

Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

Endring av detaljregulering for Sandeåsen boliger - planid 3803 20150113

Utvalg	Møteddato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	04.06.2021	PS	118/21

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas endring av detaljregulering for Sandeåsen boliger – planid 3803 20150113, vedtatt 28.2.2017, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

1. I felt BKS11 skal eksisterende adkomstpil erstattes med fem nye adkomstpiler mot Veg2 og Veg7.
2. Veg7 forkortes slik at den nå stanser ved grensen mot grøntareal G1. Vegarealet erstattes av grøntareal til G1.
3. Adkomstpil fra BKS13 til Veg7 tas ut.

Endringer i planbestemmelsene:

4. I § 3.3 *Plassering og adkomst* legges til et ledd som sier at BKS13 skal ha adkomst over BKS10.
5. I § 4.1 *Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS19 - BKS11* endres maks mønehøyde fra c +35 for bygg med parkeringskjeller, til c + 32,5, samt at krav om parkeringskjeller tas ut. Videre legges det til at høydeforskjell innenfor feltet håndteres gjennom terrassering / beplantet jordvoll.
6. I § 9.2.2 *Lek og uteopphold* endres krav til opparbeidelse av Lekeplassen fra igangsettelsestillatelse for bolig nr. 145, til bolig nr. 125.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

04.06.2021 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 118/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas endring av detaljregulering for Sandeåsen boliger – planid 3803 20150113, vedtatt 28.2.2017, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

1. I felt BKS11 skal eksisterende adkomstpil erstattes med fem nye adkomstpiler mot Veg2 og Veg7.
2. Veg7 forkortes slik at den nå stanser ved grensen mot grøntareal G1. Vegarealet erstattes av grøntareal til G1.
3. Adkomstpil fra BKS13 til Veg7 tas ut.

Endringer i planbestemmelsene:

4. I § 3.3 *Plassering og adkomst* legges til et ledd som sier at BKS13 skal ha adkomst over BKS10.
5. I § 4.1 *Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS19 - BKS11* endres maks mønehøyde fra c +35 for bygg med parkeringskjeller, til c + 32,5, samt at krav om parkeringskjeller tas ut. Videre legges det til at høydeforskjell innenfor feltet håndteres gjennom terrassering / beplantet jordvoll.
6. I § 9.2.2 *Lek og uteopphold* endres krav til opparbeidelse av Lekeplassen fra igangsettelsestillatelse for bolig nr. 145, til bolig nr. 125.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

Sammendrag:

Asplan Viak AS søker på vegne av Sandeåsen AS om endring av detaljregulering av Sandeåsen boliger, planid 20150113. Endringen berører i hovedsak felt BKS11. Endringen innebærer å erstatte blokkbebyggelse og parkeringskjeller med småhusbebyggelse og overflateparkering innenfor BKS11.

Gjeldende plan legger til rette for blokkbebyggelse i to etasjer med parkeringskjeller på BKS11. I forbindelse med planlegging/prosjektering av BKS11 har Grunnteknikk AS gjort vurderinger av grunnforhold på området BKS10, - 11-13 og 14. Det er grunn til å tro at det er ustabil grunn og dårlig egnet for bygging av blokk med parkeringskjeller på BKS11. Det foreslås derfor å erstatte tidligere planlagte blokkbebyggelse med lettere bebyggelse i form av småhus, uten p-kjeller. Endringen medfører justering av adkomstløsninger inn til feltet, og intern vei i feltet tas ut. Det forslås også korte av veg7 som går langs nordsiden av BKS11. Vegen er adkomst inn til felt BKS13, og er lagt mellom lekeplass Lek1 og grøntareal G1. Ved å korte av veien vil lekeplass og grøntareal knyttes sammen til en helhet, og størrelsen på G1 øker. Adkomst inn til BKS13 skal istedet gå over BKS10.

Endringene omfatter justeringer i plankart og bestemmelser. Saken er varslet og det er ikke kommet merknader.

Vanskelig byggegrunn for deler av planområdet var sentrale problemstillinger i planprosessen. Grunnundersøkelser påviste kvikkleire fra midtre del av planområdet ut til plangrense i øst og det er lagt inn faresone for ras- og skredfare som går over feltet. Rapporten konkluderte med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Lokalstabilitet ble vurdert som god. I forbindelse med detaljprosjektering av BKS 11 viser det seg imidlertid at utgraving av kjeller vil kreve omfattende tiltak. Løsningen i gjeldende plan er mulig å gjennomføre, men vil være svært kostnadskreven.

