



Dato 16. november 2021
Saksnr.: PLAN-20/01925-36
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av

Saksgang

Møtedato

1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Vardåsveien/Haumyrveien med plankart sist datert 01.11.21 og bestemmelser sist datert 29.10.21, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Veiformål f_SV1 må omfatte hele dagens veiareal.
 - b. Det må avsettes 1 meters grøft langs f_SV1 på utbyggingssiden.
 - c. BKS1 må ha adkomst fra f_SV1.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. Del av 1.1.9: «Ved trapping av murer skal disse ha en avstand på min 1 meter» endres til «Ved trapping av murer skal disse ha en avstand på min 1,5 meter».
 - b. Siste del av 4: «Før det gis brukstillatelse til første boenhet skal kommunal sandlekeplass på 61/237 være opprustet ihht godkjent utomhusplan» endres til «Før det gis igangsettingstillatelse til første boenhet skal kommunal sandlekeplass på 61/237 være opprustet ihht godkjent utomhusplan».

Sammendrag

Planforslaget omfatter 3 boligeiendommer i et etablert boligområde fra 60- og 70-tallet på Søm. Eiendommene ligger over E18-tunnellen.

Planen omfatter 9 eneboliger: 7 nye og 2 eksisterende som inngår i forslaget. To eksisterende boliger rives. Deler av tilstøtende vei inngår i planen, og deler av dagens kommunale vei endres til privat felles vei.

Fortettingen er i hovedsak i samsvar med dagens bebyggelse, eneboliger orientert langs med terrenget.

Utbyggingen medfører at det etableres fortau mot Vardåsveien. I tillegg sikres bidrag til opprusting av eksisterende lekeplass på 61/237, 150 meter fra planområdet.

Utover selve innpassingen av ny bebyggelse og avklaring med Statens Vegvesen er det ingen særskilte forhold som må hensyntas.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter noen opprettinger.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg 1 Plankart, sist datert 01.11.2021

Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser, sist datert 29.10.2021

Vedlegg 3 Planbeskrivelse, sist datert 29.10.2021

Vedlegg 4 Situasjonsplan, 01.11.2021

Vedlegg 5 Barn og unge, 28.10.2021

Vedlegg 6 ROS Sjekkliste, 06.04.2021

Vedlegg 7 Innkomne merknader

Vedlegg 8 Kommentarer til innkomne merknader, 22.06.2021

Vedlegg 9 VA og overvann, 25.03.2021

Vedlegg 10 Støyrapport, 02.07.2021

Vedlegg 11 Perspektiver snitt og solskygge, 02.11.2021

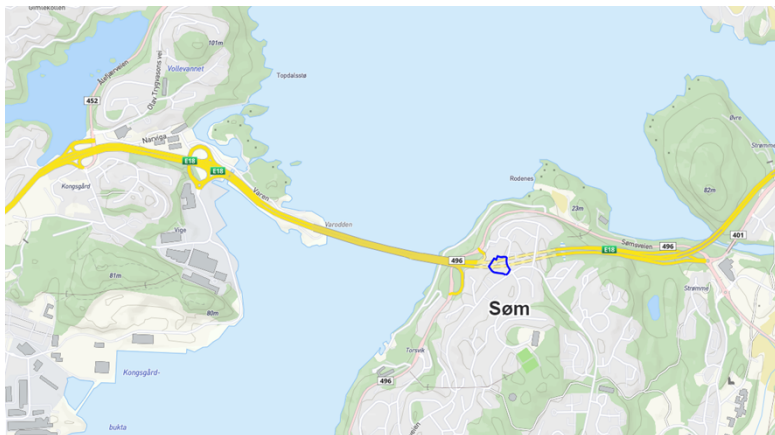
Vedlegg 12 Avstander og høydeforskjell viktige funksjoner, 29.10.2021

