

Arkivsaksnr.: 2021/389

Saksbehandler: Lene Halset

| | | |
|----------------|-------------------------------------|------------|
| Utvalgsaksnr.: | Utvalg: | Møtedato: |
| 46/24 | Utvalg for Teknikk, næring og miljø | 12.11.2024 |

Endring av reguleringsplan for Kvernstua

Vedlegg:

1. Skjema med beskrivelse av foreslåtte endringer
2. Revidert planbeskrivelse
3. Forslag til reviderte planbestemmelser
4. Forslag til reviderte planbestemmelser med sporing
5. Forslag til revidert plankart
6. Utsnitt av forslag til revidert plankart
7. Utsnitt av gjeldende plankart
8. Gjeldende planbestemmelser
9. ROS-analyse ver. 2
10. Støyberegning BFS6
11. Geoteknisk vurdering BFS6
12. Vågtunet Grunnforhold
13. Flom- og vannlinjeberegning BFS6
14. Illustrasjonsplan BFS6
15. Brannadkomst

Dokumenter som ikke er vedlagt:

Øvrige dokumenter i saken

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Endring av reguleringsplan nr. 457 for Kvernstua, som vist på vedlagte forslag til plankart og bestemmelser, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd.

Saksprotokoll for Utvalg for Teknikk, næring og miljø - 12.11.2024

Behandling:

Bent Aasli, H ba utvalget om vurdering av sin habilitet, da han eier en tomt innfor området. Bent Aasli trekker seg tilbake under vurderingen. Kjellaug Joten tiltrådte som leder av utvalget. Utvalget vurderte Bent Aasli inhabil. Varamedlem Leif Øystein Forfang tiltrådte møte i hans sted.

Nils Petter Wiik, SP - foreslo følgende tilleggsforslag: Med henvisning til F-sak 23/23: Overordnede føringer for arealplanlegging vil Enebakk kommune be om at seniortun og andre former for bofellesskap vurderes som en del av utbygging i dette området og andre utbyggingsområder hvor forholdene kan ligge til rette for denne typen utbygging.

Bent Aasli tiltrådte møte igjen etter behandlingen.

VEDTAK:

Endring av reguleringsplan nr. 457 for Kvernstua, som vist på vedlagte forslag til plankart og bestemmelser, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd.

Med henvisning til F-sak 23/23: Overordnede føringer for arealplanlegging vil Enebakk kommune be om at seniortun og andre former for bofellesskap vurderes som en del av utbygging i dette området og andre utbyggingsområder hvor forholdene kan ligge til rette for denne typen utbygging.

Saksutredning:

Myndighet til å fatte avgjørelse i saken

Utvalg for teknikk, næring og miljø (TNM) har delegert myndighet til å vedta endring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd, jf. delegeringsreglement.

Sammendrag

Det er fremmet forslag til endring av reguleringsplanen for Kvernstua etter forenklet prosess. Reguleringsplanen ble vedtatt 17.06.2019, med reguleringsendring vedtatt 11.06.2020. Planområdet ligger ved nordenden av Våg i Ytre Enebakk, og hovedformålet med planen er utbygging av boliger.

Hensikten med forslaget til reguleringsendring er å legge til rette for bygging av frittliggende småhusbebyggelse, som to ene- eller tomannsboliger, på felt BKS5. Arealet ligger ved fv. 155, mellom turveien Bjerklandsveien og ny atkomstvei, Kvernstubakken. Feltet er regulert

til konsentrert småhusbebyggelse, herunder 4- og 6-mannsboliger, i gjeldende reguleringsplan.

Det foreslås å endre benevnelsen på feltet til BFS6, og tilpasse bestemmelsene for oppføring av frittliggende boliger. Det foreslås å endre maks utnyttelsesgrad tilsvarende andre felt med frittliggende boliger, men beholde gjeldende krav til uteoppholdsareal tilsvarende flermannsboliger, grunnet støy. Det åpnes også for å oppføre støyskjerm innenfor byggeforbudssonen, og flytte regulert atkomst til feltet nærmere krysset mellom Kvernstubakken og fv. 155. Grunnet flomfare foreslås det å stille krav om heving av terrenget før utbygging.

Det foreslås også å stryke bestemmelsen om at det skal tilrettelegges for nødatskomst til husmannsplassen Kvernstua/barnehagetomt BBH via Bjerklandsveien, over felt BKS5. Det er utført terrengendringer ved husmannsplassen, som muliggjør framkommelighet for utrykningskjøretøy direkte fra atkomstveien Kvernstubakken, over regulert parkeringsplass SPA1. Det er derfor ikke nødvendig å etablere nødatskomsten over BKS5.