Variasjon i boligtyper er et hovedgrep i planen som sammen med organisering av boligfeltene i tun. Hensikten var å gi delområdene karakter og unngå et monotont byggefelt. Forslagstiller har gjort rede for planlagte boligtyper i feltene omkring BKS11 og det vurderes at hensynet til varierte boligtyper er ivarettatt i planforslaget selv uten lavblokk i BKS11. Det vurderes også at foreslått disponering av bebyggelsen ivaretar sammenhengen med lekearealet og grønnstrukturen i området på en god måte. Selv om parkering er flyttet fra kjeller og til overflaten vil foreslått struktur ikke gi inntrykk av mer grått, ettersom veiareal til intern vei er tatt ut. At veien er tatt ut medfører også at det ikke er grått areal mellom uteoppholdsareal for boligene og lekeplassen, og gir mer sammenhengende grønne arealer innenfor feltet. At Veg7 kortes av og at adkomst til BKS13 flyttes, bidrar til at det blir et sammenhengende grønt drag fra lekeplassen og opp til Sandeveien. At intern vei tas ut vil gi flere avkjøringer ut på vei2/vei7, men det vurderes at dette kan aksepteres ettersom det nå totalt vil bli mindre trafikk på veg2/veg7 fordi adkomst til Felt BKS10 er flyttet til felt BKS13.

Rådmannen har vurdert planforslaget og mener saken faller innenfor rammene av det som kan behandles med forenklet planprosess. Det vurderes at planforslaget ivaretar hensyn og hovedgrepene i planen. Planforslaget berører ikke viktige natur- og friluftsområder på en negativ måte, og er ikke konfliktfylt.

Rådmannen vurderer at endringen er kan gjennomføres med forenklet prosess, og anbefaler etter en samlet vurdering at endringen vedtas med de vilkår som framkommer av innstillingen.

Vedlegg:

20150113_Gjeldende plankart

20150113_G 20210426 Søknad om endring

20150113_R 20210604 Forslag til Endring

Planendring for Sandeåsen boliger - planid 3803 20150113 - 148/313 - mindre reguleringsending
Sandeåsen Vest

Innledning – hva saken gjelder:

Asplan Viak AS søker på vegne av Sandeåsen AS om endring av detaljregulering av Sandeåsen boliger, planid 20150113. Det søkes om å erstatte blokkbebyggelse og parkeringskjeller med småhusbebyggelse og overflateparkering innenfor felt BKS11

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, kan gjøres «*når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i Pbl. § 12-12.

Forholdet til kommuneplanen:

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til bolig.

Gjeldende Reguleringsplan:

