

Arkivsak:

Planens navn: Del av Løvsjøtoppen

PlanID: 0774

Gjeldende plan vedtatt: 02.10.14, sist endret 18.10.16

Forslagsstiller: Mustad bygg

Plankonsulent: Mestergruppen Arkitekter AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Figur 1: Flyfoto som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje)

Bakgrunn for planendringen

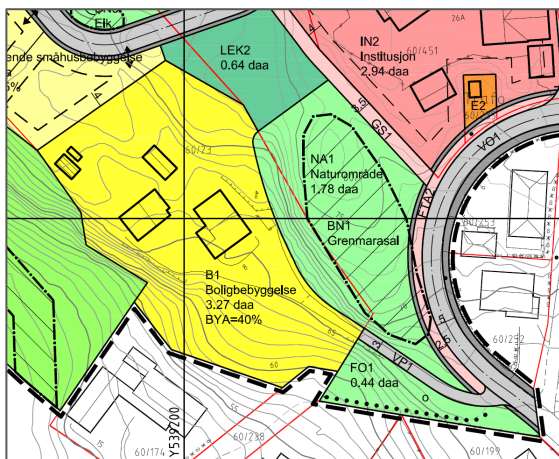
I gjeldende reguleringsplan Del av Løvsjøtoppen, planID 0774, sist endret 18.10.2016, er eiendom 60/23 regulert til eksisterende boligbebyggelse, B1, samt naturområde, NA1. Gjeldende bestemmelser åpner kun for at bebyggelse på B1 kan gjenoppbygges ved brann. Forslagsstiller ønsker å gjennomføre en reguleringsendring som legger til rette for utvikling av eiendommen, med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus.

Beskrivelse av planendringen

Foreslåtte endringer i plankartet:

- Endre feltet B1 fra boligbebyggelse-eksisterende til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, med feltnavn BKS4. Utnyttelsesgraden endres fra 40 %-BYA til 50 %-BYA.
- Det foreslås å legge inn et delfelt med formålet grønnstruktur-turveg, TV2, som sikrer tilgang til LEK2 for boligene på BKS4.
- I tillegg vil reguleringsendringen omfatte å endre kjøreveg-privat, VP1, til kjøreveg-felles privat, med feltnavn VF3.
- Omriss av eksisterende hus på B1 tas ut av planen.
- Det er lagt inn friskt, FS5 og FS6, i krysset mellom VF3 og Saturnveien.

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plan



Figur 3: Forslag til planendring

Foreslåtte endringer i bestemmelsene vises i reguleringsbestemmelsene med rød tekst, og tekst som tas ut er overstrøket. I tillegg til endring og tilføyelse av formål og benevnelser (i punkt **1.2.1**, **1.2.2**, **1.2.3** og **1.2.5**) foreslås det følgende endringer i bestemmelsene:

- Setningen «Ved opparbeidelse av boliger på 60/23 (BKS4) skal det etableres en trygg gangadkomst fra 60/23 (BKS4) til LEK2.» legges inn i punkt **2.1.4**.
- BKS4 legges inn i punkt **2.2.1**.
- I punkt **2.2.3** er første setning supplert med «, avdeling for kommunalteknikk»
- Følgende underpunkt tilføyes punkt **2.4**:
 - o «For boliger i form av enebolig, kjedehus, rekkehus, tomannsboliger, tremannsboliger i BKS4 - minimum 100m² for hver enhet. Ved bygging av 4-mannsboliger skal det avsettes minimum 50m² per boenhet. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet)»

- Punkt **3.1**: BF7 legges til og BKS3 endres til BKS4.
- Punkt **3.4** endres fra Boligbebyggelse B1 til Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS4) med tillegg av følgende bestemmelser:

«3.4.1 Området består av eksisterende boligbebyggelse. Dette tillates å rive for videreutvikling av feltet.

3.4.2 BKS4 skal fortrinnsvis bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes for følgende hustyper: enebolig, kjedehus, rekkehus, tremannsboliger og firemannsboliger.

3.4.3 Maksimal tillatt grad av utnytting er %BYA = 50 % ved konsentrert småhusbebyggelse.

3.4.4 Antall parkeringsplasser i garasje eller som oppstillingsplass skal være 1,5 plasser pr. boenhet. Dette inkluderer gjesteparkering. Minstekrav til antall sykkelparkingsplasser er 2 per boenhet.»

Setningen «Området består av eksisterende boligbebyggelse. Ved brann eller liknende kan eksisterende bebyggelse gjenreises.» tas ut av bestemmelsene.