Det anbefales at endringene vedtas, da de ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utenfor hoveddrammene av planen og ikke berører hensynet til viktig natur og friluftsområder. Arealet er av mindre størrelse, reguleres fortsatt til småhusbebyggelse og antall boenheter øker ikke.

Bakgrunn

Reguleringsplan nr. 457 for Kvernstua ble vedtatt 17.06.2019, med endring etter plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd, vedtatt 11.06.2020. Planen omfatter i hovedsak felt BY22, avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2015-2027. Sentral grunneier i området er OBOS Block Watne.

Asplan Viak fremmer nå et forslag til endring av reguleringsplanen på vegne av OBOS Block Watne. Bakgrunnen for forslaget er knyttet til grunnerverv i forbindelse med opparbeiding av fv. 155, Osloveien, med ny kryssutforming, i tråd med reguleringsplanen. Endringen gjelder i hovedsak felt BKS5.

Endringen fremmes etter forenklet prosess, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd. Forslaget til endring av reguleringsplanen ble sendt på begrenset høring, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, tredje ledd, i perioden 22.05.2024 - 12.06.2024.

Saksopplysninger

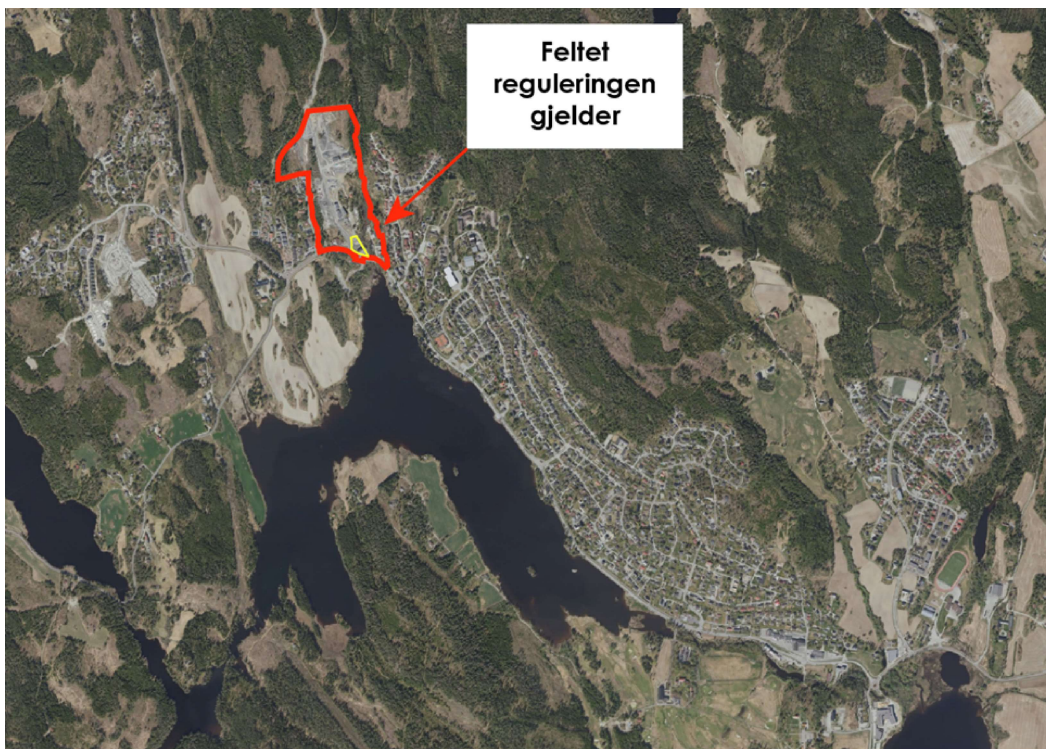
Gjeldende reguleringsplan

Planområdet Kvernstua er ca. 154 daa og ligger nord for Våg i Ytre Enebakk, mellom boligområdene Nylende i øst og Tåje i vest. Reguleringsplanen legger til rette for bygging av ca. 180 nye boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende anlegg. Det er også lagt til rette for bygging av barnehage i planområdet, i kombinasjon med bevaring av husmannsplassen Kvernstua. I tillegg er det regulert felles grønnstruktur, friområder, flomsoner mm.

Langs fv. 155 er det regulert nytt kryss med venstresvingefelt, og tilrettelagt kryssing til Vikstranda. Bjerklandsveien er regulert til turvei, og avkjørsel fra fv. 155 er stengt. Ny avkjørsel til eksisterende boenheter i Osloveien 262-270 er regulert ved Osloveien 262, i stedet for via gang- og sykkelvei.

