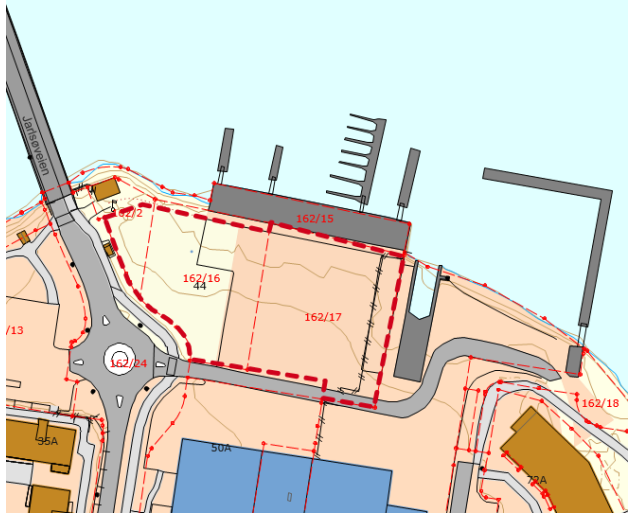



H202K Jarlsø nord – redusert forslag

Innspill – bolig

Kart		Luftfoto	
			
Gbnr 162/2, 162/16, 162/17	4,5 daa	Arealformål i gjeldende kommuneplan:	Kombinert byggeområde
Regulert til byggeområde kontor/tjenesteyting (i vest) og parkeringsplass (i øst) i 2018.	Parkeringsplass og gresslette	Ønsket arealformål:	Boligbebyggelse
<p>Følgende forslag ble fremmet i kommunestyret 14.06.2023 og stemt inn i høringsutkastet: «Areal på gbnr 162/2, 162/16 og 162/17 på Jarlsø nord vist som kombinert byggeområde i kommunedirektørens forslag endres til boligformål - fremtidig. Formålsendringen suppleres med konsekvensutredning, som skal følge med planen ut på høring».</p> <p>Til kommuneplanprosessen var det blitt fremmet arealinnspill på vegne av grunneier (innspill H202) der det var ønsket å åpne for boligbebyggelse på hele arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg i gjeldende arealdel. Kommunedirektørens forslag til ny arealdel anbefalte ikke dette, men at det kombinerte byggeområdet ble avsatt i samsvar med gjeldende reguleringsplan til forretning/næring/tjenesteyting. Innspillet som omtales i denne utredningen omfatter et mindre areal enn grunneiers opprinnelige innspill.</p> <p>Det er ikke antydning et antall boenheter i innspillet. Det anslås at arealet ved utbygging vil inneholde 15 boenheter dersom det bygges leilighetsbygg og det tas hensyn til verdier på tilgrensende arealer (næring/kyststi/strandsoner).</p>			

Journalpost	23/54231
Forslagsstiller	Frank Pedersen på vegne av H/FrP/AP/KRF/SP

MILJØ – JARLSØ NORD		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Naturmangfold		Ikke registrert naturmangfold – bebygd eiendom.
Natur- og kulturlandskap		Slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse
Klima	Transport	1,0 tonn CO2 per bolig per år
	Fordrøyning	Lite tilsig og høy avrenning. Noe vann blir liggende eller renner vekk. Områdets fordrøyningsevne vil bli tilnærmet uendret ved utbygging.
	Karbonbinding	Små til middels store utslipp for del av området som er vegetasjonsdekket. Små utslipp ved utbygging dagens parkeringsområde
Grunnforurensing		Tidligere industri – registrert forurenset grunn i forbindelse med tidligere regulering - undersøkelser nødvendig
Støy		
Naturressurser	Dyrka og dyrkbar mark	Utbygd område
	Skog og utmark	Utbygd område
	Mineralressurser	
Kulturminner og kulturmiljø		Ikke registrert kulturminner på området.
Sjø og vassdrag		Risiko for at innspillet gjør det vanskeligere å oppnå fastsatte miljømål i vannforskriften. Avbøtende tiltak i reguleringsplan vil kunne bidra til å unngå forringelse eller forbedre miljøtilstanden i sjø/vassdrag.

SAMFUNN – JARLSØ NORD		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Måloppnåelse overordnede mål		<p><u>Måloppnåelse</u> Tiltaket bygger ikke opp om by- og senterstruktur vedtatt i arealstrategien.</p> <p><u>Begrunnelse</u> Tiltaket vil bli etablert på et transformasjonsområde med middels kollektivdekning med enkelte nærmiljøfunksjoner som dagligvareforretning. Tiltaket kan vanskeliggjøre næringsvirksomhet og videreutvikling av slik virksomhet på naboarealet.</p>

Sosial infrastruktur	Skole – kapasitet		Tiltak for kapasitetsutvidelse planlegges ved Husvik skole
	Skole – avstand		Husvik skole (1,2 km)
	Nærmeste barnehage		Råelåsen barnehage (2,1 km)
	Kapasitet i barnehagesonen		Anstrengt kapasitet i barnehagesonen
Teknisk infrastruktur	Vann		Tiltak må tilpasses brannvannkapasiteten
	Spillvann		
	Overvann		
	Vei		Det antas omtrent samme trafikkmengde med nye som eksisterende planer, og det er veiene dimensjonert for.
	Trafikksikkerhet		Tiltaket vil ikke medføre trafikk utover det som er forutsett for den helhetlige utviklingen av Jarlsø. Trafikksikkerheten er god.
Friluftsliv og rekreasjon			Området grenser til friområde med tursti langs sjøen. Jarlsø eiendom ønsker å videreføre kyststien langs sjøen og at allmennhetens tilgang til sjø på denne delen av øya styrkes. Boligutvikling innebærer større risiko for opplevd privatisering enn arealbruken i som er godkjent i gjeldende reguleringsplan.
Barn og unges interesser			Jarlsø har flere tilrettelagte lekeområder. Det er gang- og sykkelvei/ fortau langs langs store deler av strekningen til Husvik skole.

OPPSUMMERING OG ANBEFALING – JARLSØ

Opprinnelig anbefaling fra kommunedirektøren var å ikke imøtekomme grunneiers innspill om boliger på arealet.



Boligutvikling på arealet må hensynta nærhet til strandsonen og næringsvirksomhet.

Sentralt for videre detaljplanlegging av boliger på området vil være å sikre allmennhetens tilgang til sjøen, vurdere parkeringstilbudet for besøkende til Jarlsø ved omregulering fra parkering til boligformål, samt å sikre at nye boliger ikke gir u hensiktsmessige begrensninger på næringsvirksomhet på tilgrensende arealer.

KOMMUNESTYRETS BEHANDLING 14.06.2023

Areal på gbnr 162/2, 162/16 og 162/17 på Jarlsø nord vist som kombinert byggeområde i kommunedirektørens forslag endres til boligformål - fremtidig. Formålsendringen suppleres med konsekvensutredning, som skal følge med planen ut på høring.

ROS – JARLSØ

TEMA	RISIKO (SANNSYNLIGHET/KONSEKVENNS)	BESKRIVELSE
<p>Naturrisiko (flom/stormflo, flomveier, kvikkleire, ras/skred, faresone/aktsomhetssone (høyspent))</p>		<p>Området er innenfor aktsomhetsområde for flom og stormflo. Tiltak må utredes i en evt. planprosess.</p>
<p>Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold, kulturminner/kulturmiljø)</p>		<p>Boliger her vil ikke utgjøre en risiko for området.</p>