BAKGRUNN FOR SAKEN

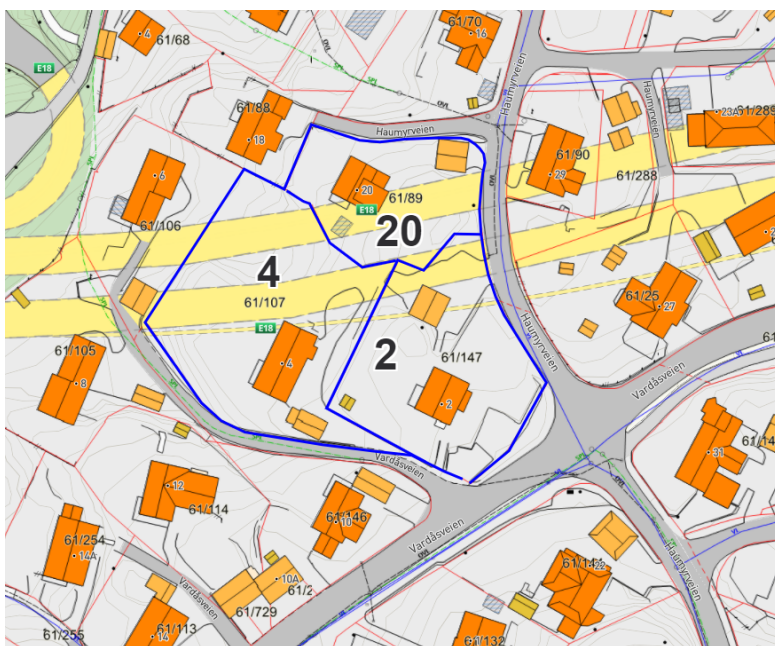
COWI AS fremmer planforslaget på vegne av BICO, Steinar Gabrielsen og Frank Ekholm. Hensikten med planen er å legge til rette for nye eneboligtomter.

Dagens situasjon

Søm ble bygget ut på 60- og 70-tallet og framstår i dag som et helhetlig område. Bebyggelsen er i hovedsak eneboliger med saltak, orientert langs terrenget som skråner mot nordvest. De romslige tomtene med opparbeidede hager gir området et grønt preg.



Oversiktskart



De tre boligeiendommene – planområdet omfatter tilstøtende veier og er større enn vist

Planens innhold

Planforslaget legger til rette for 7 nye boliger, 2 eksisterende inngår i forslaget. Arealet av forslaget er på ca. 7000 m².

Planens formål:

- Boligformål:

- Vardåsveien 2 (61/147): eksisterende bolig rives og erstattes av 4 boliger, parkering under bakken (BKS1)
- Vardåsveien 4 (61/107): eksisterende bolig inngår i planen, det legges til rette for 2 nye boliger nordvest for denne, parkering under bakken (B1 og BKS2)
- Haumyrveien 20 (61/89): eksisterende bolig inngår i planen, det legges til rette for 1 ny bolig sørøst for denne, parkering under bakken (B2 og B3)

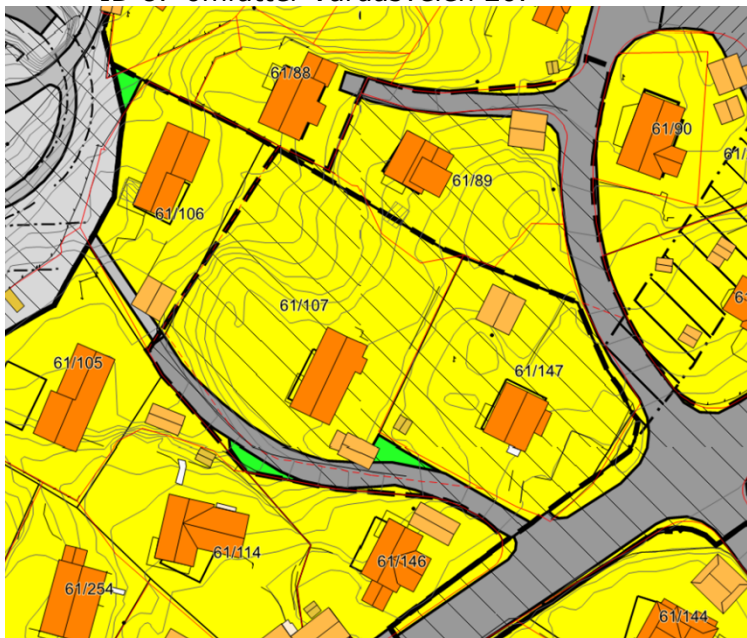
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022 viser området som byggeområde med hensynssonene støy (gul sone) og trasé for E18.