Felt BKS5 er ca. 2,2 daa og ligger langs fv. 155, mellom Bjerklandsveien og ny atkomstvei SKV1, Kvernstubakken. Feltet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, herunder fire- og seksmannsbolig, med tilhørende uteoppholdsareal og parkering. Maks tillatt BYA (bebygd areal) er 35 %. Området ligger dels i gul og dels i rød støysone. Det tillates ikke nye boliger i rød sone, mens det i gul kan bygges på visse vilkår. Feltet ligger også innenfor et areal med potensiell flomfare. Det er i tillegg gitt bestemmelser om at det over BKS5 skal tilrettelegges for nødtkomst fra Kvernstubakken til Bjerklandsveien, for å sikre tilkomst for utrykningskjøretøy til husmannsplassen og området regulert til barnehage.

Illustrasjonene under viser reguleringsplanens avgrensning i rødt og plassering av felt BKS5 i gult. BKS5 er bebygget med et lagerbygg i dag.



Figur 1: Plassering av reguleringsplanen for Kvernstua, og felt BKS5, i Ytre Enebakk.



Figur 2: Avgrensning av reguleringsplanen for Kvernstua i rødt og felt BKS5 i gult.

Hensikten med endringene

Formålet med endringen av reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av frittliggende småhusbebyggelse, i stedet for flermannsboliger, på felt BKS5. Det er ønskelig å bygge en til to ene- eller tomannsboliger, jf. illustrasjonsplan vedlegg 14. Feltet er foreslått regulert i to tomter, slik at de skal kunne bebygges av to uavhengige utbyggere.

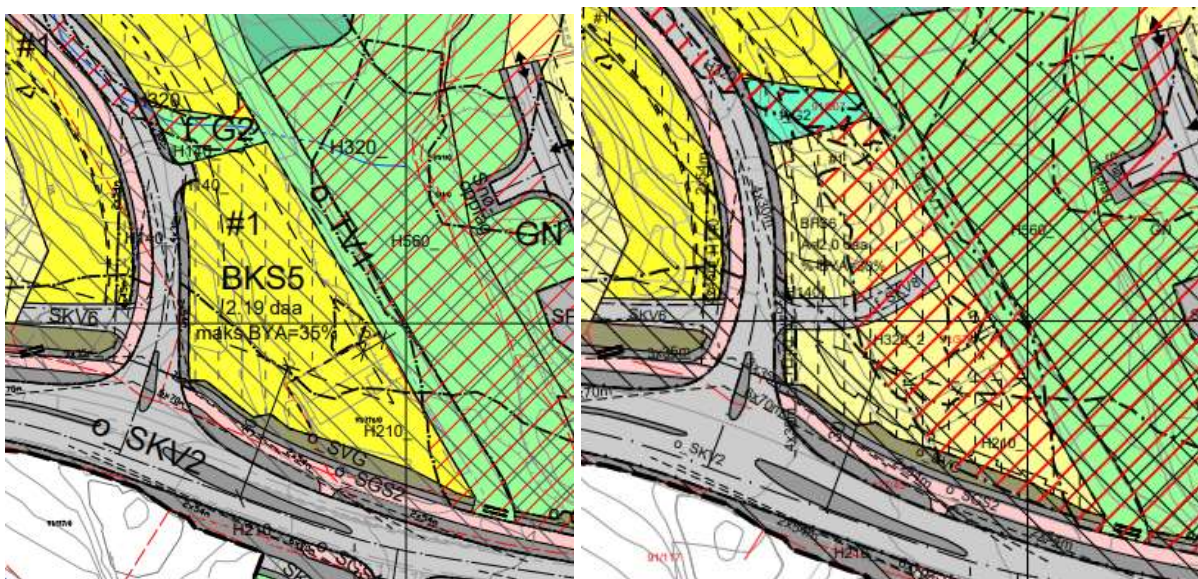
Det er også foretatt terrengendringer ved parkeringsplassen SPA1. Dette muliggjør framkommelighet for utrykningskjøretøy til husmannsplassen Kvernstua og område regulert til barnehage, BBH. Det er derfor ikke lenger nødvendig å legge til rette for nødtkomst over felt BKS5.

Foreslåtte endringer

Nedenfor følger en kort omtale av endringene. Redegjørelse for endringene fra forslagsstiller framgår av vedlegg 1, skjema for forespørsel om reguleringsendring. I tillegg er endringer av bestemmelsene markert med rødt i vedlegg 4.

