



SØKNAD OM REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

Detaljregulering for Kleivan 5.
gnr. 203, bnr. 727 - Øvrebyen



PLANID

4207_201616



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

OVERSIKT OVER PLAN

Plannavn	<i>Reguleringsendring etter forenklet prosess for Kleivan 5, Gnr. 203, Bnr. 727 - Øvrebyen</i>		
Gjeldende plan	Detaljregulering for Kleivan 5. gnr. 203, bnr. 727 - Øvrebyen	PlanID	201616
Endring kort oppsummert	- Nedskalere prosjektet fra blokkbebyggelse (17 enheter) til tomannsboliger i rekke (8 enheter). - Garasjeanlegg tas ut av planen - Eksisterende bolig bevares, men garasje rives. - Mindre grensejusteringer i formål for å romme planlagt bebyggelse		
Oppdragsgiver	Jan Erik Hogstad		
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad		

Dokumentene tilhørende Reguleringsendring etter forenklet prosess for Kleivan 5, Gnr. 203, Bnr. 727 - Øvrebyen er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

1 INNHOLD

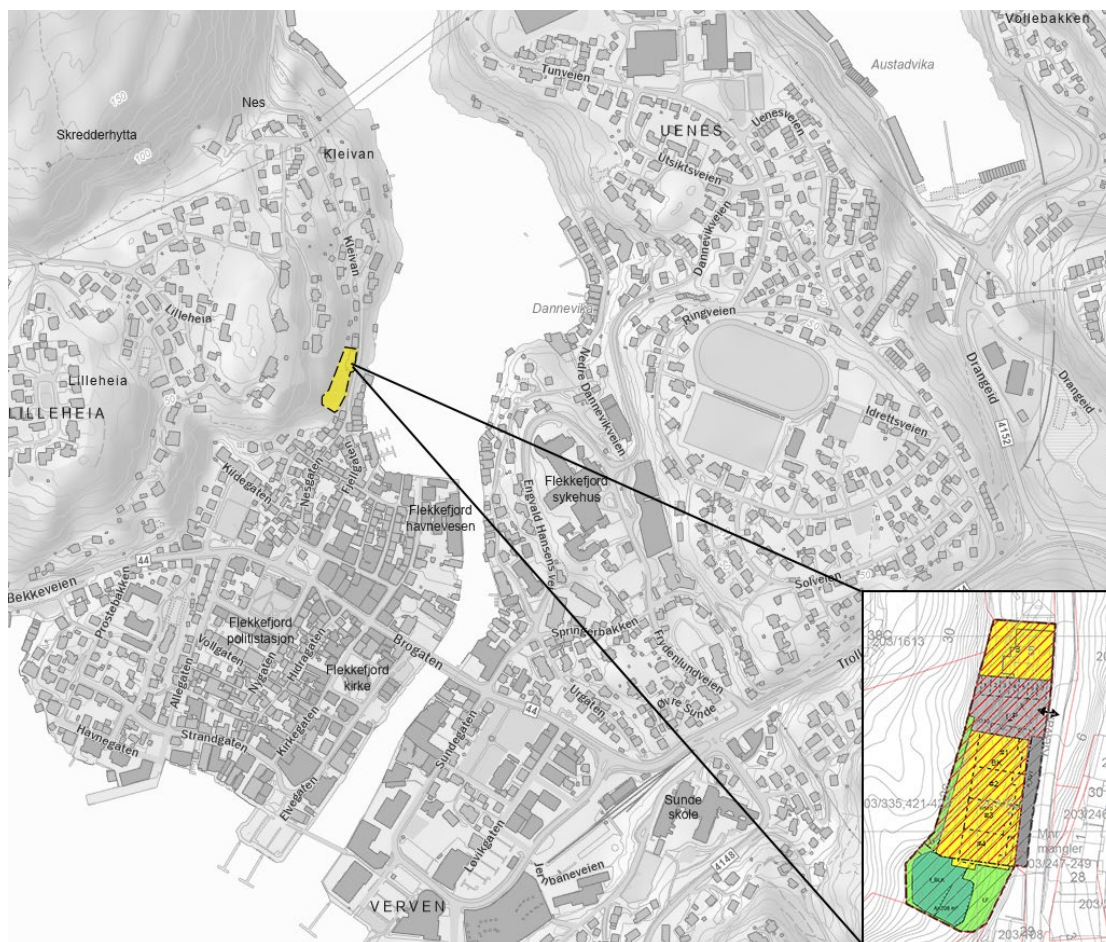
<i>Oversikt over plan</i>	1
<i>Innledning og Bakgrunn for endring</i>	2
<i>Planforslaget</i>	3
Endringer i plankart.....	3
Endring i planbestemmelser.....	4
<i>Forslagsstillers Vurdering av endringer</i>	4
Forenklet Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	6
<i>Andre virkninger som skal vurderes</i>	7
Landskap.....	7
Viktige natur- og friluftsinnteresser	7
Barn og unges interesser og uteoppholdsareal	8
Fjernvirkning.....	8
Overvann	8
Folkehelse.....	8
trafikksikkerhet	9
<i>Konsekvens av endringsforslag</i>	9
<i>vedlegg</i>	9