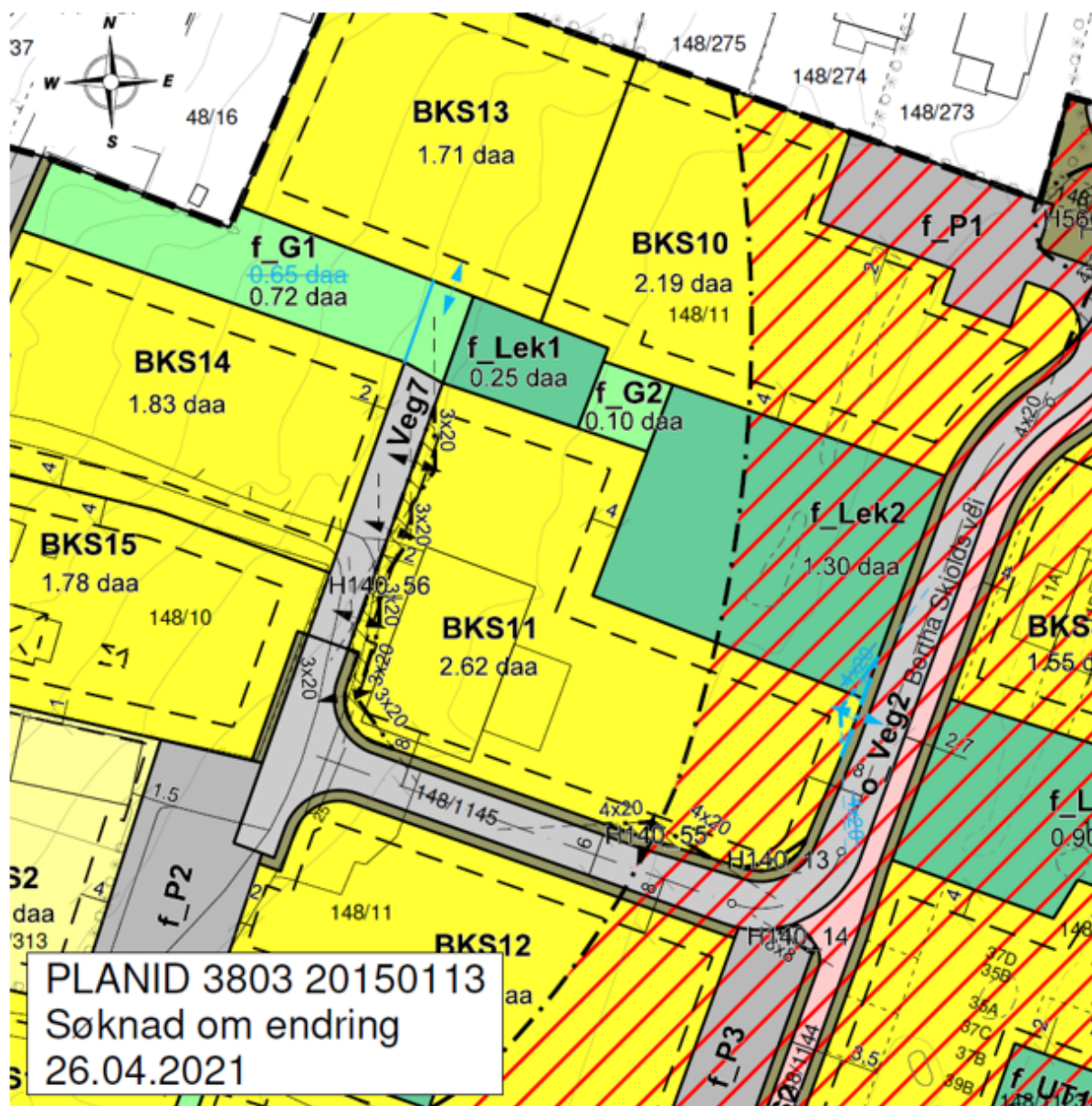
Gjeldende plan er detaljregulering for Sandeåsen boliger – planid 3803 20150113, vedtatt 28.2.2017.

Planen legger til rette for ca 200 boliger av tett småhusbebyggelse med varierte boligtyper. Gode bokvaliteter skal sikres gjennom husplasseringer rundt grønne tun, sammenheng i grønnsstruktur og trafikksikre løsninger



Gjeldende plankart.

- Atkomstpiler inn til BKS11 justeres.



Forslag til endret plankart. Linjer/skrift i blått tas ut.

Foreslåtte endringer i bestemmelsene:

- § 4.1

Felt	Utnyttelse maks %BYA	Maks mønehøyde	Krav til utforming mm
BKS11	40%	C+ 32,5 —c+35(for bygg med p-kjeller)	Parkering skal foregå i p-kjeller. Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS10 organiseres som tun rundt lek 2.

- For å sikre atkomst til BKS13 når veg 7 over grønnstruktur G1 utgår foreslås følgende tillegg til §3.3: BKS13 skal ha atkomst over BKS10.
- Innslagspunkt for rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass ved Gauterødveien, § 9.2.2 pkt 11, endres fra bolig nr. 145 til bolig nr. 125.
- Høydeforskjell innenfor feltet håndteres gjennom terrassering / beplantet jordvoll.

Vurdering av konsekvenser:



Mulig løsning for felt BKS11 i gjeldende plan. Sett mot vest.



Foreslått løsning disponering av felt BKS11 i planforslaget. Sett mot vest.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at bebyggelsen i BKS10 og BKS11 sammen skal danne et tun rundt lekeplass Lek 2.

I forslaget med lavblokk avskjæres lek fra boligene gjennom atkomstvegen inn til p-kjeller. Boligene har lite hageareal på bakkeplan som henvender seg mot lekearealet og selv om bebyggelsen danner en ramme mot lekearealet vil både trafikkareal og boligtype gi liten effekt for tunopplevelsen.

I nytt forslag med småhusbebyggelse henvender seg boligenes hageareal inn mot lekeplassen. Selv om noe er nordvendt vil det skapes en direkte kontakt mellom private hager og offentlig lek, noe som er hensikten bak krav om tundannelse.