Endringer på plankartet

Felt BKS5 endrer benevnelse til BFS6, og arealformål endres fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad reduseres fra 35 % til 30 % BYA, tilsvarende øvrige frittliggende områder. Avkjørsel til feltet flyttes nærmere kryss mellom ny atkomstvei, SKV1 Kvernstubakken, og SKV2, fv. 155 Osloveien. Dette av hensyn til ønsket bebyggelse, støy og behov for oppfylling på feltet. Ny avkjørsel til feltet gis benevnelsen fellesvei SKV8. Støyskjerm reguleres mot både fylkesveien og atkomstveien. Feltet foreslås også regulert med fareområde for flom, i tråd med nye bestemmelser. Faresonen ble tilføyd etter høringen.



Figur 3: Venstre side viser gjeldende plankart, og høyre side viser forslag til endring.

Endringer i bestemmelsene

- Det foreslås å stryke bestemmelsene til konsentrert småhusbebyggelse, herunder fire- og seksmannsbolig for felt BKS5. Bestemmelse om nødadkomst til husmannsplass/barnehagetomt over feltet strykes også. Bestemmelsene erstattes med nye bestemmelser om frittliggende småhusbebyggelse, herunder ene- eller tomannsboliger, for felt BFS6.
- Byggehøyde for feltet endres ikke, men utnyttelsesgrad reduseres fra 35 % til 30 % BYA. Det stilles krav til terrengheving grunnet flom, og geoteknisk prosjektering av terrengendringer og fundamentering av bygg pga. grunnforhold. Mot Bjerklandsveien tillates terrengmur med maks 1 m høyde, eller skråning med maks helning 1:3. Støyskjerm kan oppføres med høyde inntil 3,5 m over terreng, og det er krav til støyvurdering for hele feltet.
- Det åpnes for å oppføre støyskjerm som vist på plankartet utenfor regulert byggegrense mot vei, eller at støyskjerm flyttes lenger fra vei. Videre kan garasje

oppføres utenfor byggegrense mot fylkesvei når den inngår i tiltak mot trafikkstøy, men ikke nærmere senterlinje kjørevei enn 20 m. Dette tilsvarer avstanden til eksisterende bygg på felt BFS4 og BKS5/BFS6.

- Det foreslås å endre kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) fra 250 m² til 200 m² for eneboliger, og fra 200 m² til 100 m² per boenhet for tomannsboliger for felt BFS6 grunnet utforming og støy.
- Det foreslås å endre kravet om overordnet utomhusplan til illustrasjonsplan for det aktuelle feltet, da flere detaljer og atkomst er avklart i reguleringsplan.
- Det foreslås å endre benevnelse på eierskap til felles lekeplass BLK2, og felles grønnstruktur G1 og G2 fra BKS5 til BFS6, og knytte eierskap til ny felles atkomst SKV8 til BFS6.
- Det foreslås å justere rekkefølgebestemmelse med de nye benevnelsene.

Innkomne merknader

Forslaget til endring av reguleringsplanen ble sendt på begrenset høring i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, tredje ledd, 22.05.2024, med frist for å komme med merknader 12.06.2024. Det kom fem uttalelser som er referert og kommentert nedenfor.

| Avsender | Hovedpunkter i uttalelse | Forslagsstillers kommentar | Kommunedirektørens kommentar |
|---|---|---|--|
| Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 11.06.2024 | <p>1. Minste uteoppholdsareal og barn og unge. Det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i alle aldre. Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter, sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</p> <p>2. Når det gjelder størrelsen på uteoppholdsarealene (MUA) for felt BFS6,</p> | <p>1. Kvernstuaplanen grenser til friluftsområdet rundt Våg og store skogområder, slik at alle beboerne er sikret tilgang på gode friluftsområder i tillegg til de regulerte felles leke- og uteområdene i planen.</p> <p>2. Størrelsen på MUA er mindre enn for andre ene- og tomannsboliger innenfor området,</p> | <p>1. Det er gjennom reguleringsplanen sikret tilrettelagt kryssing for myke trafikanter til Vikstranda, samt regulert flere lekeplasser mm. Bjerklandsveien er sikret som turvei og gang- og sykkelvei gjennom planområdet til skogsområdene videre nordover. Det er fastsatt reguleringsbestemmelser om kvalitet på uteoppholdsarealer.</p> <p>2. Det er anledning til å avvike kommuneplanbestemmelsene etter</p> |

