denne avstanden selv om avstandskravene ikke er oppfylt. Bakgrunnen for dette er at det er snakk om et boligområde med lite og lav trafikk og hvor det ikke er gjennomkjøring. I tillegg mener plan og bygg at lekearealet har en god plassering, da det ligger i tilknytning til gangbrua til Tinnheia torv og ny stiforbindelse til Grønndalen.

Langs planområdets lengderetning strekker det seg et grøntbelte, friområdet i Grønndalen. Som følge av utbyggingen er det stilt rekkefølgekrav til at det skal etableres kvartalslekefunksjoner i den nordlige delen av Grønndalen. Plan og bygg mener det er positivt at utbyggingen bidrar til at friområdet oppgraderes, da området er mye brukt av barnehage, skolen og beboerne i området. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med Grønndalen. Etablering av gangforbindelsen vil forsterke tverrforbindelsene. Plan og bygg mener dette er et positivt grep, da planområdet benyttes som snarvei til Tinnheia Torv og skolen. Se konsept for stiforbindelse og utomhusplan i planbeskrivelsen under «Grønnstruktur».



Barn og unges interesser

Plan og bygg mener barn og unges interesser har blitt godt ivaretatt gjennom planprosessen. Se også kap om medvirkning, grønnsstruktur, sol og skygge hvor interesser til barn og unge ivaretas på forskjellige vis. Herunder medvirkningsopplegg, tilrettelegging av friområder og sikring av solforhold på uteoppholdsarealer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er forurensede masser innenfor planområdet og i Grønndalen. Det er stilt rekkefølgekrav til undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen og tiltaksplan for forurensede masser i Grønndalen.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget legger opp til fortetting og en høy utnyttelse i et sentralt område. Det beslaglegges lite uberørte områder. Området har god kollektivdekning og det legges opp til en lav parkeringsdekning. Dette er i tråd med de mål og føringer som gis for areal- og transportplanleggingen, som i stor grad er styrt av et mål om å redusere klimautslipp og å bevare miljøet.

Forurensende masser i Grønndalen sikres håndtert i bestemmelsene, og innebærer i hovedsak en forbedring av situasjonen slik den er i dag. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Dette er et miljømessig og fremtidsrettet grep. Bestemmelsene sikrer krav til livsløpsanalyse, analysen skal vektlegges ved valg av bygningens hovedkonstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil. Til sist sikres det i bestemmelsene at flate takareal som ikke brukes til fordrøyning eller felles terrasser skal brukes til fornybar energiproduksjon.

Samlet vurderes planforslaget å få negative klima- og miljøkonsekvenser, og hensyn til klima og miljø som godt ivaretatt.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planområdet er vurdert i henhold til Naturmangfoldslovens §8 - §12. Utbyggingen forventes ikke å påvirke naturmangfoldet eller økosystemet. Se planbeskrivelsen (vedlegg 4) for mer informasjon.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til en årlig utgift på ca. 40.000 kr (2021-priser), som følge av oppgradering av Grønndalen.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 69.000 kr (2021-priser).

Oppsummering

Plan- og bygg mener planforslaget har gode kvaliteter i hovedgrep og detaljer som sikrer fellesinteresser/funksjoner samtidig som det oppnås en høy utnyttelse av de sentrale områdene. Plan- og bygg anbefaler bystyret å vedta detaljreguleringen for Skogen borettslag.

Marit Svaland, 10.12.2021