Gjennom at atkomsten over feltet fjernes kan det etableres bedre sammenhengende grønnstruktur, tett mot lekeplassen. Det er lagt et gjennomgående grøntareal (private hager/fellesareal) mellom boligrekken for å ta opp høydeforskjellen som er på 2,7m mellom Veg7 og Veg2. Det gir et minimum av terrenginngrep etter anbefaling fra Grunnteknikk AS. Grøntarealet vil også lage luft i Nord/syd retning og styrke grønnstrukturen.

Høydeforskjell mellom veg 2 og veg 7 håndteres gjennom terrassering for å sikre best mulig utnyttelse av uteoppholdssonene.

Foreslåtte reguleringsendring omfatter kun interne justeringer. Hensikten med planen opprettholdes og kvaliteter for både fremtidige beboere og naboer er godt sikret. I tillegg gir endringene bedre tilfredsstillende geotekniske forhold og en mer gjennomførbar plan. Grønnstrukturen styrkes gjennom tilrettelegging for mer sammenhengende struktur og organisering.

Tilleggsinformasjon gitt i epost 11.5.2021:

I epost ble det gitt aksept for ta inn i bestemmelsene at spranget i terrenget skal tas som en beplantet jordvoll. I tillegg ble det gitt følgende informasjon om boligtyper i planområdet, i nærområdet til BKS11:

Variasjon i boligtyper:

BKS 9 10 leiligheter ca 90 kvm

BKS 8 6 rekkehus ca 130 kvm

BKS 5 14 leiligheter fra 70 til 100 kvm

BKS 4 20 leiligheter fra 65 til 85 kvm

BKS 12 26 leiligheter fra 65 til 85 kvm

BKS17 4 eneboliger på 114 kvm

Vår overordnede vurdering er at familieboligene, slik som BKS11, skal ligge som naboer til den de store lekeplassene og den gjennomgående grøntstrukturen øst/vest. Vi ser at barnefamiliene setter pris på det. Derfor planlegger vi familieboliger på BKS11, - 10, -13 og muligens 14 og leiligheter på 16 og muligens 14. I tillegg varierer vi i overflater på kledning, farger og takkonstruksjon for å ivareta den visuelle variasjonen som vi opplever at reguleringsplanen gir føringer om.

Varsling og Merknader:

Endringen er varslet naboer og berørte. Det er ikke kommet merknader til saken.

Vurderinger:

Planforslaget innebærer endringer som berører viktige forutsetninger i den vedtatte planen, nemlig variasjon i boligtyper og organisering av bebyggelsen i tun omkring større lekearealer. Saken berører også grunnforhold.

Variasjon i boligtyper

Variasjon i boligtyper er et hovedgrep i planen sammen med organisering av boligfeltene i tun. Hensikten er å sikre boliger av ulik type for å gi mindre områder egen karakter og hindre store monotone boligfelt. Forslagstiller har gjort rede for planlagte boligtyper i feltene omkring BKS11 og det vurderes at hensynet med varierte boligtyper er ivaretatt i planforslaget selv om lavblokk med parkeringskjeller erstattes med småhusbebyggelse innenfor BKS11.

Tun og grøntareal

I gjeldende plan er det nedfelt i bestemmelsene at bebyggelsen i feltet skal organiseres som et tun omkring lekeplassen Lek2, sammen med bebyggelsen i felt BKS10. I forslaget er ikke bebyggelsen i felter samlet omkring ett felles tun. Det er mer en to-delt løsning der de fire av boligene i sørøstre hjørne (5-8) henvender seg mot hverandre med felles adkomst og med uteoppholdsareal vendt i hver sin retning. De fire boligene i vest (1-4) ligger på rekke og har adkomst fra Veg7. Disse boligene har uteoppholdsareal vendt mot øst, dels mot lekeplassen og dels mot uteoppholdsarealet til boligene i sørøst.



Foreslått disponering av feltet. Orange markerer uteoppholdsareal.



Forslaget vil gi et ubrutt grønndrag fra lekplassen Lek2 og opp til Sandeveien.

Selv om boligene ikke direkte samles omkring tunet, er forslaget positivt i det at den interne veien som var planlagt gjennom feltet er tatt ut. Veien skilte bebyggelsen fra lekearealet og bidro til å dempe tunfølelsen innenfor feltet. Foreslått disponering av bebyggelsen ivaretar sammenhengen med lekearealet og grønnsstrukturen i området på en god måte.

For å sikre opparbeidelse av lekeplass ved Gauterødveien flyttes innslagspunkt for rekkefølgekrav om opparbeidelse (§ 9.2.2) fra bolig nr 145 til bolig nr 125. Dette fordi planforslaget innebærer noe færre boliger enn gjeldende plan, og firdi det totalt sett i planområdet kan bli færre boliger enn det antall som lå til grunn for beregning av når lekeplassen skal opparbeides.

Adkomster

I gjeldende plan er adkomst fra øst, fra Veg2, Bertha Skjolds veg. Det var planlagt en løsning med intern veg fra øst inn mot blokk og parkeringskjeller i vest. Adkomstene inn til feltet endres som

en konsekvens av at disponeringen av feltet endres. Veien inn fra sør som var planlagt å gå over feltet og inn i parkeringskjeller er tatt ut. I stedet vil det bli etablert fire avkjøringer eneboligene for eneboligene i øst og i boligene få avkjøring. De fire boenhetene i sør vil få en felles avkjøring mot sør. Endringen vil gi flere avkjøringer ut mot vei2 og vei7 noe som Innebærer at biler krysser fortuet på flere steder. Totalt sett vil det likevel bli mindre trafikk på de interne veiene 2 og 7 ettersom den trafikken som skulle gå til felt BKS13 vil gå gjennom BKS10, og kjøre av før den kommer inn på veg 2.

Parkeringskjeller

I gjeldende plan er det lagt opp til at parkeringskjelleren skal ta opp en naturlig høydeforskjell i terrenget i dette området. Terrenget i planområdet stiger svakt mot vest, med et litt brattere parti mot Sandeveien og vest i BKS11. I forslaget til endret plan skal høydeforskjellen i terrenget tas opp av en terrassering i for å sikre best mulig utnyttelse av uteoppholdsssonene, og gi minst mulig terrenginngrep.



Terrassering av hageareal mellom boligrekene

Parkeringskjeller er i utgangspunktet tenkt å gi mindre asfalterte flater ved at mye grått areal er flyttet under bakken. Selv om parkering er flyttet fra kjeller og til overflaten vil foreslått struktur ikke gi inntrykk av mer grått, ettersom veiareal til intern vei er tatt ut. Dette vurderes som positivt ettersom det vil gi en direkte sammenheng mellom uteoppholdsarealene og lekeplassen uten veiareal imellom.

Grunnforhold

Vanskelig byggegrunn for deler av planområdet var sentrale problemstillinger i planprosessen. Grunnundersøkelser påviste kvikkleire fra midtre del av planområdet ut til plangrense i øst og det er lagt inn faresone for ras- og skredfare som går over feltet. Rapporten konkluderte med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Lokalstabilitet ble vurdert som god. I forbindelse med detaljprosjektering av BKS 11 viser det seg imidlertid at utgraving av kjeller vil kreve omfattende tiltak. Løsningen i gjeldende plan er mulig å gjennomføre, men vil være svært kostnadskrevende. Vurderingen av grunnforholdene medfører ingen endringer i plankart og bestemmelser.

Samlet vurdering

Rådmannen har vurdert de foreslåtte endringene, og mener endringene ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet planprosess. Rådmannen mener planforslaget som det her foreligger ivaretar hovedgrepene i planen og ikke vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig. Planforslaget berører ikke viktige natur- og friluftsområder på en negativ måte men styrker grønnstrukturen gjennom mer sammenhengende grønne arealer. Planforslaget er heller ikke konfliktfylt.

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler rådmannen at omsøkte planendring vedtas med de vilkår som fremkommer av innstillingen.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ingen konsekvens.

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen konsekvens.

Konsekvenser for barn og unge:

Det vurderes som positivt at de grønne arealene samles i stedet for å brytes opp av interne veiløp i planområdet. Endringen vil gi flere avkjøringer ut mot vei2 og vei7 noe som Innebærer at biler krysser fortauet på flere steder. Totalt sett vil det likevel bli mindre trafikk på de interne veiene 2 og 7 ettersom den trafikken som skulle gå til felt BKS13 vil gå gjennom BKS10, og kjøre av før den kommer inn på veg 2.

Det vurderes som positivt å få et sammenhengende grøntdrag fra lekeplassen i BKS11 opp til Sandeveien.

Konklusjon:

Endringen vedtas.

Videre behandling:

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UBA.

Gebyr:

Endringen ble varslet i 2021 og gebyrregulativet for 2021 legges derfor til grunn.

For endring av reguleringsplan som behandles politisk skal det etter punkt 3 betales et gebyr på kr. 35 020,-.

Faktura sendes

Sandeåsen Vest AS

Tønsberg, 14.5.2021

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder