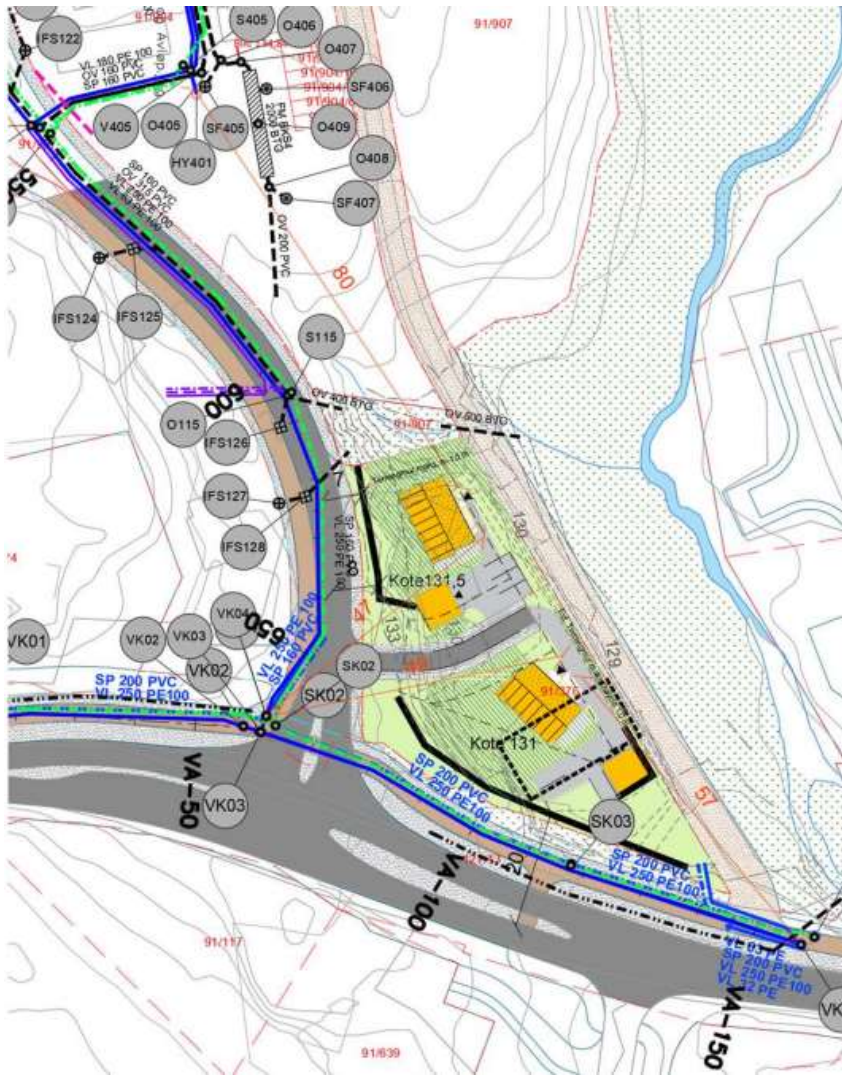
| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>reduseres MUA til 200 m2 for eneboliger og 100 m2 for tomannsboliger. Det vil føre til at MUA for BFS6 vil være 50 m2 og 100 m2 lavere enn bestemmelsene i kommuneplanen legger opp til. Det fremgår også av planen at: Minste uteoppholdsareal beregnes av privat uteplass inklusive del av tilliggende lekearealer og felles uteoppholdsareal som er knyttet til boenhetene. Felles uteoppholdsareal inkluderer nærlekeplasser, og arealer regulert til lekeplasser og felles uteoppholdsareal.</p> <p>3. Kommunen må foreta en helhetsvurdering og påse at det sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold med tilfredsstillende kvaliteter for barn og unge.</p> | <p>men samme størrelse som for fire- og seksmannsboliger slik felt BKS5 (nå BFS6) var regulert til tidligere. På illustrasjonsplanen er det vist at det er mulig å oppnå hhv. 200 m2 og 100 m2 MUA innenfor tomten, boligens del av felles uteområde på felt BLK3 er da ikke medregnet.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> | <p>en nærmere vurdering i reguleringsplan, både når det gjelder størrelse og krav til stille områder.</p> <p>3. Etter en helhetsvurdering mener kommunedirektøren at kravet til MUA kan reduseres for det aktuelle feltet, da området ligger med kort, bilfri atkomst til en større lekeplass. Feltet ligger også i direkte tilknytning til turveien Bjerklandsveien, og i kort avstand til Vikstranda. Det vil heller ikke bli bygget flere boenheter på arealet enn det som</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|---|---|---|--|
| | <p>4. Viser til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde</p> | <p>4. Tas til orientering.</p> | <p>opprinnelig var planlagt. Kommunedirektøren har for øvrig vært opptatt av at kravet til MUA ikke blir lavere enn kravet til MUA for flermannsboligene.</p> <p>4. Tas til orientering.</p> |
| <p>Norges vassdrags og energidirektorat, NVE, datert 10.06.2024</p> | <p>1. NVE har gitt en generell uttalelse til endring av reguleringsplanen. Minner om at forslagsstiller har ansvaret for at NVEs fagområder blir vurdert i planarbeidet.</p> <p>2. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.</p> | <p>1. Forslagsstiller mener at NVEs fagområder er vurdert av relevante fagpersoner og at dette er dokumentert i planarbeidet. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser, geoteknisk vurdering og anbefaling for prosjektering av terreng på felt BFS6. Det er også utført flomlinjeberegninger for området BFS6.</p> <p>2. Tatt til orientering.</p> | <p>1. NVEs fagområder tilknyttet reguleringsendringen er vurdert i planarbeidet. Det er vist flomsone på plankartet, og stilt krav knyttet til lokal stabilitet.</p> <p>2. Nasjonale og vesentlige regionale interesser ble i utgangspunktet vurdert ved utarbeidelse og vedtak av reguleringsplanen i 2019.</p> |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | | | <p>Reguleringsendringen følger opp nyere aktsomhetskartlegging og forhold avdekket ved detaljprosjektering, og det foreslås ny faresone for flom og bestemmelser knyttet til lokal stabilitet.</p> <p>Reguleringsendringen er sendt til NVE i tråd med PBL § 12-14, tredje ledd.</p> |