- Gjeldende reguleringsplaner viser området som boligformål:
 - o VESTRE STRØMME, ENDRET REGULERINGSPLAN, 13.12.1961, plan-ID 112 omfatter Vardåsveien 2 og 4.
 - o GNR.61,BNR.15,GNR.59,BNR.3,ENDRET REGULERING, 09.09.1968, plan-ID 87 omfatter Vardåsveien 20.



Melding om oppstart

Oppstartsmøte var 06.09.19. Planarbeidet ble varslet første gang 20.10.19, 2. gang 29.01.21 med frist for å inngi merknad 19.02.21 og nytt varsel ble sendt ut 10.02.21 med frist 03.03.21 pga. endret planavgrensning. Det er ingen særskilte merknader til varsel om oppstart – disse er kommentert av forslagsstiller i eget vedlegg.

Ekstern medvirkning

Elevrådet på Vardåsen skole er positiv til planen og elevrådet på Haumyrheia har ingen merknader til forslaget. Forslaget er forelagt barn og unges representant som ikke har særskilte kommentarer utover at adkomst til sandlek på 67/237 må omtales i planen.

Intern medvirkning

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa ved foreløpig innsending 22.09.2021. Merknader fra samarbeidsgruppa er i hovedsak imøtekommet i planforslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planen innebærer en fortetting med småhusbebyggelse som i hovedsak er i samsvar med områdets karakter. Bebyggelsen følger eksisterende bebyggelsesstruktur (møneretning) der byggene ligger orientert langs terrenget. Ny bebyggelse trappes høydemessig ned sammen med at terrenget faller. Bilparkering er lagt under bakken, og det kan legges til rette for et godt bomiljø.

Utbyggingen bidrar til at det etableres fortau langs Vardåsveien og at offentlig lekeplass rustes opp.

Oppretting av plandokumenter før offentlig ettersyn

Innsendt materiale er delvis av skissemessig karakter, og viser ikke godt nok hvordan forskjellige forhold er ivarettatt. Forslagsstiller har etter flere tilbakemeldinger valgt å ikke etterkomme plan og byggs krav til oppretting av plandokumentene. Dette er likevel ikke vesentlige forhold, og plan og bygg mener at forslaget er bearbeidet tilstrekkelig og at det etter oppretting vil være klart til offentlig ettersyn.

- Plankart, beskrivelse og illustrasjoner (framgår ikke av forslag til vedtak):
 - o BKS1 på plankartet påføres høyder for hvert hus for å unngå uklarheter (plasseres sammen med møneretningspiler).
 - o Det er ikke samsvar mellom vedlegg oppgitt i beskrivelsen og navn på vedleggene.
 - o Perspektivene må vise eksisterende og planlagt situasjon.
 - o Det må være samsvar mellom de forskjellige illustrasjonene .
 - o Det kommer ikke klart fram hvordan terreng og bygg møtes, og hvordan overgangene blir mot naboeiendommene. Dette er særlig viktig mot naboeiendommen – særlig viktig mot Vardåsveien 6 (61/106). Snitt må vise også naboeiendommene.
 - o Situasjonsplan må vise høyder.
 - o Situasjonsplanen viser B1 med dagens situasjon der en stor del av eiendommen nyttes til parkering. Det bør vurderes om ikke heller arealet i en framtidig situasjon har større verdi som uteoppholdsareal.
- Plankartet (framgår av forslag til vedtak):
 - o Veiformål f_SV1 må omfatte alt av dagens areal som er opparbeidet som vei, selv om noe av dette ligger på privat grunn. Veien er smal i dag, og må ikke bli smalere som følge av denne reguleringen.
 - o Det må avsettes 1 meters grøft på utbyggingssiden langs f_SV1 i tillegg til dagens veiareal.
 - o Reguleringsplanen skal sikre adkomst til alle eiendommene. Adkomsten til BKS1 kan ikke legges over B1 slik det framgår av plankartet. BKS1 må i likhet med B1 få adkomst fra f_SV1. Konsulent viser til tinglyst avtale. Dette er uhensiktsmessig når en kan løse dette med en enkel justering på plankartet. Utvidelsen nevnt i punktet over vil også gjøre dette enklere å få til.
- Bestemmelsene (framgår av forslag til vedtak):
 - o 1.19: Forslagsstiller foreslår 1 meter mellom separate forstøtningsmurer pga. utnyttelsen av tomta. Plan og bygg mener at avstanden bør være minst 1,5 meter for at disse skal klart skal framstå som separate murer og gi et mer dempet uttrykk av trappingen.

- Rekkefølgebestemmelser 4: Forslagstiller foreslår at rekkefølgekrav settes med krav til opparbeiding ved brukstillatelse. Kommunens praksis er å kreve igangsettingstillatelse. Dette sikrer at offentlige arealer opparbeides. Siste ledd må derfor endres til *«Før det gis igangsettingstillatelse til første boenhet skal kommunal sandlekeplass på 61/237 være opprustet ihht godkjent utomhusplan»*.

Barn og unges interesser

- Arealene omfatter private boligeiendommer og veiareal, og det er ikke areal som må erstattes etter RPR.
- Det etableres fortau mot Vardåsveien i sørøstenden av planområdet bidrar til bedret situasjon for de gående (lengde ca. 30 meter).
- Det sikres tilskudd til opprusting av lekeplass på 61/237 som ligger 150 meters gangavstand fra planområdet. Dette er en stor lekeplass som ligger fint og solrikt til, men trenger litt vedlikehold/opprusting og fjerning/rydding av vegetasjon.

Universell utforming

For oppføring av boligbebyggelse vil kravene i forskrift TEK17 gjelde.

Det er ellers satt krav om at 50 % av boligene i BKS1 og BKS2 skal være tilgjengelige boliger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

- Det er utført støyanalyse som viser at området har noe veitrafikkstøy fra E18. Dette er vist med støyskjerm. Endelig løsning avklares i detaljeringsfasen.
- Området ligger over E-18-tunnellen, og det må derfor avklares med Statens Vegvesen hvordan utbygging håndteres videre.

Ellers er det ikke særskilte forhold med tanke på risiko eller sårbarhet.

Klima- og miljøkonsekvenser

Utbyggingen er forholdsvis liten, og vil ikke ha store klima- og miljøkonsekvenser:

- Som fortettingsprosjekt innebærer det en mer effektiv arealbruk.
- Planområdet ligger like ved busstrasé med god frekvens og har også god forbindelse til gang/sykkelveisystemet inn mot byen.
- Det medfører ikke nedbygging av natur.
- To eksisterende boliger rives. Dette håndteres etter gjeldende regelverk for rivingsarbeid (krav til avfallsplan med sorteting av materialer etter TEK §9-6). Det er ingen krav i dag til gjenbruk av rivingsmaterialer.
- Med hensyn til energiforbruk/fornybar energiproduksjon kan solceller på tak være aktuelt – reguleringsbestemmelsene sikrer denne muligheten.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er ikke stilt krav til naturmangfoldsrappport siden det ikke er registrert fredede eller truede arter i planområdet. Vi mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen innebærer ikke økte driftskostnader for kommunen.

Oppsummering

Plan og bygg anbefaler at planforslaget sendes ut på høring når det er endret i samsvar med endringene omtalt over.

Åsmund Åmdal, 05.11.2021