INNLEDNING OG BAKGRUNN FOR ENDRING

Reguleringsplanen for Kleivan 5 trådte i kraft den 13.02.2020. Prosjektet har stått stille på grunn av manglende interesse for kjøp. Da det nå begynner å bli en stund siden planen ble vedtatt, har forslagsstiller lagt frem et ønske om å endre reguleringsplanen, slik at den nedskaleres fra gjeldende plans 17 boenheter, til 8 horisontaldelte boliger i rekke. En nedskalering innebærer en større endring i det planlagte bygget som er hjemlet i gjeldende plan. Dette innebærer blant annet at garasjeanlegget utgår, samt at eksisterende bolig som var tiltenkt revet, nå bevares. Hensikten med nedskaleringen er i hovedsak å gjøre boligene mer attraktive for flere brukergrupper som da forhåpentligvis, uten noen garantier, også vil øke interessen for potensielle kjøpere.

I forkant av søknadsarbeidet, ble det avholdt drøftingsmøte med Flekkefjord kommune og Agder Fylkeskommune for å avklare planens rammer i forhold til eksisterende planlagte bebyggelse og Hollenderbyen. Forslaget er utarbeidet med sikte på at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig, og at hoveddrammene i planen eller hensyn til viktige natur- og friluftsinnteresser ikke vesentlig tilsidesettes.

Planområdet er lokalisert i Kleivan like nord for Flekkefjord sentrum og har et samlet areal på 1,7 daa.



FIGUR 1: OMRÅDETS Plassering

PLANFORSLAGET

Endringsforslaget legger opp til endringer i både plankartet og planbestemmelsene.

Følgende endringer er foreslått:

- **Reduksjon i antall enheter**
 - Det foreslås å redusere utnyttelsen og antall boenheter i området fra 17 til 8.
- **Parkeringsgarasje**
 - Gjeldende plan hjemler et parkeringsanlegg under bebyggelsen, med innkjøring direkte fra vegen opp mot Kleivan.
- **Heis:**
 - Endringen medfører at krav om heis utgår. Det skal likevel sikres plass til løfteplattform eller tilsvarende.
- **Byggehøyder, planeringshøyder, plassering og utforming**
 - Planendringen medfører større endringer i byggehøyden, hvor byggene blir lavere enn det som er tillatt i dag. I tillegg vil bygningskroppene forskyves noe og hovedkonseptet for utformingen som er satt i gjeldende plan blir med det også endret.

ENDRINGER I PLANKART

Plankartet er omfattende og utarbeidet med hensyn til den planlagte bebyggelsen som var lagt til grunn ved den vedtatte planen. En endring i bygningsvolumet innebærer en betydelig endring i gjeldende plankarts regulerte bestemmelsesområder. Disse justeres i forbindelse med planendringen. Da intensjonen om at byggene skal trappes ned mot Øvrebyen videreføres, vil dette som tidligere vises i bestemmelsesområdene. Eksisterende bolig reguleres med linjer for bebyggelse som inngår i planen, og garasjen som skal rives reguleres med linjer for bebyggelse som forutsettes fjernet. En mindre del av felt LF tas ut i bakkant av bebyggelsen for å gi tilstrekkelig plass til fremtidig trappeløp til bebyggelsen andre etasje, samtidig som LF2 tilgjengeliggjøres for universelt utformet sti opp til f_BLK. I tillegg er det gjort en mindre grensejustering mot f_BLK og LF i sør som er nødvendige for å få tilstrekkelig areal til parkering på nordsiden og for bebyggelsens orientering. Disse justeringene utgjør totalt ca. 49 m² og vil ikke få konsekvenser for skredsikring eller for friluftsmålet og bruken av lekearealet.



Plankart før

Plankart etter

ENDRING I PLANBESTEMMELSER

Bestemmelsene må tilpasses endringen i den form at bestemmelsene for blokkbebyggelse fjernes og erstattes av bestemmelser tilpasset boliger i rekke. Samtidig er det tatt en gjennomgang av samtlige bestemmelser og renset opp i det som er vurdert som overflødig, samt tilført nye fellesbestemmelser som er tilpasset dagens standard. Boligbebyggelsens bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad hadde også en beskrivende bestemmelse som omhandlet byggets utforming. Dette gjentas i bestemmelse §3.5 d), §3.6 b) og §8. Bestemmelsene er dermed justert slik at det kun er §8 som nå omhandler utformingen. Videre er bestemmelser knyttet til parkeringsgarasje fjernet, mens kotehøyder for planert terreng er justert.

I §4 for lekeplass var det en bestemmelse hvor det skal etableres atkomstmulighet til f_BLK og LF direkte fra gaten. Det er ikke redegjort i planen for hvordan denne bestemmelsen skal gjennomføres og det fremstår som vanskelig å få til da terrengforholdene er bratte ned mot «gaten». Dette vanskeliggjøre ytterligere av bestemmelse §6 som forbyr tiltak innenfor område LF. Siste del av bestemmelsen i §4 foreslås dermed tatt ut, da den ikke virker å kunne gjennomføres i praksis. Området vil uansett få tilgang fra baksiden av bebyggelsen slik også hensikten var i den opprinnelige planen. Dette kan være via rampe i vest eller via inngangspartiet til bebyggelsen.

§9.1 rekkefølgekrav om uteoppholdsareal på tak er tatt ut, da dette ikke lenger vil ha samme betydning som i gjeldende plan. Det er fremdeles lagt til rette for at det kan etableres takterrasser, men det knyttes ikke rekkefølgekrav til dette lenger.

§9.2 fjernes da det ikke er gitt føringer fra byggeskikksenteret og kulturminnemyndigheter knyttet til ønsket bebyggelse som fremkommer av planendringen. De relevante føringene som ble gitt knyttet til utforming gjenspeiles i øvrige bestemmelser i planen.

§9.6 foreslås tatt ut av planen, da det ikke burde være nødvendig med et rekkefølgekrav som begrenser brukstillatelse før det er etablert lademulighet for elbil. Denne er også gitt av § 3.7, som sikrer forholdet uavhengig av om dette fremkommer som et eget rekkefølgekrav.

FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV ENDRINGER

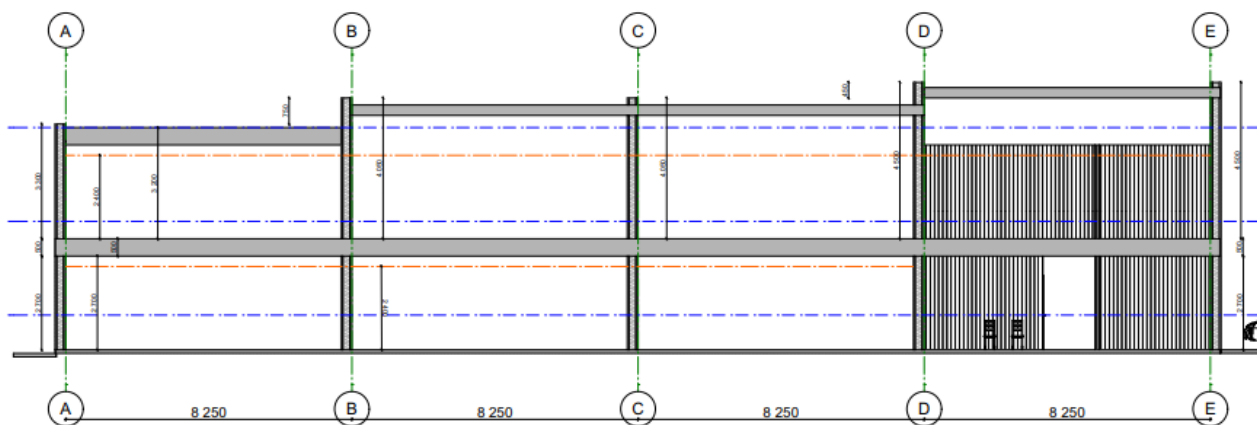
Alle endringene i planen kommer som en konsekvens av endring på leilighetsbygget som er hjemlet i gjeldende plan. Den mest vesentlige endringen får konsekvenser for byggets opprinnelige planlagte form og størrelse. Reduksjon i antall enheter fra 17 til 8 og fjerning av garasjeanlegget fører til at bebyggelsen blir betydelig mye mindre enn det som er lagt til grunn i gjeldende plan. Gjeldende plan hjemlet en samlet bygningskropp på 1000 m² BYA, hvor endringen nå legger opp til et samlet bebygd areal på 600 m², inkludert åpent overbygd areal og parkering. I gjeldende plan er det gjort et poeng ut av at bebyggelsen skal lages som seksjoner i ulik form og størrelse i et aksestystem. I planens beskrivelse kan det tyde på at det er lagt ned et godt stykke arbeid i vurderingene av hvordan bygningen skal utformes. Det er dermed ønskelig å videreføre denne intensjonen i det nye prosjektet, så langt det lar seg gjøre.

Da den nye bebyggelsen får en langt enklere utforming, er det gjort enkle grep for å skape et inntrykk av et skille mellom enhetene. Sett fra Hollenderbyen gir bebyggelsen et slags forenklet uttrykk av den sørligste delen av gjeldende plans bebyggelse.



FIGUR 2: FOTOILLUSTRASJON - PRODUSERT AV XR – ILLUSTRASJONEN ER IKKE BINDENDE OG CARPORTER, SAMT ILLUSTRERT STI TIL LEKEPLASSEN ER IKKE EN DEL AV DET ENDELIGE RESULTATET. DET ER BOLIGENE SOM ER FOKUSPUNKT FOR ILLUSTRASJONEN.

Boligene etableres som horisontaldelte tomannsboliger i en rekke på 4. Total lengde for bebyggelsen er 33 meter. Den nødvendige byggehøyden for tomannsboligene er naturlig lavere enn for blokken i gjeldende plan. Da intensjonen fra gjeldende plan er at bebyggelsen skal trappes ned mot Hollenderbyen, legges det dermed opp til at den høyeste enheten kan bygges på kote + 17,7 og videre trinnvis falle ned mot kote + 16,5 i den sørligste enheten. Trappingen blir ikke like markant som det tidligere planlagte bygget, men det langt mindre volumet tilsier også at det ikke vil være mulig i samme grad. Til sammenligning har gjeldende plan en total bygningslengde på 61 meter og variasjon i takhøyde fra kote + 23,5 på det høyeste (sett bort i fra heissjakt på kote + 25) til kote + 18,8 på det laveste i sør.



FIGUR 3: SNITT AV BEBYGGELSEN, LAVEST I SØR MOT HØYEST I NORD. - PRODUSERT AV LISTA BYGG AS

Fjerning av garasjeanlegget har flere positive følger for området. Dagens innkjøring fremstår som noe ukurant, da garasjeporten ser ut til å ligge direkte i kjørebane kanten til den kommunale vegen. Vegen er smal og selv om det er generelt lav trafikkmengde her, kunne en slik inn og utkjøring skapt utfordringer da det her kan komme biler i begge retninger. Nå legges det opp til innkjøring inn i området hvor den eksisterende boligens garasje ligger. Dette gir bedre sikt og med det bedre forutsetning for trygg inn og utkjøring, samtidig som det også vil være plass for at større kjøretøy kan rygge inn i området ved behov.

Endringen gjør at det ikke lenger stilles krav om heis iht. TEK17, og dermed er kravet tatt ut av planen. Det legges imidlertid opp til at det kan etableres utvendig heis ved at det frigjøres et areal på baksiden av bebyggelsen, dersom det skulle bli aktuelt å etablere dette i fremtiden.

Bestemmelsene er nå tilpasset det nye prosjektet samtidig som overflødige bestemmelser er fjernet og er heller samlet.

FORENKLET RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er foretatt en forenklet risiko- og sårbarhetsanalyse av endringen og det som vurderes som aktuelt i forbindelse med endringens omfang. Analysen følger pbl. § 4-3: Den identifiserer uønskede hendelser, vurderer sannsynlighet (S) og konsekvens (K), og angir tiltak/oppfølging.

Hendelse	S	K	Risiko	Årsak/forutsetning	Tiltak/oppfølging
Overvann/flomvei på terreng	2	2	4	BYA redusert fra ~1000 til ~600 m ² gir bedre infiltrasjon, men større hendelser må likevel håndteres slik at avrenning ikke øker ift. gjeldende plan.	Lokal fordrøyning/infiltrasjon (LOD), overløp til trygg flomvei mot kommunal grunn Bestemmelse: «Overvann skal håndteres på egen grunn med fordrøyning/infiltrasjon og dokumentert trygg flomvei før IG. Ved dimensjonering av overvannsløsning skal det brukes klimapåslag lik 1,4.»
Trafikksikkerhet – avkjørsel/sikt/snuplan	1	1	1	P-kjeller fjernes, ny innkjøring ved eksisterende garasjeområde gir bedre sikt og mulighet for snuareal for større kjøretøy. Smal og bratt atkomst i området.	Plankartet er endret slik at muligheten for å snu på egen tomt, samt forbedrede siktforhold er innarbeidet.
Brann- og redningsforhold	2	2	4	Rekkehusløsning uten heis; adkomst fra nord. Behov for oppstillingsplass/angrepsvei/slokkevann.	Rekkefølgebestemmelse: Situasjonsplan som viser adkomst og oppstillingsplass for brannbil skal legges ved søknad om rammetillatelse.
Kulturmiljø – virkning på Hollenderbyen	1	2	2	Vesentlig nedskalering og omstrukturering av regulert bebyggelse	Volum/høyder reduseres og nedtrapping videreføres; geometri nær verneverdig miljø.

ANDRE VIRKNINGER SOM SKAL VURDERES

LANDSKAP

Planområdet ligger i en bratt skråning med tydelige plataer og bratte partier mot vest, fra ca. kote +10 ved innkjøring opp mot ca. +30 i bakkant. Når byggene blir lavere og enklere, vil mer av den mørke fjellveggen og åskammen bak tre tydeligere frem, særlig sett fra lavere nivåer i byen og fra sjøen. Det betyr at øyet i større grad vil lese terrengformene i bakgrunnen, ikke bare bebyggelsen i forgrunnen. I praksis flyttes oppmerksomheten fra takkant og tekniske påbygg (som i gjeldende plan) til møtet mellom bygg, støttemurer og fjellskjæringer.

Et kortere og lavere prosjekt demper «veggeffekten» mot byflaten og gir mindre sammenhengende volum sett fra Hollenderbyen. Kravet i H570 om at bebyggelsen ikke skal fremstå dominerende, blir lettere å oppfylle med lavere høyder og kortere fasadelengde. Samtidig blir overgangen mellom bygg og terreng mer lesbar, og variasjoner i mur, skråninger og vegetasjon får større betydning for helhetsinntrykket. Den planlagte nedtrappingen mot sør videreføres, men med mindre sprang enn i gjeldende plan.

Fjerning av parkeringskjeller gjør at omfanget av eksponerte sokkelarealer og forblendingsmurer mot gata blir mindre, og det reduserer behovet for store, glatte flater. Dette er positivt for den nære landskapsopplevelsen. Samtidig må adkomster, nivåsprang og nødvendige støttekonstruksjoner løses slik at det ikke oppstår en «lappete» forside med mange små murer og trapper. En enkel og sammenhengende bearbeiding med få materialer, lav glans og dempede farger vil bidra til et rolig uttrykk i forkant, i tråd med føringene i gjeldende plan.

Skjæringer vil fortsatt være nødvendige fordi tomte stiger bratt mot vest. Der dagens plan beskrev behov for forblending med naturstein eller bordforskalt betong, blir tilsvarende grep aktuelle også nå, men i mindre skala. Synlige skråninger bør gis jorddekke der det er mulig for å få tak i vegetasjon. Dette er virkemidler som faktisk reduserer synligheten av inngrepet over tid, i motsetning til bare å «skjule» det med frontmaterialer. De samme premissene lå i gjeldende plan der eksponerte deler av sokkel skulle bryte med boligvolumet, men nå kan tiltakene bli mer finmaskede siden volumet er mindre.

Gjeldende plan peker på parkpreg i fellesområder, og det ligger godt til rette for å bruke stedegne arter til å myke opp skjæringer, murer og skråninger. Lavtvoksende busker, klatreplanter og mindre trær tåler kystklimaet og vil binde terrenget visuelt. Det gir også en bedre årstidsvariasjon sett fra byen. I denne tomte, hvor bakgrunnen er en mørk fjellfot, vil grønne innslag mot gråbrun stein gi en naturlig overgang og redusere kontrasten mellom bygning og åsside.

Samlet sett gir reduksjonen i høyde og lengde gir mindre dominans i bybildet og svakere silhuett mot åsryggen. Mer synlig bakterreng er en forventet følge, men kan bli et pluss dersom skjæringer behandles godt og vegetasjonen får tid til å etablere seg. I en helhet hvor Øvrebyen er referansen, vurderes endringen som en forbedring av landskapstilpasningen sammenlignet med gjeldende plan – under forutsetning av konsekvent bruk av dempede farger, godt terrengarbeid og enkel, robust grønnstruktur.

VIKTIGE NATUR- OG FRILUFTSINTERESSER

Planendringen har ingen innvirkning på viktige natur- og friluftsinnteresser. Det foreslås små inngripener i deler av det regulerte friområdet samt lekeplassen. Dette er nødvendige justeringer for at bebyggelsen kan etableres i sammen med et funksjonelt parkeringsareal i nord. Inngrepet er så lite at områdets kvalitet eller funksjon på ingen måte berøres i negativ forstand. Samtidig tas det i betraktning at planens reduserte boareal også medfører et annet behov for uteoppholdsareal. Den regulerte leke/møteplassen er dermed vurdert til å være mer enn stor nok til å betjene det behovet boligene medfører. Områdets funksjon som «skjerm» mot bebyggelsen i sør vil heller ikke påvirkes og videreføres slik det var tenkt.

BARN OG UNGES INTERESSER OG UTEOPPHOLDSAREAL

Planendringen skal oppfylle kravet i kommunedelplan for bykjernen om minimum 25 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet, der inntil 10 m² privat, ikke-overbygd terrasse eller takterrasse kan medregnes. For åtte boenheter gir dette minst 200 m² totalt. Lekeplassen oppgraderes som nærlek med trinnfri adkomst, enkelt og robust lekeutstyr, fallunderlag, sittemuligheter og nødvendig sikring mot bratte partier, og ferdigstilles før boligene tas i bruk. Den regulerte lekeplassen har et samlet areal på 215 m² og vil alene være dekkende for MUA til området. I tillegg la gjeldende plan opp til at friområde LF kunne medregnes. Dette videreføres til den grad det er mulig. Deler av området vil ikke tilfredsstille tilgjengelighetskravet og kan dermed ikke regnes med. Samtidig har enhetene i første etasje mulighet for 15-20 m² privat uteareal på bakkeplan og de i andre etasje vil ha mulighet for takterrasse. Prinsippet videreføres fra gjeldende plan, men hvor terrassene nå blir private fremfor felles. Felles terrasser vil kreve utendørs tiltak for adkomst og det er dermed vurdert som gunstigere at den enkelte enhet i 2. etasje vil ha en egen privat adkomst til disse. På denne måten får beboerne private utearealer, noe som er særlig verdifullt for familier og for dem som ønsker mer privatliv. Samtidig opprettholdes funksjonen til lekeplassen og friområdet som er regulert i gjeldende plan, slik at området fortsatt har attraktive og tilgjengelige fellesarealer for både barn og voksne. Løsningen ivaretar den opprinnelige intensjonen om sosiale møteplasser og oppholdsarealer, og planendringen vil ikke ha negativ effekt på barn og unges interesser eller tilgang til uteoppholdsareal. Krav til MUA er også dermed godt ivaretatt i tråd med kommunedelplanens krav.

FJERNVIRKNING

Redusert byggehøyde og volumet gjør at prosjektet fremstår mindre dominerende i omgivelsene. Dette reduserer den visuelle påvirkningen fra nærliggende områder, spesielt fra Hollenderbyen og fjorden. I tillegg gir det et mindre dominerende bygg sett fra de nærliggende eiendommene. Samtidig innebærer endringen ikke en entydig forbedring: Lavere og slankere bygningsvolumer kan eksponere mer av bakenforliggende terreng, skjæringer og eventuelle støttemurer, slik at inngrep blir mer synlige i landskapsbildet. Den samlede fjernvirkningen er derfor sammensatt: mindre vertikal dominans og bedre tilpasning til silhuetten, men med mulighet for økt lesbarhet av terrenginngrep. Effekten vil variere med avstand, årstid og betrakningspunkt.

OVERVANN

Planendringen vil redusere det bebygde arealet fra 1000 m² til rundt 600 m², noe som vil gi større potensial for permeable overflater som hager og uteområder. Dette vil bidra til at en større andel av overvannet infiltreres i grunnen, noe som kan redusere belastningen på det kommunale overvannssystemet. Dette medfører også mindre behov for omfattende tekniske overvannstiltak. Likevel er det viktig å sikre at nødvendig overvannshåndtering gjøres med utgangspunkt i at avrenningshastigheten og avrenningsmengden fra området ikke økes, spesielt med tanke på fremtidige nedbørsmengder og eventuelle lokale dreneringsforhold. Dette er det stilt krav om i planbestemmelsene, samtidig som det må legges til grunn en klimafaktor på 1,4 ved dimensjonering av overvannsløsning. Planendringen har da et større potensial for god overvannshåndtering enn den gjeldende planen, hvor det ikke er gitt føringer for dette.

FOLKEHELSE

Endringen er vurdert etter pbl § 4-2 med vekt på tilgjengelighet, trafiksikkerhet, uteoppholdsareal og miljø. For å sikre god tilgjengelighet til boligene videreføres løsningen med trinnfri adkomst ved at det vil være mulig å etablere heis eller løfteplattform i bakkant av bebyggelsen, kombinert med trinnfri forbindelse til felles lekeplass og felles uteoppholdsareal.

Prosjektet gir boliger som er mer attraktive for ulike demografiske grupper. Dette kan bidra til et mer variert bomiljø, med plass for både familier, eldre og andre som ønsker å bo sentrumsnært, noe som igjen kan styrke bymiljøets sosiale bærekraft.

Med en aldrende befolkning vil etterspørselen etter sykehjemsplasser øke betydelig. Ved å tilby boliger som er tilrettelagt for at eldre kan bo lengre hjemme, reduseres presset på sykehjemsplassene. Dette gjør at kommunen kan bruke sine helse- og omsorgsressurser mer effektivt og konsentrere tjenestene der behovet er størst. Å kunne bo hjemme lengre gir eldre større selvstendighet og opprettholder deres sosiale tilknytning til nærmiljøet. Rimeligere boliger gjør det også mulig for eldre med lavere inntekt å bo i tilrettelagte hjem, noe som kan bidra til bedre livskvalitet og trivsel.

TRAFIKKSIKKERHET

Ved å fjerne garasjeanlegget og endre innkjøringen til hvor den eksisterende boligens garasje ligger, skapes det en tryggere forutsetning inn- og utkjøringsløsning. Dette reduserer faren for kollisjoner og ulykker, spesielt i et område der fotgjengere og syklister også ferdes i veien. Den nye innkjøringen gir ikke bare bedre sikt og sikkerhet for bilister, men også rom for at større kjøretøy, som renovasjonsbiler og varebiler, kan bruke innkjørselen som en snuplass, som kan være et godt tiltak spesielt på vinterstid, da Kleivan og vegen videre opp mot Lilleheia er bratt og kan gi utfordringer for trafikken.

Reduksjon i antall boenheter fra 17 til 8, vil føre til at trafikkbelastningen i området naturligvis blir lavere. Dette fører til færre biler, noe som også reduserer risikoen for trafikkulykker, særlig i et område med trange gater og begrenset fremkommelighet. Planendringen vil dermed kunne ha positiv innvirkning på trafiksikkerheten i området.

KONSEKVENSN AV ENDRINGSFORSLAG

En av de mest fremtredende konsekvensene er reduksjonen i byggehøyde og bygningsvolum, som gjør at bebyggelsen vil fremstå mindre dominerende sett fra nærområdet. Samtidig kan dette gi økt eksponering av terrenget og de nødvendige inngrepene i fjellet.

Endringen har også fordeler for trafiksikkerheten. Fjerningen av garasjeanlegget og omleggingen av innkjøringen vil skape tryggere forhold for inn- og utkjøring, samtidig som færre boenheter reduserer trafikkvolumet i området. Dette vil særlig gagne fotgjengere og syklister i et område med smale gater og begrenset plass.

For kommunens del vil planendringen også gi et positivt bidrag til folkehelsen. Ved å tilby rimeligere boliger til ulike demografiske grupper, inkludert eldre, kan dette bidra til at flere kan bo lengre hjemme før de eventuelt trenger sykehjemsplass. Dette vil kunne avlaste kommunens helse- og omsorgstjenester, samtidig som det gir bedre livskvalitet og selvstendighet for eldre beboere.

Når det gjelder miljø, vil planendringen kunne gi flere og større permeable flater som bidrar til bedre overvannshåndtering. Dette vil redusere belastningen på det kommunale overvannssystemet og bidra til en mer bærekraftig arealutnyttelse med mindre konfliktpotensial ved avrenning mot naboeiendommer.

Etter en samlet vurdering oppfyller endringsforslaget vilkårene for forenklet endring etter pbl § 12-14 (reduksjon i enheter/volum, videreføring av hovedgrep og uten negative virkninger for natur/friluft).

Endringen ivaretar også hensynet til de relevante overordnede kommunale og nasjonale føringene som gjelder for området og medfører ingen vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene.

VEDLEGG

- Gjeldende plankart, bestemmelser og planbeskrivelse
- Kart som viser endring i gjeldende plankart
- Nytt plankart
- SOSI av nytt plankart
- Tilleggsbestemmelser