| <p>Akershus fylkeskommune, datert 14.06.2024</p> | <p>1. Vurdering: Viser til oversendt høringsbrev med lenke til høringsdokumentene. For senere oversendelser ber vi om å få oversendt dokumentene som filvedlegg.</p> <p>2. Automatisk fredete kulturminner: Det ble gjennomført arkeologiske registreringer i forbindelse med varsel av planen i 2009/2010. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner og fylkeskommunen har ingen øvrige</p> | <p>1. Høringsbrev med vedlegg ble sendt fylkeskommunen fire ganger med ulik kvalitet (størrelse) på vedleggene, men samtlige ble avvist av epostserveren til fylkeskommunen, derfor ble det isteden benyttet en lenke til nettsiden hvor høringsdokumentene var lagt ut i samsvar med plan- og bygningsloven §12-10 første avsnitt.</p> <p>2. Tatt til orientering</p> | <p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til orientering.</p> <p>3. Orientering:</p> |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | merknader til dette hensynet. | | Planavdelingen hadde kontakt med Akershus fylkeskommune i forkant av høringen, med tanke på eventuell påvirkning på fylkesveien. Akershus fylkeskommune meldte tilbake at endringen ikke strider med deres interesser |
| Elvia, datert 23.05.2024 | Opplyser om at det er Norgesnett AS som har dette området og ber om at vi tar kontakt med det lokale nettselskapet. | Norgesnett er også varslet, de har ikke kommet med merknad til varslingen. | Tas til orientering. |
| Follo brannvesen IKS, datert 28.05.2024 | <p>1. Tilrettelegging for slukking: Tilgjengelighet for Follo Brannvesens rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr må ivaretas i hele planområdet. Viser til brannvesenets retningslinjer for blant annet bredde på kjørevei og størrelse på oppstillingsplass for brannvesenets biler</p> <p>2. Tilrettelegging for rømning og redning: Det følger av byggeteknisk forskrift (TEK17) at fra en branncelle skal det minst være en utgang til sikkert sted eller utganger til to</p> | <p>1. Stikkvei til boligene har en bredde på 3 m + skulder, reguleringsbredde 6 m i samsvar med kommunens veinorm for FA1 – felles avkjørsel til 2-12 boenheter.</p> <p>2. Ingen bygg vil være over to etasjer, slik at det kan være rømning direkte til det fri fra alle brannceller.</p> | <p>1. Det er tidligere gitt reguleringsbestemmelser tilknyttet tilrettelegging for brannvesenet. Ved behov vil det også være mulig å nå Bjerklandsveien via gang- og sykkelvei langs fv. 155.</p> <p>2. Tas til orientering, følges opp i byggesak.</p> |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | <p>uavhengige rømningsveier.</p> <p>3. Vannforsyning: I henhold til preaksepterte ytelser etter TEK 17 må brannkum eller hydrant plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei, samt at det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. Videre følger det av preaksepterte ytelser at slokkevannskapasiteten må være minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse.</p> | <p>3. Det er vann med tilstrekkelig trykk i Kvernstubakken og langs Osloveien, det er godt med brannkummer i nærområdet, nærmeste vannkum er rett under 50 m fra inngangen til de skisserte byggene, nærmere om man benytter inngang fra terrasse og balkong. Se skisse under tabell.</p> | <p>3. Det ble utarbeidet overordnet VA-plan i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen, og stilt rekkefølgebestemmelser tilknyttet prosjektering av vann. Det er også reguleringsbestemmelser tilknyttet slokkevann.</p> |
|--|---|---|---|



