Arkivsaksnr.:21/2111

SAKEN GJELDER:
Vedtak om mindre endring av reguleringsplan - Eliløkken sjøside, eiendommen gnr/bnr 141/29 m.fl. (21/841).

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING:

1. Plan- og miljøutvalget vedtar mindre endringer av reguleringsplanen for Eliløkken sjøside med nye bestemmelser sist revidert 11. januar 2023 og plankart sist revidert 1. november 2022.
2. Følgende føyes til bestemmelsene for blokk bebyggelsen (BBB):
   § 2.2.5 Minimum 5% av totalt antall parkeringsplasser avsatt i BBB skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
3. Vedtaket kan påklages innen tre uker etter kunngjøring av vedtak i henhold til plan og bygningsloven §1-9.

SAKSDOKUMENTER:

SAKSFRAMLEGG:

Saken gjelder
Mindre endring av gjeldende reguleringsplan for Eliløkken sjøside vedtatt den 12.12.2013.

Hensikten med reguleringsendringen er å få til en mer markedsvennlig utbygging. Endingene består av tilrettelegging for konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker med tilhørende atkomstveger, parkeringsareal og uteoppholdsarealer. I gjeldendene plankart og bestemmelser er det i planområdet regulert til blokkbebyggelse. Endringsforslaget legger opp til tilsvarende utbyggingsform som er gjennomført i nordre del av gjeldende reguleringsplan.

Fakta opplysninger:

Gjeldende plan: Detaljregulering Eliløkken sjøside – PlanID 201207
Tiltakshaver: Dafro AS
Hjemmelshaver: Dafro AS
Plankonsulent: On Arkitekter og Ingeniører AS
Eiendommer som inngår i planendringen: gnr/bnr 141/29, 141/327 og 141/66

BAKGRUNN

PMU behandlet i møte 27.04.21 forespørsel om oppstart av reguleringsendring av Eliløkken sjøside. Oppstartsmøte med administrasjonen ble avholdt 16.09.21.
Planforslaget ble kunngjort 25.09.21.

NVE har påpekt manglende geoteknisk vurdering av områdestabilteten som ikke ble utført i gjeldende reguleringsplan.

Goetekniske vurderinger/undersøkelser er gjort med uavhengig kontroll i samsvar med TEK17 og NVEs veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 2019.

Det kom ingen vesentlige merknader i høringen som tilsier full planprosess eller er til hinder for reguleringsendringen.

ENDRINGSFORSLAGET

Plankart

Gjeldende reguleringsplan

Planendringen

Endringene i plankartet legger opp til strammere intern veistruktur for å begrense kjøringen i boligområdet. Uteoppholdsarealet avsatt i gjeldende plankart er erstattet med bestemmelser om krav til uteoppholdsareal. Feltene BB3, BB4, BB5 og BB6 er erstattet med feltene BBB og BKS. Tur- og grøntdraget langs sjøen er uendret.

Bestemmelser

<u>Endrede bestemmelser:</u>
§ 2.1.3 får redusert utnyttingsgrad, ny bestemmelse lyder: Minimum BRA= 3000m2 maksimum BRA=5600m2.
Erstatter gjeldende bestemmelsene for deler av område BB4 og BB6 gitt i §4.

<u>Nye bestemmelser:</u>
§ 1.1 Universell utforming
Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i teknisk forskrift til plan og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

§1.2 Kulturminner
Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturmyndighetene varsles.

§1.6 Fremmede arter:
Dersom det skal graves i masser med fremmede skadelige arter, skal disse massene håndteres slik at fremmede arter ikke kan spres. Oppdages fremmede arter på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§ 2.2.5 Parkeringskrav:
Minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kommunedirektørens tilleggsforslag:
Minimum 5% av totalt antall parkeringsplasser avsatt i BBB skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Det vil si at gjeldende bestemmelser opprettholdes for HC parkering.

§ 6.2 Geoteknikk
Utbyggingen innenfor planområdet må utføres iht. geoteknisk notat datert 24.10.2022 utarbeidet av Dr. techn. Olav Olsen AS «Eliløkken sjøside, søndre del- utredning av områdestabilitet. Dokument nr. 13438-00-RIG-N-003».

Øvrige endringer:

Illustrasjoner
Ny illustrasjon er lagt ved. Hensikten med illustrasjonen er å vise at plankart og bestemmelser er gjennomførbare. Illustrasjonen viser lik utforming av bebyggelsen og uteareal som allerede er oppført på Eliløkken.

Antall boliger/utnyttelse
Innenfor området med blokkbebyggelse er det satt av mulighet for 33 boenheter for blokkbebyggelse (BBB) og 24 boenheter for konsentrert småhusbebyggelse (BKS). Gjeldende reguleringsplan omfattet ca. 80 boenheter for det omsøkte området.

Parkering
I foreslåtte bestemmer er det lagt opp til 1,0 parkeringsplass pr boenhet for BBB og 1,5 plasser for BKS. Gjeldende bestemmelser er det krav om 1,2 plasser samt 5% settes av til parkering for forflytningshemmede i BBB. For BKS feltene er det satt krav til 1,5 plaser til parkering.

Geotekniske vurderinger
I høringen påpekte Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) at reguleringsendringen måtte ha på plass geoteknisk vurdering av områdestabilteten. Geoteknisk vurdering og undersøkelse samt uavhengig kontroll foreligger i planforslaget.

ROS analyse
Ny ROS analyse er gjort for området, som fanger opp blant annet havnivåstigning/stormflo og skredfare.

Forhold til gjeldende regulering og nytt planvedtak

Plankart og bestemmelser erstatter gjeldende reguleringsplan for Eliløkken sjøside innenfor endringsforslagets avgrensning for eiendommene: gnr/bnr 141/29, 141/327 og 141/66.

Innkomne innspill i høringen
Se planbeskrivelsen vedlagt i saken.

Kommunedirektørens vurdering av innspillene

Sameiet på Eliløkken sjøside har bemerket et ønske om flere parkeringsplasser i området. Ønsket er i strid med overordnede føringer om redusert bilbruk.

Kommunedirektøren har ingen merknader for øvrig til innspillene, og forslagstillers svar på innspillene er vurder som tilstrekkelig.

KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING

Tomteutnyttelse
Antall boenheter er redusert i forhold til gjeldende reguleringsplan, men er innenfor kravene til kommuneplanens bestemmelser og forventninger fra statsforvalteren. Antall boenheter er redusert fra ca. 80 boenheter til 53. Utnyttelsen utgjør i endringsforslaget 5,2 boenheter pr. dekar.

Estetikk og utforming
Planendringen gir en større fleksibilitet til utforming av bebyggelsen enn gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren legger prinsippene for utforming som vist i planbeskrivelsen i endringsforslaget til grunn. En nedskalering av bebyggelsen vil gi bedre solforhold og redusere fjernvirkningen fra sjøsiden. Utformingen som er foreslått i planforslaget vil også være bedre tilpasset dagens bygningsmiljø enn gjeldende reguleringsplan la opp til.

Trafikkløsninger
Gatetunet, f_SGT, som er regulert inn kan by på utfordringer i forhold til antall kjøringer til og fra rekkehusene. I rammesøknaden må det tas stilling til utforming av gatetunet i forhold til myke trafikanter. Ferdsel til blant annet skole og returpunkt bør gis prioritet. Løsning foruten lav fartsgrense kan være enveiskjøring for å redusere kjørearealet. Parkering langs gatetunet bør skje på en side. Høyere temperatur og mer nedbør vinterstid kan medføre flere snørike vintre. Brøyting og snø opplag må løses i utomhusplanen på rammesøknaden. Punktene som er nevnt følges opp i byggesakene, men påpekes da løsningene kan by på særskilte utfordringer. Parkeringsbestemmelsene er gitt med minimums krav. Plankartet har gitt rom for noen flere plasser, mens det i illustrasjonen har vist er en minimumsløsning.

Naturfare og klimatilpasning
Planendringen har lagt til grunn 200 års stormflo med klimapåslag (55 cm stigning innen år 2090). Nivået er satt til 2,85 m over havnivå, dette er uendret fra tidligere plan.

Gjeldende reguleringsplan mangler utredning av geotekniske forhold. Dette er et lovkrav i reguleringsplaner som er ivaretatt nå. Forslagstiller har fått utredet området og geoteknisk rapport er vedlagt saken. Det er registrert fastfjell ved Fv. 800 og kvikkleire inntil planområdet på sjøsiden. Den geotekniske rapporten har ikke medført konsekvenser for utbyggingen på

området. I tillegg er det gjort uavhengig kontroll på rapporten jamfør TEK17 og NVEs veileder 2019.

Skole og barnehage dekning
Skolene og barnehage kapasiteten ansees å være tilstrekkelig ved Børsa til å i møte komme eventuelt nye elever/barn for utbyggingen på Eliløkken Sjøside. Til orientering har kommunen ikke hjemmel til å avvise eventuell byggesak på grunn av manglende kapasitet på sosial infrastruktur. Kapasiteten for skole og barnehage er tilstrekkelig i forhold til antall og type boliger planendringen har lagt opp til.

Kulturminner
Planendringen berører ikke kjente kulturminner/miljø.

Landbruk
Omsøkte endringer ikke berør dyrket- eller dyrkbar mark.

Utbyggingsavtale
Kommunen har ikke sett behov for utbyggingsavtale på friområde, veg, vann eller avløp.

FOLKEHELSEVURDERING:
Planområdet ligger utenfor støy og støvsonen til Fv. 800. God tilgjengelighet til turveg og etablering av turveg langs sjøsiden legger til rette for rekreasjon og ferdsel for gående og syklende. I bestemmelsene er det satt krav til universell utforming av utbyggingen. Kommunaldirektøren ser positivt på kravet, som vil bli fulgt opp ved senere byggesøknad. Universell utforming tilgjengeliggjør boligtilbud til flere aktuelle brukere og muligheten for bli boende i flere livssituasjoner.

MILJØMESSIG VURDERING:

Naturmangfold
Kommunedirektøren er kjent med at strandsonen langs Børsa er viktig område for sjø- og vadefugler. Utbyggingen skal dokumentere at gjennomføringstidspunkt og eventuell anleggsstøy ikke forstyrrer faunaen. Planendringen medfører ikke endringer av strandsonen eller tap av naturområder.

ØKONOMISK VURDERING:
Ikke relevant