- Punkt **3.6**: felt BKS4 legges inn i bestemmelsen.
- Punkt **4.5** endres fra Kjøreveg – VP1 til Kjøreveg – VF3. Tekst «VP1 er privat adkomst til bolig i B1.» byttes ut med «VF3 skal være felles privat veg for BKS4».
- Punkt **7.1**: FS4 endres til FS6.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Hensyn til viktige natur- og friluftsområder

Plangrensen for planendringen omfatter også deler av formålet naturområde NA1 fra gjeldende plan, samt en liten del hensynssonen bevaring naturmiljø BN1. Formåls grensene til naturområdet og hensynssonen skal ikke endres og er videreført fra gjeldende plankart. Foreslått planendring vurderes derfor til å ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Hovedrammer i planen

Foreslått planendring vurderes til å ikke gå utover hovedrammene i gjeldende reguleringsplan, da den i hovedsak viderefører de gjeldende bestemmelsene. Gjeldende fellesbestemmelser og rekkefølgekrav blir i liten grad påvirket av planendringen, siden det er snakk om en videreføring av gjeldende bestemmelser til også å gjelde de nye delfeltene. For felt BKS4 er det bl.a. satt samme utnyttelsesgrad 50 %-BYA, og krav uteoppholdsareal som for tilsvarende formål ellers i planen. De største endringene i planen er at formålet B1 endres til BKS4. Bestemmelsene for BKS4 følger bestemmelsene for BKS1-BKS3 i gjeldende plan.

I samsvar med innspill fra kommunen er det også sikret tilgang til lekeplassen LEK2, gjennom areal avsatt til turvei TV2. De terrengmessige forholdene tillater ikke trinnfri tilgjengelighet til lekeplassen, men det er alternativ adkomst for bevegelseshemmede fra nordvest.

I kommuneplanens bestemmelser skal småbarnslekeplass ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet kan tillates. Det er ikke definert i kommuneplanen hvordan avstanden skal måles. Hvordan avstanden skal måles er derfor uklar og åpen for tolking. Gangavstand fra rekkehusene 1D og 2D via ny trapp

(TV2) blir ca. 60 m. I luftlinje er alle boligene innenfor avstandskarevene. For flere av boligene i Vestavegen nord for planendringen, som også er en del av reguleringsplanen, bl.a. de tre firemannsboligene, er ikke avstandskravet på 50 m overholdt verken i luftlinje (ca. 80 m) eller gangavstand (130-150 m). Det anses derfor at en gangavstand på ca. 60 m for bolig 1D og 2D bør kunne aksepteres, da resten av boligene er innenfor avstandskravet i kommuneplanen både i luftlinje og gangavstand.

Øvrige krav til nærlekeplass og ballplass i kommuneplanen vurderes å være tilfredsstillende dekket gjennom tilgrensende idrettsanlegg i sørvest, som bl.a. har flere fotballbaner og ballbinge, og omkringliggende naturområde med skog og naturlig vegetasjon. For beboerne i Vestavegen vil etablering av ny trapp, TV2, også være med på å korte betydelig ned gangavstanden til idrettsanlegget og gjøre det mer tilgjengelig. Den nye trappen vil fungere som en snarvei ned til den etablerte gangstien mellom Saturnvegen og Løvsjøringen ved avkjørselen til VF3.

Gjennomføring av gjeldende plan

Gjeldende plan er i stor grad allerede gjennomført. Veier og lekeplasser er opparbeidet og delfeltene BKS1-BKS3 og BF1-BF5 (og BF6) er allerede utbygd med boligbebyggelse. Det vurderes derfor at planendringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Virkning for andre grunneiere i området

Planlagt bebyggelse skal følge gjeldende bestemmelser om terrengtilpasning og byggehøyder. I tråd med inngått avtale med eier av eiendom 60/174, Løvsjøringen 15, er det avsatt et område i illustrasjonsplanen over planlagt bebyggelse, som ikke skal bebygges.

Ut over dette ser vi planendringen som en bærekraftig justering av vedtatt plan. Planendringen gir lite endret innvirkning for tilgrensende grunneiere.

Grunnforhold

GrunnTeknikk AS har, på vegne av Mustad bygg, gjennomført grunnundersøkelser innenfor B1. Se vedlagt rapport av grunnundersøkelsen (datert 11.11.2021), samt notat med vurdering av områdestabilitet (datert 13.01.2022). Da området i sørøst vurderes å ha en dårlig områdestabilitet, vil det kreves ytterligere undersøkelser og sikringstiltak, dersom det skal bebygges i dette området. I utgangspunktet var dette arealet tenkt regulerte til frittliggende boligbebyggelse, med mulighet for en enebolig med garasje. Etter gjennomført grunnundersøkelse er det vurdert at planendringen ikke vil legge opp til bebyggelse i dette området, og denne boligen er tatt ut av illustrasjonsplanen.

Mesterguppen Arkitekter AS, 26.01.2022