Figur 4: Skisse fra forslagsstiller som del av svar til Follo brannvesen IKS. Avstand til brannkum til inngang er markert med rødt. Dette er småhus og hovedangrepsvei er vanligvis satt et stykke fra inngangen, slik at dette skal være tilstrekkelig nærhet.

Er saken vurdert fremlagt for FUN/ELD/UNG

Nei, saken berører rådenes saksområder i liten grad.

Klima- og miljømessige forhold

Det er i forbindelse med reguleringsendringen utført flom- og vannlinjeberegning tilknyttet felt BKS5/BFS6, iht. nyere aktsomhetskartlegging, jf. vedlegg 13. Området ligger innenfor 200-års flomsone til Kvernstubekken, og det foreslås heving av terrenget som avbøtende tiltak, jf. risikovurdering nedenfor.

Felt BKS5/BFS6 ligger dels i rød og dels i gul støysone, og det er utført støyberegninger i forbindelse med reguleringsendringen, jf. vedlegg 10. Som følge av beregningen er det foreslått å regulere inn støyskjermer på plankartet. Støyskjermerne er foreslått innenfor byggeforbudssonen, men utenfor frisiktsonen. Det er åpnet for at støyskjermerne kan flyttes lenger fra vei, men det er også krav til at uteoppholdsareal skal være støyskjermet. Forslagsstiller oppgir også at det er mest effektivt å skjerme mot støy så nærme støykilden som mulig.

Det er utført naturkartlegging i forbindelse med gjeldende reguleringsplan, og som følge av dette avgrenset en naturtype, som er vist med hensynssone på plankartet. Kravene i naturmangfoldloven §7, jf. §§ 8 til 12, anses derfor som oppfylt.

Økonomiske forhold

Det er inngått utbyggingsavtale knyttet til realisering av utbyggingen som det legges til rette for i reguleringsplanen. Dette for å avklare standarder, ansvar og kostnadsfordeling mellom utbygger og kommunen. Endringen av reguleringsplanen kommer som følge av forhandlinger om grunnerverv for ny atkomst til Osloveien 264-270, og innløsning av en boligeiendom. Endringen av reguleringsplanen berører ingen tiltak som er regulert offentlige direkte.

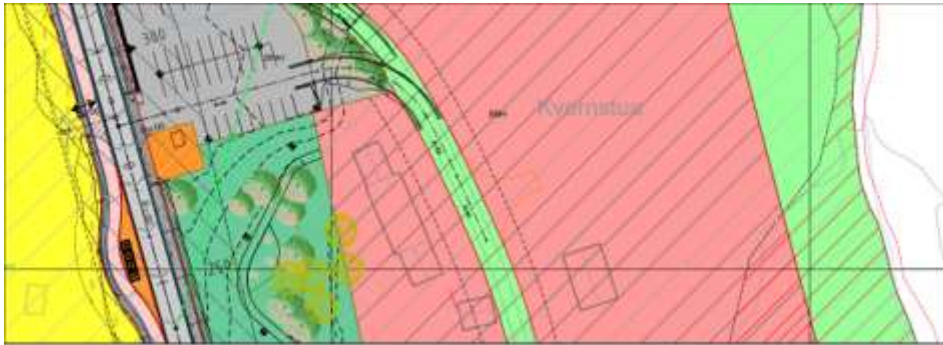
Risikovurdering

I forbindelse med reguleringsendringen er det foretatt en oppdatering av tidligere utarbeidede risiko- og sårbarhetsanalyse (ros-analyse). Det er utarbeidet flom- og vannlinjeberegning tilknyttet feltet på grunn av nyere aktsomhetskartlegging, og det er anbefalt å heve terrenget på felt BKS5/BFS6. Heving er anbefalt både av hensyn til fare for flom fra nærliggende bekk, og tilbakeslag av avløpsvann. Det er foreslått å regulere fareområde for flom på plankartet, og fastsette en minimums kotehøyde i reguleringsbestemmelsene. Beregning av flomsonen ved hevet terreng viser at en terrengheving ikke vil føre til økt flomfare ved en 200-års flomvannføring for andre interesser i og i nærheten til flomsona.

Det er også avdekket behov for geoteknisk detaljprosjektering av løsning før terrengendringer og bygging på BKS5/BFS6, grunnet grunnforhold som kan gi setningsskader. Geoteknisk vurdering er utført, jf. vedlegg 11 og 12, og det er foreslått krav til detaljprosjektering i reguleringsbestemmelsene.

Atkomst for utrykningskjøretøy til barnehage/husmannsplass er vurdert i ros-analysen tidligere. Da var det ikke mulig å opparbeide avkjørsel med akseptable stigningsforhold direkte fra atkomstveien Kvernstubakken, via tilknyttede parkeringsplass SPA1. Bestemmelsen om nødatskomst over felt BKS5, via turveien Bjerklandsveien, kom derfor som følge av dette. Grunnet utførte terrengendringer kan det allikevel etableres atkomst via parkeringsplass SPA1, så det er ikke behov for bestemmelse om nødatskomst lenger. Ved

spesielle behov kan det imidlertid være mulig å kjøre inn Bjerklandsveien, via gang- og sykkelvei langs fv. 155, fra atkomstveien SKV4 i øst.



Figur 5: Illustrasjon av atkomst til husmannsplass/barnehagetomt via parkeringsplass SPA1, jf. vedlegg 15.

Alternative løsninger

TNM kan velge å opprettholde gjeldende plan, eller kun vedta noen av endringene. Det kan bes om at det vurderes andre alternativer. Eventuell avvisning eller endring begrunnes i vedtaket.

Vurderinger og begrunnelse

Endring av bygningstyper, flytting av atkomst og støy

Formålet med endring av reguleringsplanen er å kunne bygge to ene- eller tomannsboliger i stedet for en fire- eller seksmannsbolig på felt BKS5. Arealformålet endres derfor fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse. Arealet deles i to tomter, og det er ønskelig at de kan bebygges separat av forskjellige utbyggere, som del av en løsning om grunnerverv. Innkjøringen til feltet er flyttet noe lenger sør, slik at den blir liggende mellom tomtene. Dette medfører også mindre fylling mot bekk/vannsig nord for feltet, og er gunstig av hensyn til byggegrenser langs internvei og gjenklang av støy. Det er ikke mulig å bebygge feltet uten skjerming mot trafikkstøy, og dette må følges opp nærmere i byggesak. Det er regulert støyskjerm nær støykildene, utenfor frisiktsonen. Utforming av støyskjerm avklares også i byggesak, men kan være inntil 3,5 m høy. Løsningene er akseptert av veimyndighetene.

Minste uteoppholdsareal

På grunn av støy og områdets utforming og beliggenhet for øvrig foreslås krav til minste uteoppholdsareal satt tilsvarende kravet for flermannsboliger. Dette er mindre enn kravet til øvrige ene- og tomannsboliger i reguleringsplanen. Kommunedirektøren mener dette kan aksepteres, da området ligger i kort avstand til lekeplass, med bilfri atkomst. Området

grenser også til turvei, som fører til større skogsområder. Det er i tillegg kort avstand til Vikstranda, hvor det gjennom reguleringsplanen er tilrettelagt for ny kryssing for myke trafikanter. Nærhet til Kvernstubekken bidrar også til et blågrønt preg i området. Antall boenheter som kan bygges på feltet vil heller ikke øke. Utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende øvrige frittliggende områder, og netto tomteareal vil i tillegg bli noe redusert, da en felles atkomstvei reguleres inn.

Risiko- og sårbarhet

Oppfølging av tidligere ros-analyse og nye aktsomhetskart har vist at felt BKS5/BFS6 ligger i et fareområde for flom, samt risiko for tilbakeslag av avløpsvann. Flomfare er avmerket i reguleringsplanen, og det anbefales heving av terrenget som avbøtende tiltak. Det er i tillegg foreslått bestemmelser om geoteknisk prosjektering på grunn av grunnforhold som påvirker lokal stabilitet. Kommunedirektøren ser det som positivt at dette er fulgt opp i reguleringsendringen, og at det er stilt krav til avslutning av fylling mot Bjerklandsveien.

Kommunedirektøren anser det som uproblematisk å slette bestemmelsen om nødatskomst over felt BKS5/BFS6, når det er utført terrengendringer som legger til rette for atkomst ved parkeringsplassen ved barnehagen/husmannsplassen. Atkomst via parkeringsplassen SPA1 er en mer intuitiv løsning.

Omfang av endringene

Endringene av reguleringsplanen som foreslås er vurdert til å falle inn under plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd. Endringene påvirker ikke gjennomføring av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene av planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Arealet er av mindre størrelse, reguleres fortsatt til småhusbebyggelse og antall boenheter øker ikke. Feltet er også planlagt mer i detalj enn andre felt i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at endring av reguleringsplan nr. 457 for Kvernstua, som vist på vedlagte forslag til plankart og bestemmelser, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd.