



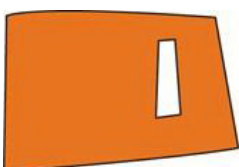
PlanID 4207201717
DETALJREGULERING FOR
SKOTTELIA GNR 203 BNR 1319

PLANBESKRIVELSE

Flekkefjord Kommune

Vår ref.: 1709/1

Dato: 03.06.2022



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av  arkitektbedriftene

Prosjektbeskrivelse

Plannavn: **Detaljregulering Skottelia, gnr. 203 bnr 1319 mfl.**
Arkivsak ID:
PlanID: 201717

Oppdragsgiver: Flekkefjord Slipp AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Maja Elise W. Kongevold

Plankonsulent: Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter
Plankonsulents kontaktperson: Ragnhild K. Tamburstuen

| | | |
|----------------|--|-------------|
| 2 | Revidert i samsvar med bystyrets vedtak den 18.05.2022 | 03.06.2022 |
| 1 | Planforslag til 1. gangs behandling | 19.05.2021 |
| Versjon | Beskrivelse | Dato |

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Bakgrunn for planarbeidet | 4 |
| 1.1 | Hensikten med planen..... | 4 |
| 1.2 | Forslagsstiller og plankonsulent | 4 |
| 1.3 | Eiendomsforhold | 4 |
| 1.4 | Utbyggingsavtale..... | 4 |
| 1.5 | Krav til konsekvensutredning | 4 |
| 2 | Planstatus og overordnede føringer | 5 |
| 2.1 | Overordnede planer | 5 |
| 2.2 | Gjeldende reguleringsplaner | 6 |
| 3 | Planprosess og medvirkning | 7 |
| 3.1 | Oppstartsmøte..... | 7 |
| 3.2 | Kunngjøring og varslede parter | 7 |
| 3.3 | Utvidet planområde og nytt oppstartsvarsel | 7 |
| 3.4 | Medvirkning | 8 |
| 4 | Dagens situasjon i planområdet | 8 |
| 4.1 | Beliggenhet | 8 |
| 4.2 | Arealbruk | 8 |
| 4.3 | Landskap..... | 8 |
| 4.4 | Kulturminner og kulturmiljø..... | 9 |
| 4.5 | Naturverdi og biologisk mangfold | 9 |
| 4.6 | Rekreasjonsverdi og friluftsliv..... | 9 |
| 4.7 | Trafikkforhold..... | 10 |
| 4.8 | Teknisk infrastruktur | 11 |
| 4.9 | Sosial infrastruktur..... | 11 |
| 4.10 | Lokalklima | 11 |
| 4.11 | Barns interesser | 12 |
| 4.12 | Rasfare..... | 12 |
| 5 | Beskrivelse av planforslaget..... | 13 |
| 5.1 | Formålet med planen | 13 |
| 5.2 | Reguleringsformål og arealoversikt..... | 13 |
| 5.3 | Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget | 14 |
| 5.4 | Universell utforming..... | 21 |
| 5.5 | Trafikkstøy | 21 |
| 5.6 | Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak | 22 |
| 6 | Virkninger av planen..... | 22 |
| 6.1 | Overordnet plan..... | 22 |
| 6.2 | Kulturminner og kulturmiljø..... | 24 |
| 6.3 | Naturmangfold..... | 24 |
| 6.4 | Landskap og estetikk..... | 24 |
| 6.5 | Trafikkforhold..... | 25 |
| 6.6 | Barn og unges oppvekstsvilkår | 26 |
| 6.7 | Universell utforming..... | 26 |
| 6.8 | Helse- og miljøforhold | 26 |
| 6.9 | Lokalklima | 26 |
| 6.10 | Samfunnssikkerhet og beredskap..... | 27 |
| 6.11 | Økonomiske konsekvenser for kommunen | 27 |

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hovedformålet med planforslaget er å tilrettelegge for nye boliger i sentrumsnært område. Bebyggelsen oppføres som blokkbebyggelse med inntil 31 boenheter. Bebyggelsen legges i terrenget på ulike nivå, slik at atkomst blir både fra Grønnes via Rauliveien og fra Lasta via Jernbaneveien. Parkering med gjesteparkering legges på bakkeplan og i parkeringsanlegg i bebyggelsen. Det legges opp til felles lekeplass og uteoppholdsarealer, i tillegg til private utearealer på balkonger/terrasser.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Flekkefjord Slipp AS.

Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene gnr. 203 bnr. 540, 541, 542, 549, 611, 761, 1311, 1319, 1539 og 1910.

1.4 Utbyggingsavtale

Det er i samråd med Flekkefjord kommune vurdert å ikke være behov for utbyggingsavtale.

1.5 Krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Unntak er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne planen.

Unntaksbestemmelsen er delvis til anvendelse da bruken av området anses å være avklart i områdeplanen fra 2006. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt før ny plan- og bygningslov trådte i kraft. Det var da ikke krav til konsekvensutredning slik som i dag. Planforslaget omfattes delvis av punkt 25 i vedlegg I, *"Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan"*, da deler av atkomstveien til nye boliger lokaliseres i område angitt som friområde. Avviket vurderes å være av mindre vesentlig karakter, da inngrepet i liten grad vil påvirke den totale bruken av området som friområde. Øvrig arealbruk i planområdet samsvarer med gjeldende kommunedelplan fra 2018 og områdeplanen fra 2006. Tiltaket vurderes med dette å ikke utløse krav til konsekvensutredning etter § 6.

§ 7 i forskriften omhandler planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes. Planlagte tiltak omfattes ikke av tiltak i vedlegg II som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II. Det utløses ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

Forskritens § 8 omhandler planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal alltid konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter § 10. Planlagte tiltak omfattes ikke av tiltak i vedlegg II, og utløser dermed ikke krav til konsekvensutredning etter § 8.

Den helhetlige konsekvensen av tiltaket anses ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn verken for seg selv eller samlet. Siden det ikke er skjedd vesentlige endringer i verken de faktiske forholdene i planområdet, overordnet planverk eller regelverk,

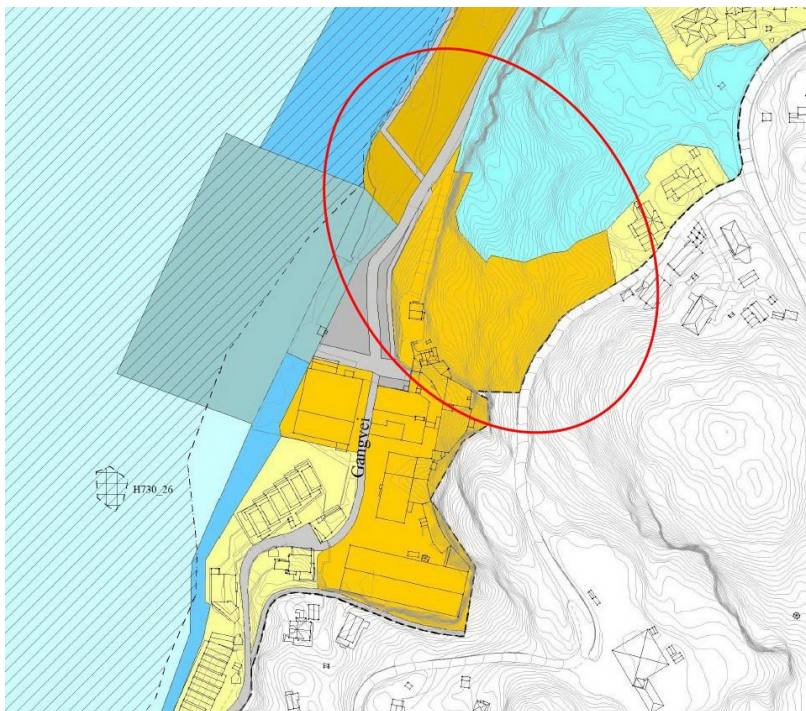
vrderes tiltaket ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter §§ 6-8 i forskrift om konsekvensutredning.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

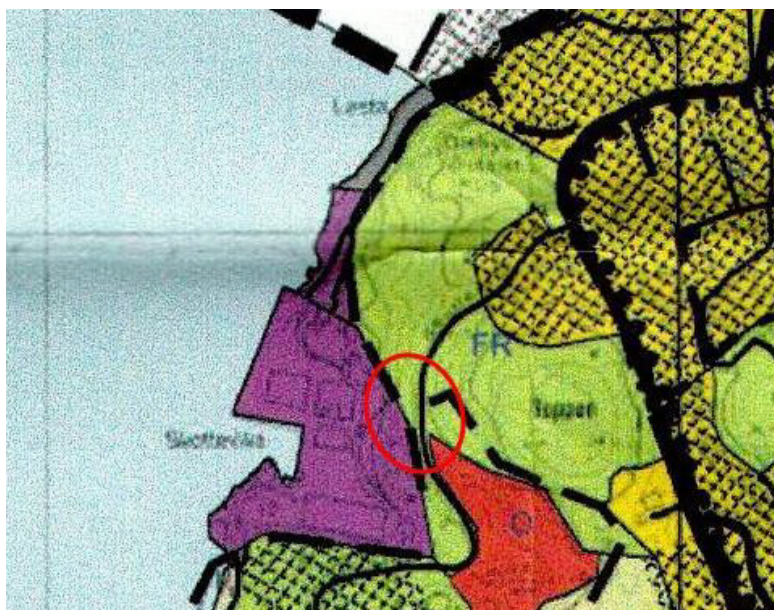
2.1.1 Kommuneplanens arealdel

Store deler av planområdet omfattes av kommunedelplanen for bykjernen vedtatt i 2018, som angir området som *bebyggelse og anlegg - nåværende*.



Figur 1: Gjeldende kommunedelplan for Bykjernen, vedtatt 2018. Planområdet er innenfor rød sirkel.

Sørlige deler av planområdet omfattes imidlertid av kommunedelplan for Sentrumsområdet vedtatt den 09.09.1999, som angir området som *friområde*.



Figur 2: Gjeldende kommunedelplan for Sentrumsområde, vedtatt 1999. Planområdet er innenfor rød sirkel.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av deler av *områdeplanen for Verven - Grønnes, planid 200608*, som ble vedtatt av bystyret den 19.10.2006. I denne planen er mesteparten av det omsøkte planområdet angitt som kombinert byggeområde for *bolig/næring (B/F/K 1)*. I tillegg omfatter planområdet kombinert byggeområde for *bolig/forretning/kontor/parkering (B/F/K/P 1)*, *felles avkjørsel (FA5)* og *friområde (FR)*.

Planbestemmelsene for område B/F/K1 hjemler bebyggelse med inntil 6 etasjer som terrassert bebyggelse, med %-TU = 120 %. Område B/F/K/P1 hjemler bebyggelse med inntil 4 etasjer med maks kotehøyde 17.00 og %-TU = 250 %. For begge områdene stilles det krav til bebyggelsesplan for utnyttelse av områdene. Bebyggelsesplan er en plantype som ble erstattet av detaljreguleringsplan i ny plan- og bygningslov av 2009.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan Verven - Grønnes, planid 200608.
Kartet er ikke i målestokk.

Planforslaget overlapper også delvis *detaljregulering for Slippen, planid 200805*, vedtatt av bystyret den 18.12.2008. Arealformålene som berøres er P3 og GV2, som i hovedsak videreføres i planforslaget.



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan Slippen, planid 200805.
Kartet er ikke i målestokk.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med plankontoret i Flekkefjord kommune den 25.08.17 med representanter for tiltakshaver, plankonsulent og Flekkefjord kommune til stede.

3.2 Kunngjøring og varslede parter

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 14.09.17, samt kunngjort i avisen Agder. Høringsfrist ble satt til den 30.10.17.

Ved oppstart av planarbeid ble gnr. 203 bnr. 611 medtatt i planområdet, da dette ligger innenfor samme område (B/F/K1) i områdeplanen Verven-Grønnes. Etter innspill/ønske fra eier av bnr. 611, ble denne eiendommen tatt ut av planområdet. Bnr. 611 ligger i nordøstre del av planområdet, og arealet er ikke nødvendig for gjennomføring av planen.



Figur 5: Varslet plangrense. Kartet er ikke i målestokk.

3.3 Utvidet planområde og nytt oppstartsvarsel

I etterkant av varslet oppstart kom frem behov for utvidelse av planområde i nordvest, da det var ønskelig å bygge parkeringshus med leiligheter og lekeplass i dette området. I stedet for å utarbeide egen detaljreguleringsplan for dette området, har man valgt å ta dette området med i den planprosessen som allerede var igangsatt. Nytt oppstartsvarsel for det utvidede området ble derfor sendt ut den 03.07.18.

Utvidelsen av planområdet representerer et økt planareal med ca. 2 daa. Utvidelsen kommer frem av figur 6 nedenfor.

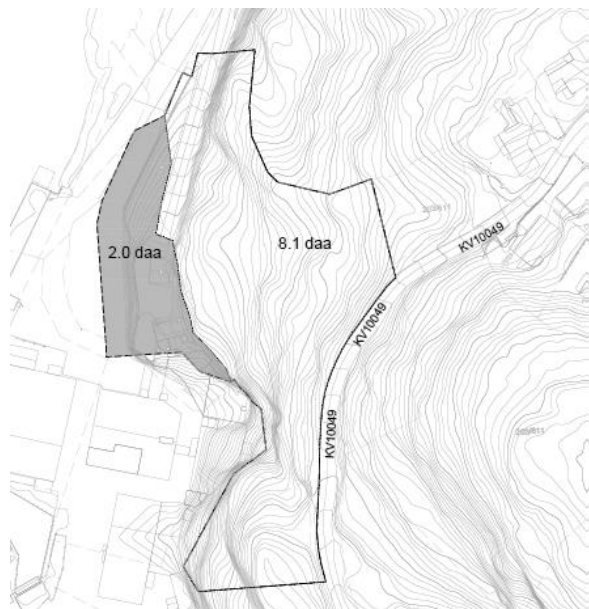
Den vestre delen av det utvidede område inngår i detaljregulering for Slippen. Området er i denne planen regulert til trafikkområde/parkering. Resten av utvidelsesområdet inngår i områdene B/F/K1 og B/F/K/P1 i områdeplanen for Verven-Grønnes.

Etter utvidelsen utgjør planområdet et samlet areal på ca. 10,1 daa.

3.4 Medvirkning

Dagens brukere av planområdet og tilstøtende naboer er orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre.

Gjennom planprosessen er det opprettet dialog med IRS angående renovasjonsløsning for begge områdene. Grunnet stor høydeforskjell mellom områdene, har IRS akseptert to separate områder for renovasjon.



Figur 6: Utvidet planområde i revidert oppstartsvarsel. Kartet er ikke i målestokk.

4 Dagens situasjon i planområdet

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Skottelia ved Skottevika, sør-øst for Flekkefjord sentrum. Planområdet har atkomst både fra øst og vest. I øst er atkomst fra KV10049 Grønnes via FV4148 Rauliveien og KV10049, og i vest fra Lasta som er privat veg.

4.2 Arealbruk

Eiendom gnr. 203 bnr. 1319 er i dag ubebygget. Slik eiendommen fremstår i dag, består den øverste delen av et naturlig terrassert terreng med varierende grad av vegetasjon. Nedre delen av planområdet mot vest (bnr. 540) er i dag parkeringsplasser for næringsområdet på Lasta. Det er også et opparbeidet nivå med kjøreadkomst, hvor det i dag er to eldre bygninger, en hytte og et hus.

4.3 Landskap

Topografien i og rundt planområdet er stigende mot øst, hvor bakenforliggende fjellformasjoner går opp til ca. kote +94.



Figur 7: Terrengsnitt gjennom planområdet i vest-øst retning.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet jf. kulturminnedatabasen.

Siden planområdet ligger i nærhet til Flekkefjord sentrum, er det en del av den visuelle rammen omkring det historiske bysenteret.

4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

Det foreligger ingen registreringer av naturverdi eller biologisk mangfold innenfor, eller i umiddelbar nærhet jf. Naturbase.no.

Grimsby Naturtjenester har vært på befaring av området og konkludert med følgende i sitt notat: «Resultater av analyse ut fra kriterier i notatet viser at det ikke er registrert naturtyper med stor forvaltningsmessig betydning og edelløvs skogen kan ikke settes i kategori av lågurte-eikeskog (og det er heller ikke skog som er nært opp til denne naturtype-kategorien) i eller nært opp til denne reguleringsplanen. Naturtypen har en lokalitetsverdi (naturtypeverdi og lokalitetskvalitet) av lav vekt (1-2). Ingen andre naturtyper eller naturobjekt med stor forvaltningsmessig betydning er blitt registrert i området og heller ingen sårbare-truede arter, i tillegg er skogen noe preget av menneskebettinget påvirkning og flere fremmede arter som er i spredning.

Det er ikke registrert forekomster av sårbare - truede arter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert arter nært opp til planfeltet som får influenssoner påvirket av reguleringen.»

4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Planområdet ligger i nærhet til områder kategorisert som regionale friluftsområder (FINK2004) *Grønnes - Rauli* i naturbasen. De aktuelle områdene ligger mellom 150 og 750 m i luftlinje fra planområdet og består av både opparbeidede arealer som badestrand samt skogsområder. Det er eksisterende vegforbindelser mellom planområdet og de aktuelle friluftsområdene.

4.7 Trafikkforhold

4.7.1 Overordnet veinett i området

Planområdet har atkomst både fra Lasta i vest og fra Grønnes via Rauliveien i øst.

Rauliveien er en fylkesvei og har fartsgrense 40 km/t. Vegbredden på Rauliveien oppgis å være 5,6 m kjørebanebredde på den smaleste delen av strekningen mellom FV44 og avkjørsel til Skottelia/Grønnes.

Grønnes og Skottelia er kommunal vei og har fartsgrense 30 km/t. Veibredden er basert på målinger i grunnkartet og er 5,5 – 6,0 m bred på den første delen av strekningen fra Rauliveien og forbi eksisterende boliger i Skottelia. Øvrig del av veien forbi planområdet har en medianbredde på ca. 5,0 m.

Lasta er privat vei og har fartsgrense på 30 km/t. Veibredde er ca. 5,0 m. Nasjonal vegdatabank angir veien som kommunal vei, dette er ikke riktig informasjon. Veien er regulert offentlig i gjeldende reguleringsplan for området, med krav om at den skal overføres til kommunen senest ved ferdig utbygd plan. Siden området ikke er ferdig utbygd, er veien ikke blitt overført til kommunen ennå og er fortsatt privat eid.

For alle veiene utenom Rauliveien ligger det ikke inne trafikkdata i Nasjonal vegdatabank (NVDB). Rambøll har foretatt en beregning av turproduksjon for de ulike veiene i området i forbindelse med utførte støyvurdering. Det er tatt utgangspunkt i antall boliger og parkeringsplasser for estimering av trafikktall. Disse er videre fremskrevet til 2040 ved NTP-prognoser for tidligere Vest-Agder fylke, se tabellen nedenfor.

Tabell 4 Trafikkdata benyttet i beregningsgrunnlaget

| Veilinje | ÅDT 2020 | ÅDT 2040 | ÅDT 2040 Utbygd | Andel tunge |
|---------------|----------|----------|-----------------|-------------|
| Rauliveien | 2 850 | 3 600 | 3 700 | 10 |
| Skottelia | 400 | 500 | 600 | 5 |
| Grønnes øvre | 250 | 300 | 400 | 5 |
| Grønnes nedre | 250 | 300 | 300 | 5 |
| Lasta | 1000 | 1000 | 1000 | 10 |

Det er benyttet trafikkfordeling for by og bynære områder, der 84 % av trafikkmengden er på dagtid, 10 % på kveldstid og 6 % på natt for alle veier.¹

Figur 8: Trafikkdata fra Støyrapport utført av Rambøll.



Figur 9: Eksisterende gateløp, kommunal vei Lasta. Kilde: Google Maps Streetview



Figur 10: Eksisterende gateløp, kommunal vei Grønnes. Kilde: Google Maps Streetview

4.7.2 Ulykkesituasjon

Det er ikke registret trafikkulykker av alvorlig grad på verken Lasta eller Grønnes de siste 10 årene jf. Nasjonal vegdatabank. Nord for avkjøring til Grønnes i Rauliveien er det tilbake i 2004 registrert en utforkjøring med MC i kurve.

4.7.3 Kollektivtilbud

Nærmeste holdeplass for planområdet er Flekkefjord rutebilstasjon, som er ca. 10 minutter gange fra planlagte boliger.

4.7.4 Støykilder

Med bakgrunn i planområdets nærhet til kaianlegg på Lasta er det foretatt en støyfaglig utredning for planforslaget. Støyvurderingen er utført av Rambøll AS, og rapporten i sin helhet er vedlagt planforslaget.

Trafikkdata for kaianlegget på Lasta, som ligger til grunn for støyvurderingen, er mottatt fra Flekkefjord kommune ved havnesjefen. Kaianlegget på Lasta er generelt lite brukt hvor det i 2019 var totalt 4 båtanløp og 1 båt som lå til kai i 180 døgn på landstrøm. I tillegg ligger Hidrasund II fast i beredskap hele året på landstrøm. I Flekkefjord kommunes plan for bykjernen under punktet "Byrom og byplanmessige grep" står følgende: *"Eschebrygga er per i dag byens hovedkai etter at havnestyret/formannskapet vedtok å droppe kai på Lasta. Bakgrunnen for at en gikk bort fra Lasta kai, var at den innregulerte plassen ble alt for liten samt at det så ut til å være vesentlige konflikter mellom de forskjellige interessene i området, bla. den støy og trafikk som en kai medfører i forhold til boligbebyggelse tett på kaia."*

Basert på kommunens plan og trafikkdata for kaianlegget, og iht. støyvurdering utført av Rambøll, er det kun mindre deler av nord-vestlig fasade på bebyggelsen i BBB2 som vil være utsatt for støy og ligge innenfor gul støysone.

4.7.5 Ganglinjer og gangatkomst

Det er etablert gang og sykkelveg parallelt med Lasta, og fortau langs Rauliveien. Skottelia og Grønnes er ikke etablert med verken fortau eller gang-og sykkelvei.

4.8 Teknisk infrastruktur

For all bebyggelse innenfor planområdet vil det legges opp til felles tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Agder Energi Nett har i varsel til oppstart opplyst om at det ligger nedgravd høyspentlinje i kommunal veg langs planområdet. Det påpekes at eksisterende lavspennettet i området ikke har tilstrekkelig kapasitet, og at det må avsettes areal for ny nettstasjon sentralt i reguleringsområdet.

Ved eventuelt branntilløp er det mulighet for adkomst fra Lasta og Skottelia, med mulighet for å benytte seg av sjøvann som sekundærkilde for slukking ved bruk av pumpebil.

4.9 Sosial infrastruktur

Fra planområdet er det ca. 350 m til Grønnes barnehage og ca. 700 m til Sentrum barnehage, ca. 1 km til barneskole og ca. 1,5-2 km til ungdomsskole, svømmehall og Uenes Stadion. Av helse- og kulturtilbud ligger Trimeriet Flekkefjord og Slippen Trim & Fysio som nærmeste nabo langs sjøen i Skottevika. Butikker og øvrig tilbud ligger innen gangavstand på Amfi Flekkefjord og i sentrum.

4.10 Lokalklima

Planområdet er lokalisert innerst i Byfjorden, i skjul bak Grønnesodden og med vestlig orientering. Siden terrenget innenfor planområdet ligger i en "skålform" med utstikkende terrengformasjoner både i øst og vest, bidrar til gunstige vindforhold.

4.11 Barns interesser

Det er ikke opparbeidet arealer som fremmer barns interesser innenfor planområdet i dag. I nærområdene er det imidlertid flere lekeplasser, badeplasser og tilgjengelige friluftsområder. Disse områdene ligger i gangavstand fra planområdet.

Innenfor feltet i  st består planområdet av tett skog og terrassert terreng som er mulig for barn å utfolde seg i. Dette området er ikke tilgjengelig for personer med bevegelsehemming, slik det fremstår i dag. Området i vest består i dag av en bratt vei, 2 eldre bygninger og parkeringsplasser. Dette er ikke et område tiltenkt barns lek, eller et område barn kan oppholde seg trygt.

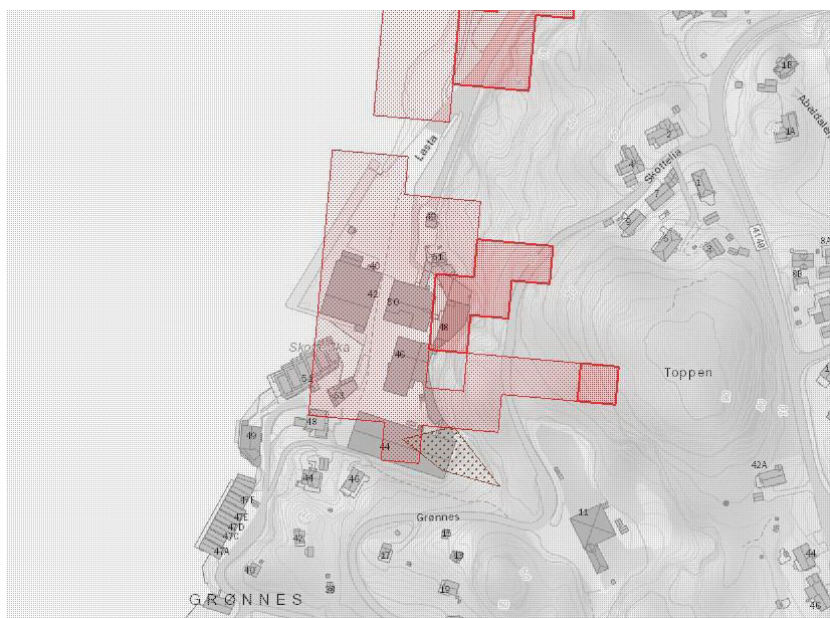
4.12 Rasfare

Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred ifølge NVEs aktsomhetskart. Det er med bakgrunn i dette utført en skredfarevurdering av planområdet, av Skred AS. Rapporten er vedlagt planforslaget.

Rapporten konkluderer med følgende: "Primært på grunn av et maritimt klima med lite snø og begrenset med løsmasser, vurderes sannsynligheten for snø, sørpe- og løsmasseskred   være lavere enn 1/5000 i det vurderte området. Det er både naturlige skrenter og menneskeskapte skjæringer i området.

På grunnlag av relativt gunstig sprekkretning, få tegn etter ferske utfall og begrenset utstrekning av potensielle løsneområder, vurderes det at den  rlige sannsynligheten for steinsprang fra naturlige skrenter inn på tiltakene er lavere enn 1/5000. Det er følgelig ingen faresoner for skred i planområdet.

Dermed tilfredsstillers det vurderte området kravene til sikkerhet mot skred. Det presiseres at det må tas hensyn til problemstillinger knyttet til stabilitet av eksisterende og eventuelle nye fjellskjæringer, samt eksisterende vei- og steinfyllinger i eller n r planområdet."



Figur 11: Aktsomhetskart for snøskred. Kilde: NVEs aktsomhetskart

5 Beskrivelse av planforslaget

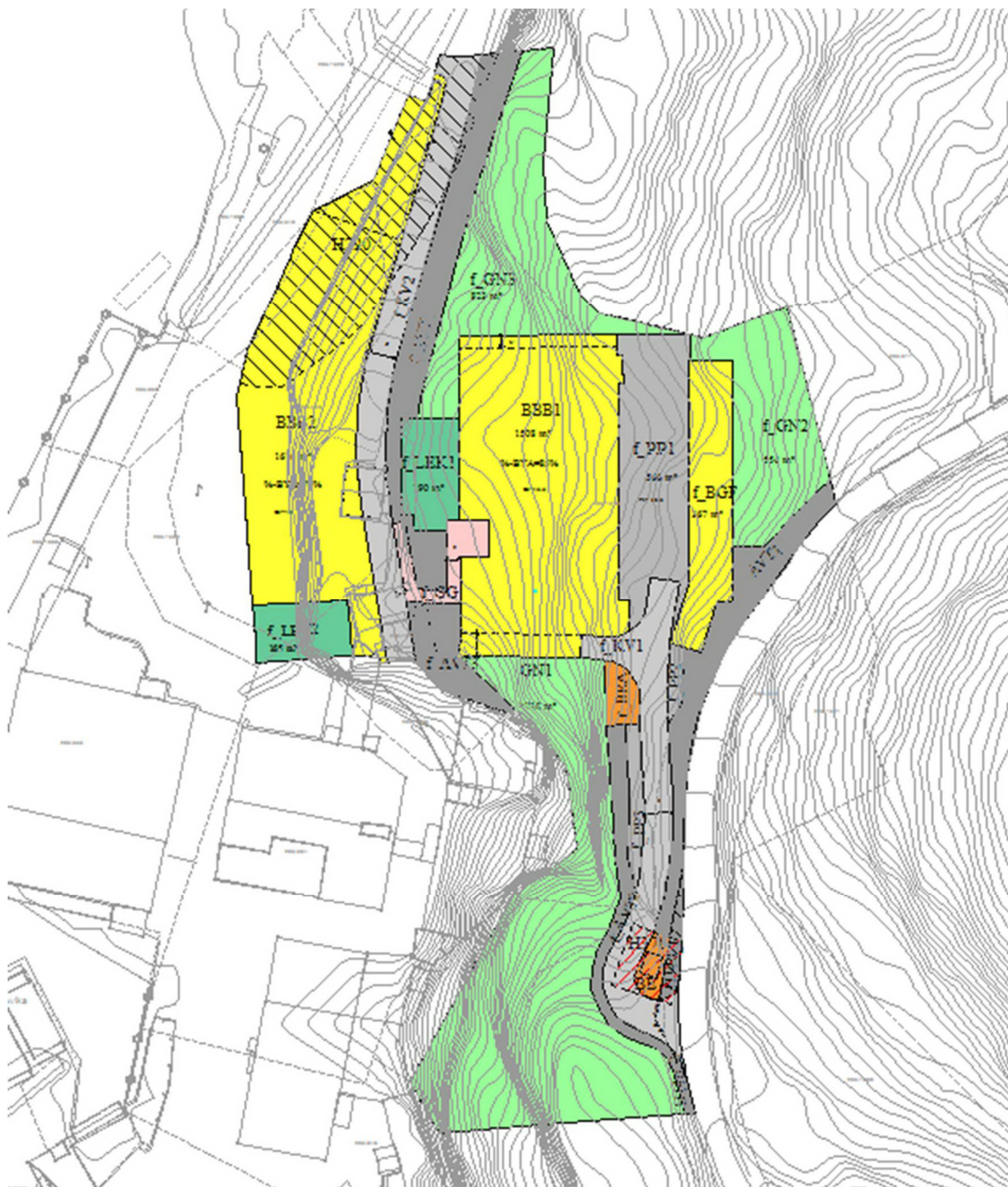
5.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for sentrumsnære leiligheter. Boligbebyggelsen består av terrassert blokkbebyggelse oppe i skråningen og blokkbebyggelse ned mot kaien. Det planlegges i alt 31 boenheter innenfor byggeområdene. Terrasseblokken er naturlig plassert i det fallende terrenget.

Felles lek- og utearealer vil ligge i tilknytning til boligblokkene, vendt mot sør og vest. Både bebyggelse og lek-/utearealer følger området skrånende terreng.

Parkering løses i fellesanlegg både på bakkeplan og i parkeringsanlegg i bebyggelsen.

5.2 Reguleringsformål og arealoversikt

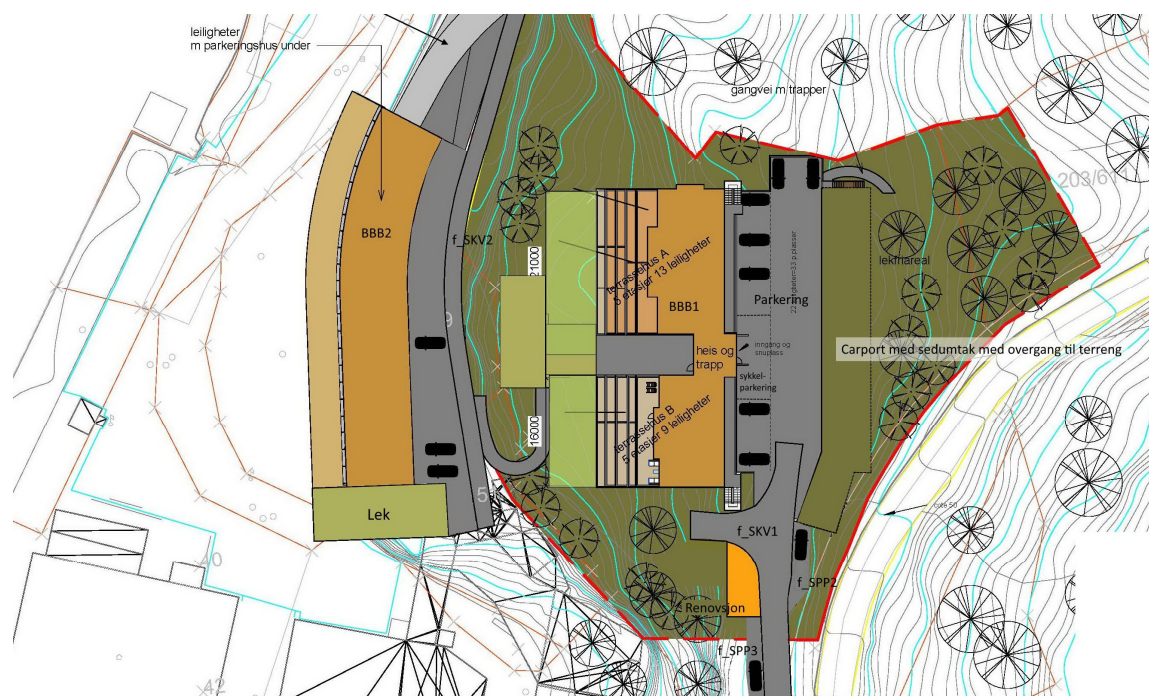


Figur 12: Plankart. Ikke i målestokk.

| Sosikode | Formål (sosikode) | Område signatur | Eierform | Areal (m ²) |
|------------------------|---|-----------------|----------|-------------------------|
| 1113 | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | BBB1 | annen | 1 508 |
| 1113 | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | BBB2 | annen | 1 616 |
| 1119 | Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse | BGF | felles | 367 |
| 1510 | Energianlegg | BE | felles | 57 |
| 1550 | Renovasjonsanlegg | BRE | felles | 60 |
| 1610 | Lekeplass | BLK1 | felles | 190 |
| 1610 | Lekeplass | BLK2 | felles | 165 |
| 2011 | Kjøreveg | SKV1 | felles | 447 |
| 2011 | Kjøreveg | SKV2 | felles | 550 |
| 2016 | Gangveg/gangareal | SGG | felles | 110 |
| 2018 | Annen veggrunn – tekniske anlegg | AVT1 | annen | 386 |
| 2018 | Annen veggrunn – tekniske anlegg | AVT2 | felles | 181 |
| 2018 | Annen veggrunn – tekniske anlegg | AVT3 | felles | 154 |
| 2018 | Annen veggrunn – tekniske anlegg | AVT4 | annen | 473 |
| 2082 | Parkeringsplasser | SPP1 | felles | 556 |
| 2082 | Parkeringsplasser | SPP2 | felles | 36 |
| 2082 | Parkeringsplasser | SPP3 | felles | 67 |
| 3020 | Naturområde | GN1 | annen | 1 716 |
| 3020 | Naturområde | GN2 | felles | 554 |
| 3020 | Naturområde | GN3 | annen | 823 |
| Sum planområdet | | | | 10 016 |

5.3 Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.



5.3.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor byggeområdet BBB1 og BBB2 kan det oppføres blokkbebyggelse, hvor det i BBB1 åpnes for terrassert blokkbebyggelse.

Utnyttelse og høyde

Grad av utnyttning og høyder beregnes ut ifra veileder H-2300 "Grad av utnyttning. Beregnings- og målereglar".

Maksimal grad av utnyttning

BBB1: maks 85 % BYA.

BBB2: maks 70 % BYA.

Byggegrenser følger formålsgrense, og er dermed romsligere enn faktisk tillatt BYA. Dette gjør planen fleksibel nok til at det kan gjøres mindre justeringer av plassering av byggene.

Tillatt antall boenheter

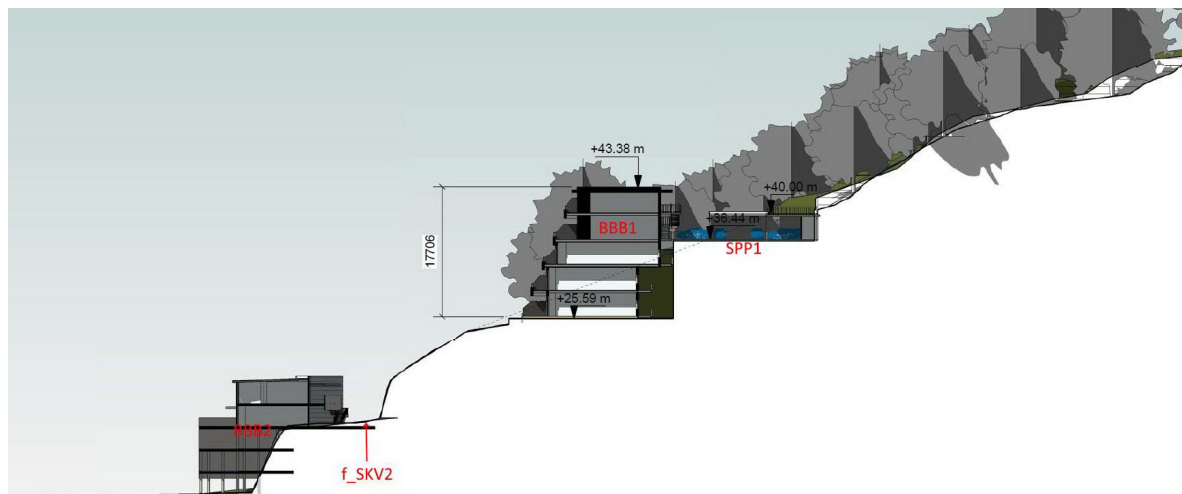
Det tillates totalt 31 boenheter innenfor byggeområdene, fordelt på 22 boenheter i BBB1 og 9 boenheter i BBB2. Illustrasjonsprosjektet viser leiligheter med varierende størrelser, fra ca. 55 m² til 180 m² BRA.

Maksimalt tillatte høyder

Bebyggelsen i BBB1 og BBB2 kan oppføres i inntil 5 etasjer med øvre tillatte gesimshøyde inntil kote +43,5 i BBB1 og inntil kote + 19 i BBB2. Unntak er for heis- og trappehus som tillates inntil 1,5 m over øvre tillatte gesimshøyde.

Takform

Bebyggelsen skal ha flatt tak.



Figur 14: Terrengsnitt. Ikke i målestokk

5.3.2 Uteoppholdsareal

Det legges opp til at leilighetene skal ha private utearealer på vestvendte balkonger og på fellesarealer. Størrelsen på balkongene er varierende, og gjenspeiler den tilhørende leilighets størrelse, fra ca. 14 m² til 54 m². Fellesarealene er i planen vist som områder for lek BLK1 og BLK2, samt naturområde GN2. Begge lekeplassene skal opparbeides som sandlekeplasser, og skal etableres med min. 10 m² sandkasse, 3 ulike lekeapparater og benk/sittegruppe. Krav til utforming samsvarer med kommunalteknisk norm.

Lekeplasser og fellesarealer

Regulert lekeplass i BLK1 er felles for boligene i BBB1 og BBB2, og har et regulert areal på 190 m². Lekeplassen er vestvendt og er plassert på bakkeplan i forkant av planlagt

bebyggelse i BBB1. Solforholdene er gode, men planlagt bebyggelse vil kaste noe skygge på lekeplassen nærmest byggene midt på dagen. I tillegg til BLK1 kan boligene benytte naturområder innenfor GN2. Disse arealene er regulert som felles grøntarealer for boligene i BBB1, og utgjør et regulert areal på 554 m². Området kan opparbeides som rekreasjonsområde for barn og unge hvor naturlig terreng benyttes i størst mulig grad. Dette kan være f.eks. hinderløype, naturlekeplass og kjøkkenhage.

Sør for BBB2 er det regulert inn en lekeplass (BLK2) som er felles for boliger i BBB1 og BBB2, med regulert areal på 165 m². Lekeplassen er sørvendt og har gode solforhold. Lekeplassen etableres på 4. etasjeplan, som er samme plan som boligene. Atkomst vil være fra øst, fra fellesarealer utenfor boligene.

Kommunalteknisk norm stiller krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser: Hver boligenhet skal disponere min. 100 m² uteareal, som skal løses på egen tomt eller fellesareal. Areal for lek medregnes i MUA. Det skal opparbeides sandlekeplass på 150 m² for 4-25 boligenheter. Grunnet høydeforskjeller mellom de ulike byggeområdene, legger planforslaget opp til at det etableres en sandlekeplass i nærheten til hvert byggeområde.

Samlet avsetter planforslaget ca. 827 m² til felles uteoppholdsareal, noe som gir 26,7 m² uteareal pr. boligenhet. I tillegg disponerer boligenhetene privat terrasse i størrelsesorden 14- 54 m². Boligenhetene kan også disponere naturområder i GN1 og GN3. Planlagte boliger vil ikke innfri kravet til minste uteoppholdsareal pr. boligenhet.

Soldiagram

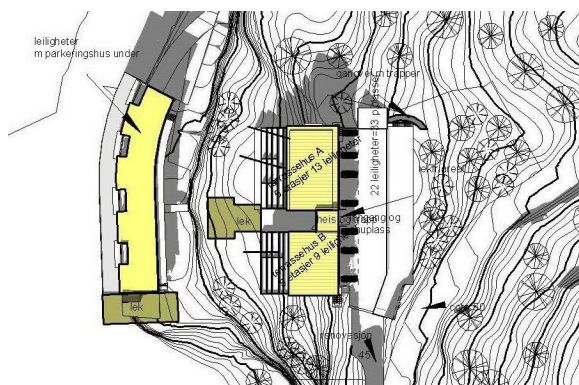
Siden planlagte boliger har privat uteplass som er vestvendt vil det være tilfredsstillende solforhold ved både vår- og høstjevndøgn og ved midtsommer. Felles lekeplass BLK1 vil ha noe skygge, mens BLK2 har tilfredsstillende solforhold.



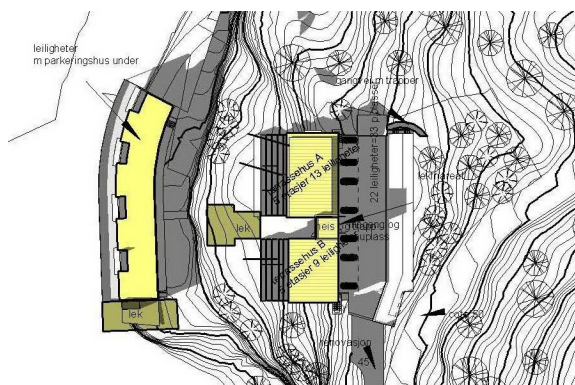
Soldiagram vår- og høstjevndøgn kl 09



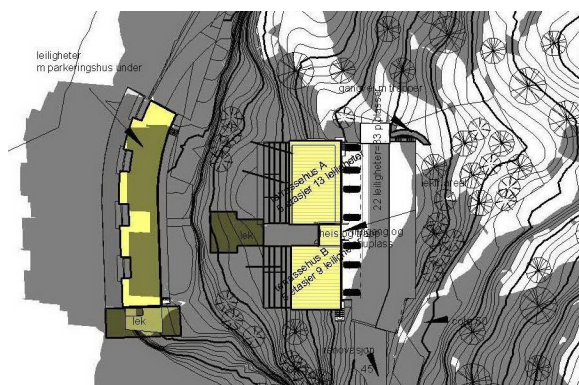
Soldiagram vår- og høstjevndøgn kl 12



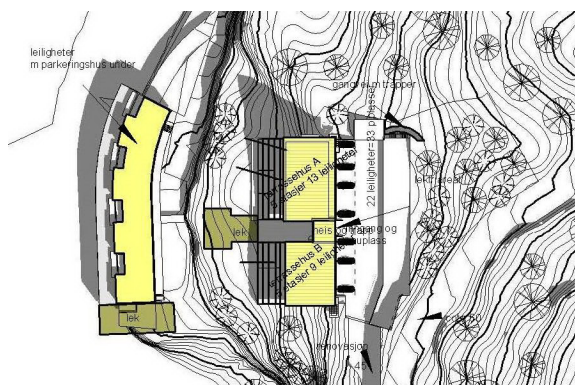
Soldiagram vår- og høstjevndøgn kl 15



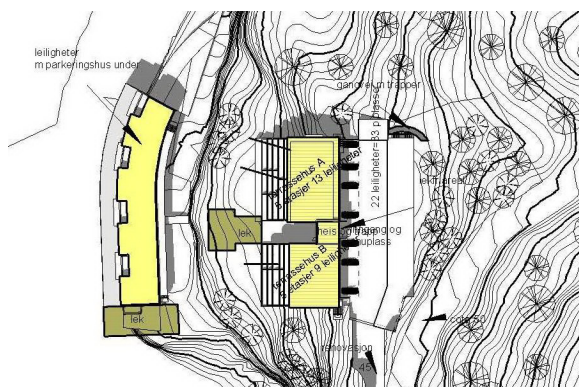
Soldiagram vår- og høstjevndøgn kl 18



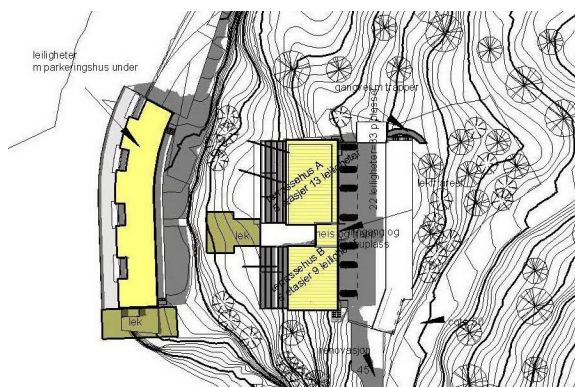
Soldiagram midtsommer KI 09



Soldiagram midtsommer KI 12



Soldiagram midtsommer KI 15



Soldiagram midtsommer KI 18

5.3.3 Kjøreatkomst og parkering

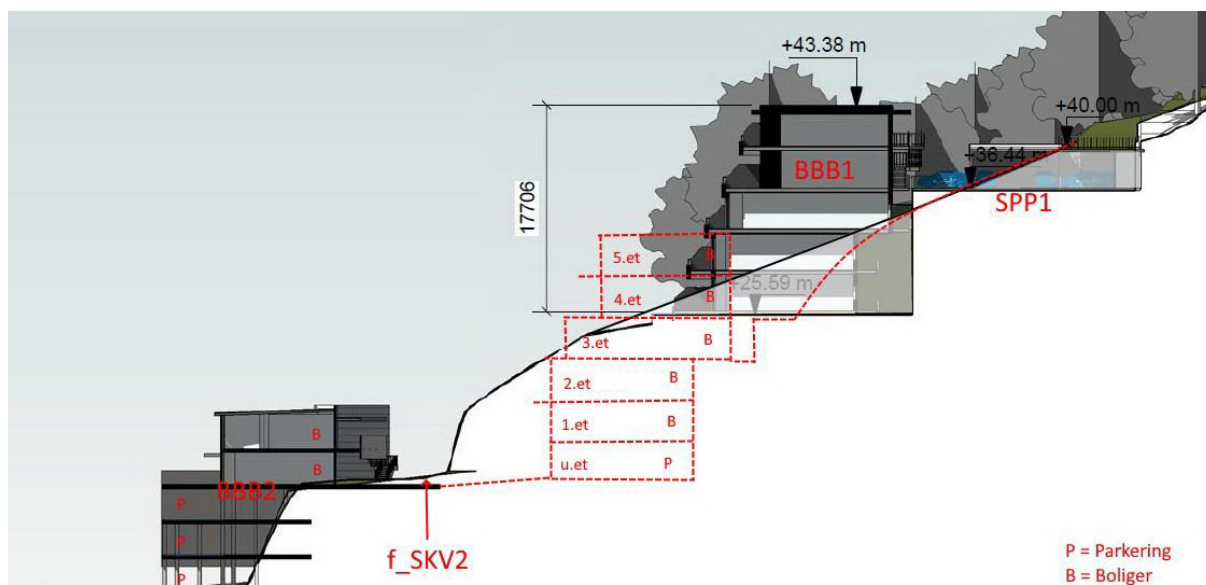
Kjøreatkomst

Planforslaget legger opp til to separate atkomster for planlagte boliger. Atkomst til boligene i BBB1 er fra Grønnes/Skottelia via Rauliveien, mens boligene i BBB2 er gitt atkomst fra Lasta.

Med bakgrunn i innspillet fra vegvesenet og fylkeskommunen er det vurdert en løsning der alle boligene i planområdet er gitt atkomst fra Lasta. Boligblokka i BBB1 er, slik den er vist i plankartet, naturlig plassert i et jevnt stigende terreng. Det er sett på følgende alternative løsninger dersom boligene skal ha atkomst fra Lasta:

Alternativ 1

Terrasseblokka etableres med parkering i underetasje, og med felles heisforbindelse til boligene. Terrasseblokka må med denne løsningen flyttes betydelig lavere i terrenget, noe som medfører dårligere boforhold for de nederste etasjene (1. og 2. etasje) enn opprinnelig plassering. Dette begrunnes med redusert utsikt og størrelse på utearealer. Det er muligheter for å etablere utearealer på fremsiden av blokka, men disse vil bli liggende eksponert for bebyggelsen nedenfor, samt at etablering av disse arealene vil medføre betydelige terrenginngrep siden blokka da må trekkes lenger inn i terrenget. Det er ikke nok overdekning i fjellet til at denne løsningen kan gjennomføres. I tillegg vil løsningen medføre betydelige terrenginngrep og vurderes å være en kostbar løsning som vanskelig lar seg realisere innenfor de økonomiske rammene i prosjektet. Se figur 15 nedenfor.



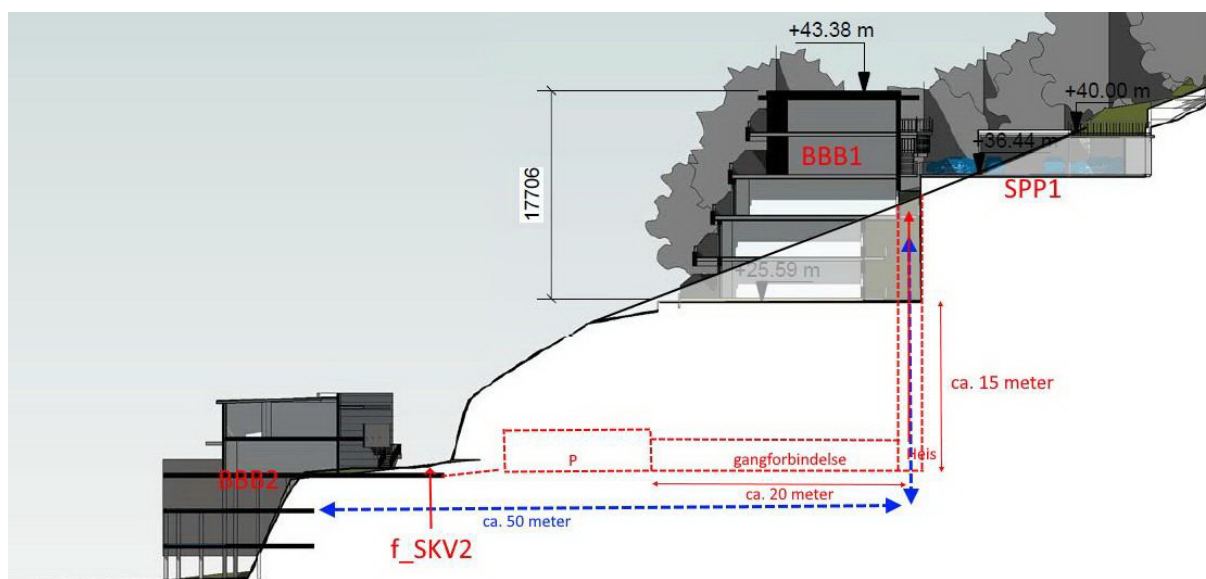
Figur 15: Terrangsnitt som viser alternativ 1. Terrasseblokka flyttes lenger ned i terrenget og med parkering i underetasje vist med rødt stiplest strek.

Alternativ 2a

Det etableres et separat parkeringsanlegg inne i fjellet nedenfor terrasseblokka, med tilhørende gangforbindelse og heis til boligene ovenfor. Fra parkeringshallen går en omlag 15 meter lang gangforbindelse innover i fjellet, inn til en heis med forbindelse til alle etasjene i terrasseblokka. Heis-sjaket under bebyggelsen vil være omlag 15 meter lang. Det er knyttet noe usikkerhet til denne løsningen da det p.t. ikke er god nok kunnskap om kvalitetene i fjellet til å etablere en slik fjellhall og gang/heis-sjakt. Dette vil i tillegg være en kostbar løsning og vil være vanskelig å realisere innenfor de økonomiske rammene i prosjektet.

Alternativ 2b

Siden planen viser en overdekning på parkeringsplasser i BBB2, er det sett på muligheten for at planlagte boliger i BBB1 kan benytte deler av parkeringsanlegget i BBB2. Dette vil imidlertid medføre at det må etableres en ca. 50 meter lang gangforbindelse innover i fjellet med videre heisforbindelse opp til boligene i BBB1. Se blå linje i figuren nedenfor. Siden både gangforbindelsen og heisen blir lengre enn i alternativ 2a, vil etableringskostnaden også bli større for denne løsningen enn alternativ 2a.



Figur 16: Terrangsnitt som viser alternativ 2a og 2b. Det etableres separat parkeringsanlegg med gangforbindelse inn i fjellet og videre med heis opp til boligene. Rød stiplest linje illustrerer alternativ 2a og blå stiplest linje illustrerer alternativ 2b

Atkomst fra Lasta vurderes med dette som en ikke realiserbar løsning for planlagte boliger i BBB1. Planlagte boliger i BBB1 er derfor gitt atkomst fra Skottelia/Grønnes. Atkomstveien er i plankartet vist med bredde 4 meter, men bestemmelsene åpner for at veien kan opparbeides med min. 3 meter bredde. Avkjørselen trekkes lengst mulig mot sør for å sikre frisikt mot kurve og stigningsforhold på ny atkomstvei. Frisikt i avkjørselen skal utgjøre 4 x 45 meter, og det er avsatt sikringsone på plankartet for å ivareta dette. Avkjørselen er dimensjonert for renovasjonsbil.

Planlagte boliger i BBB2 er gitt felles atkomst fra Lasta, på eksisterende veier. Regulert veiareal følger tilnærmet dagens veitrasé og har regulert bredde 5 meter.

Parkering

For bebyggelsen i BBB1 og BBB2 skal det etableres min. 1 parkeringsplass for bil og min. 1 sykkelparkingsplass pr. boenhet. Planen viser fellesarealer for bilparkering, hvor minst 50 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av el-bil. Det er ikke vist fellesareal til sykkelparkering i plankartet. Det er stilt krav om at sykkelparkeringen fortrinnsvis skal være under tak, og at konkret løsning skal fremkomme ved søknad om tiltak.

BBB1

Planen viser felles parkeringsløsning for boligene i BBB1 innenfor f_BGF, f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3. Innenfor f_BGF kan oppføres garasjer/carporter. Forslaget legger opp at det kan etableres 1 biloppstillingsplass under tak med bod pr. boenhet, dvs. 22 garasjeplasser/carporter. I tillegg etableres parkeringsplasser langsmed bygningen og mot nord. Illustrasjonsprosjektet viser 34 parkeringsplasser innenfor f_SPP1, inkludert carport- plassene.

Feltene f_SPP2 og f_SPP3 plasseres langs atkomstveien og er ment som gjesteparkingsplasser for boligene i BBB2. Innenfor feltene kan det etableres henholdsvis 2 og 4 parkeringsplasser.

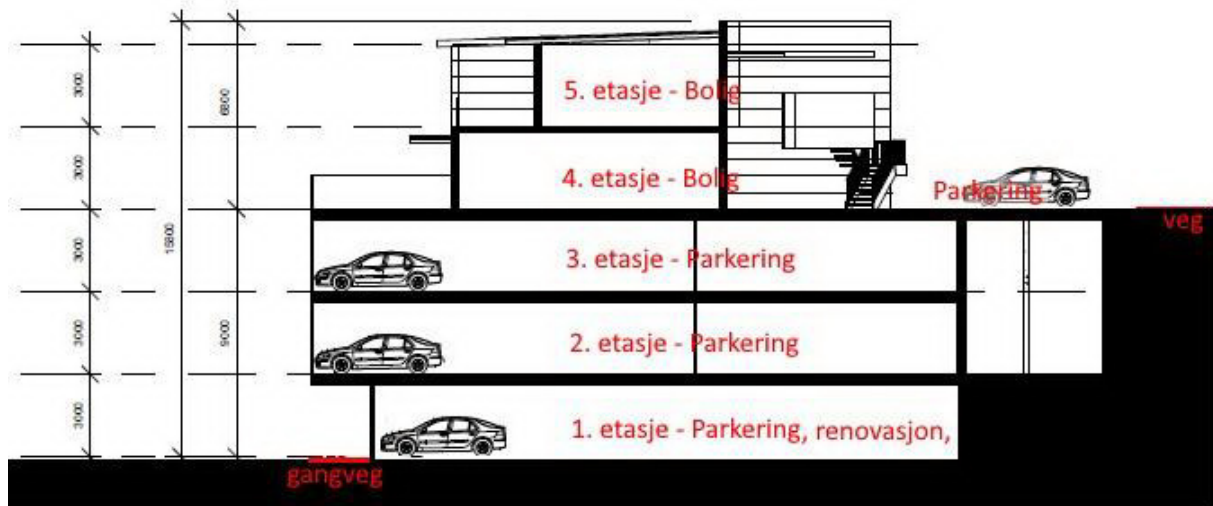
Garasje/carportene etableres med grønt-tak slik at det blir en naturlig overgang til terrenget bakenfor. Via trapp og sti på siden av carport-rekken vil disse arealene kunne gjøres tilgjengelige som utearealer/grøntarealer for nye boliger. Planen viser en overdekning på 7 parkeringsplasser innenfor de regulerte parkeringsfeltene f_BGF, f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3.

BBB2

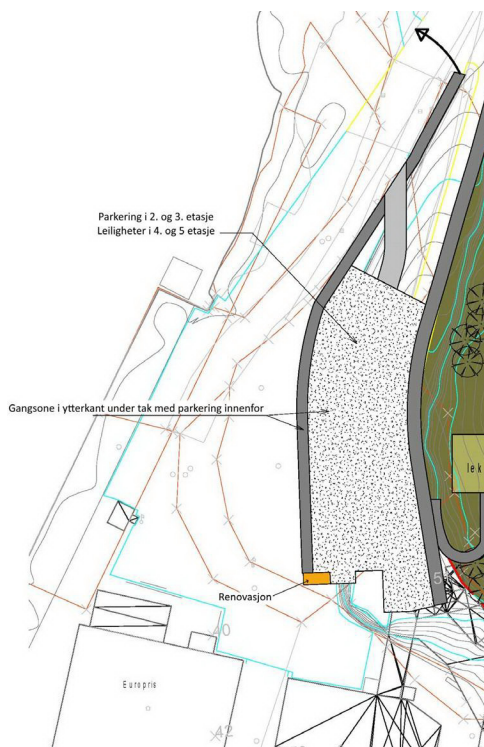
Parkering for boliger i BBB2 løses i felles parkeringsanlegg i byggets 1, 2 og 3 etasje og/eller på bakkeplan utenfor boligen i 4 etasje. Fortrinnsvis etableres parkering for boligene utenfor den enkelte boligenhet med direkte avkjørsel fra f_SKV2. Nødvendig gjesteparkering for boligene kan eventuelt løses i felles parkeringsanlegg i underliggende etasjer.

Parkeringsanlegg i 1 etasje omfatter eksisterende parkeringsareal og gangsone som overdekkes, se figur 18. Parkering i 2 og 3 etasje vil få atkomst via ramper i ulike nivå fra atkomstveien f_SKV2. Parkeringen i 1, 2 og 3 etasje vil fortrinnsvis bli benyttet av tilgrensende bolig- og næringsbebyggelse i området på Lasta. Nye boliger i 4 og 5 etasje vil imidlertid kunne benytte parkeringen i parkeringsanlegget, da fortrinnsvis i 3 etasje. Det vil være trapp- og heisløsning mellom boligene og parkeringsetasjene.

For boligene i BBB2 kan sykkelparkering etableres i parkeringsetasjene under boligene, og/ eller utenfor den enkelte bolig.



Figur 17: Snitt gjennom planlagt bebyggelse i BBB2.



Figur 18: Situasjonsplan som viser parkeringsløsning i 1. etasje i BBB2.



Figur 19: Perspektiv som viser atkomstløsning for parkeringsanlegget i BBB2.

5.3.4 Tilknytning til infrastruktur

Vann- og avløp

Den nye bebyggelsen skal knytte seg til eksisterende teknisk infrastruktur i området. Det antas å være tilstrekkelig vannforsyning, inkl. slukkevann, til hele området.

Renovasjon

Planforslaget legger opp til at nye boliger i BBB1 vil ha felles renovasjonsløsning i BRE. Løsningen skal fortrinnsvis etableres som nedgravde containere. Anlegget er plassert sør for bebyggelsen langs atkomstveien til boligene. Renovasjonsbil vil kunne snu i snuhand og derfra stå parkert i forbindelse med tømning av containerne. Avkjørsel fra Grønnes og veilinje er dimensjonert for renovasjonsbil. Utforming av renovasjonsløsning avklares i forbindelse med søknad om tiltak.

For boligene i BBB2 legger planforslaget opp til at det etableres felles renovasjonsløsning i byggets 1. etasje. Arealet skal være tilgjengelig plassert med tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbil. Plassering og utforming fremkommer av søknad om tiltak.

Strøm

Planlagt utbygging medfører behov for ny nettstasjon. Nettstasjonen plasseres sør for planlagte boliger i BBB1. Planen viser byggeforbudssone på 5 meter fra hver side av nettstasjonen. Det tillates ikke for varig opphold innenfor faresonen så fremt tilfredsstillende skjermingstiltak ikke er gjennomført.

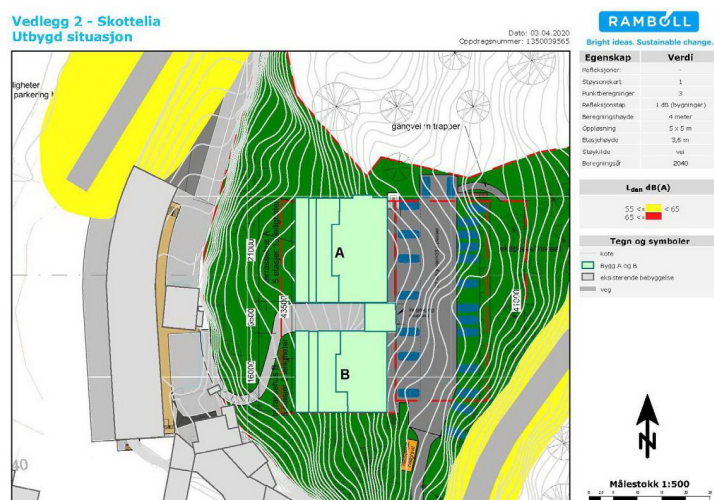
5.4 Universell utforming

Planlagte boliger skal oppfylle krav til tilgjengelighet jf. krav i TEK17. Fra parkeringsareal vil atkomst til planlagte boliger være via felles trapp- og heisløsning. Planlagte boliger varierer i størrelse, men samtlige leiligheter kan løses iht. krav om tilgjengelig boenhet. Planen stiller ingen særskilte krav utover krav i TEK17 og lignende forskrifter.

5.5 Støy

Planlagt utbygging vil generere mer biltrafikk, som igjen potensielt vil medføre økt støy- og støvplager i området. Planlagte boliger i BBB2 vil delvis ligge innenfor gul støysone.

Nye boliger sikres tilfredsstillende støyforhold i bolig ved at det tilrettelegges for gjennomgående leiligheter. Planen stiller krav til at alle boenheter skal ha en stille side, samt at uteareal ikke skal utsettes for støy over 55 dB fra veitrafikk eller støy fra impulslyd over 50 dB fra industri og havn. Avbøtende tiltak kan være innglassing av uteplass. Det er angitt støysone i plankartet med tilhørende bestemmelser for å ivareta dette.



Figur 20: Støysonekart. Nordlige deler av planlagt bebyggelse i BBB2 vil ligge innenfor gul-støysone. Kilde: Støyrapport C-rap-001 Rambøll

5.6 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

Det er blitt foretatt en risiko- og sårbarhetsvurdering av planområdet. Risikovurderingen viser at det er relativt lav risiko knyttet til planen, med unntak av et par risikofaktorer som ivaretas gjennom avbøtende tiltak innarbeidet i planforslaget.

- **Radon:** Bygningsmessige tiltak mot radon utføres i henhold til lokal vurdering, plan- og bygningsloven og tekniske forskrifter (TEK17).

- **Ekstremnedbør:** Det må rettes oppmerksomhet mot løsninger for overvannshåndtering i videre detaljprosjektering. Det er viktig at dimensjoner på rør og avløpssystem tar høyde for ekstremnedbør. Krav til plan for overvannshåndtering er sikret i bestemmelsene § 2.1.

- **Støy:** Alle boenheter skal ha en stille side, samt tilgang til egnet uteareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i retningslinje T-1442:2016. Planlagte boliger er foreslått gjennomgående, samt at det er muligheter for innglassing av privat uteplass for de boliger som ligger innenfor gul støysone.

- **Ulykke i av- /påkjørsler:** Tilstrekkelig frisisikt i avkjørsler sikres i plan og bestemmelser.

- **Ulykke ved anleggsgjennomføring:** Forholdet er ivaretatt i gjeldende regler for sikkerhetsbestemmelser for anleggsarbeid, offentlige krav og SHA-plan m.m. Ingen tiltak nødvendig.

6 Virkninger av planen

6.1 Overordnet plan

6.1.1 Kommunedelplan for bykjernen

Planforslaget samsvarer med arealformål i gjeldende kommuneplan, med unntak av deler av atkomstveien til BBB1 som lokaliseres i område angitt som friområde. Avviket vurderes å være av mindre vesentlig karakter, da inngrepet i liten grad vil påvirke den totale bruken av området som friområde. Tilsvarende areal i øst er avsatt til byggeområde i gjeldende plan, og omdisponeres i planområdet til friområde/grøntområde.

Planforslaget følger bestemmelser og retningslinjer i gjeldende kommunedelplan for sentrum.

6.1.2 Gjeldende reguleringsplan – Områdeplan for Verven – Grønnes, planid 200608

Plantiltaket samsvarer med arealformål i gjeldende områdeplan, med unntak av atkomstvei til øvre felt. Planforslaget avviker fra gjeldende plan i utnyttelsesgrad og byggehøyde og antall etasjer.

Utnyttelse

Gjeldende plan hjemler en tomteutnyttelse i %-TU, som angir forholdet mellom tillatt bruksareal og tomteareal. Planforslaget endrer bestemmelsen for beregning av grad av utnyttelse fra %-TU til % BYA. Dette er en oppdatering i henhold til gjeldende lov og forskrift, siden %-TU ikke lenger gjelder for beregning av grad av utnyttelse. I planforslagets beregning er det netto tomteareal, dvs. tomt regulert til byggeformål som legges til grunn for utregning av bebygd areal. Planforslaget angir et avgrenset areal regulert til byggeformål (BBB1 og BBB2) i forhold til gjeldende plan (B/F/K1 og B/F/K/P1).

I videre beregninger er det kun areal som omfattes av planforslaget som er medtatt.

B/F/K1 – BBB1

Innenfor plangrensen til planforslaget utgjør tomtearealet avsatt til B/F/K1 i gjeldende plan om lag 5403 m². Tomtearealet innenfor BBB1 i planforslaget utgjør om lag 1508 m².

I gjeldende plan er tomteutnyttelsen angitt til %-TU = 120%, som maksimalt tilsier et bruksareal på ca. 6483 m² BRA (5403 m²*1,2=6483 m²), fordelt på inntil 6 etasjer. Anslått grunnflate på bebyggelsen vil med dette kunne være om lag 1080 m² (6483 m² BRA/6 etasjer = 1080 m² BRA/etasje). Siden bruksarealet BRA kun angir arealet som er innvendig boligen, innenfor omsluttende vegger, vil det bebygde arealet være større enn bruksarealet. Innenfor område avsatt i gjeldende plan og en bebyggelse med grunnflate på 1080 m², vil denne utnyttelsesgraden kunne beregnes til å utgjøre ca. 20 % BYA (1080 m²/5403m²=0,20). Ved å redusere antall etasjer vil bebyggelsen kunne ha en større grunnflate, og dermed også høyere bebygd areal. Dersom bebyggelsen oppføres i 5 etasjer, vil grunnflaten kunne være på ca. 1297 m² (6483 m²/5=1296,6 m²), og bebygd areal utgjør ca. 24 % BYA (1297 m²/5403m²=0,24). Legges derimot tomtearealet som vist i planforslaget til grunn, vil dette medføre en utnyttelsesgrad på ca. 85 % BYA (1297 m²/1508m²=0,86).

Området BBB1 i planforslaget utgjør om lag 1508 m², med en utnyttelsesgrad på 85 % BYA. Dersom området bygges ut maksimalt utgjør dette ca. 1282 m² BYA (1508 m²*0,85=1281,8 m²). Sammenlignet er angitt kvadratmeter BYA i planforslaget tilnærmet likt med gjeldende plan.

Illustrasjonsprosjektet vedlagt planforslaget viser et bebygd areal som er mindre enn det som planforslaget åpner for. Planlagt bebyggelse er her vist med en grunnflate på ca. 930 m² BYA, som er inkludert bygningsdeler og konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal. Terrasser og oppbygd hageareal (over 0,5 m over bakken) er da ikke medregnet. Dersom dette arealet skal medtas i beregningsgrunnlaget blir totalt bebygd areal på 1213 m². Parkering skal iht. beregningsreglene inngå i beregningsgrunnlaget for BYA, men er i dette tilfellet ikke medregnet da det vises som eget formål i planen.

De ytre rammene for utnyttelse angitt i planforslaget vurderes med dette å være innenfor rammene i gjeldende plan.

B/F/K/P1 – BBB2

Innenfor plangrensen til planforslaget utgjør tomtearealet avsatt til B/F/K/P1 i gjeldende plan om lag 1861 m². Tomtearealet innenfor BBB2 i planforslaget utgjør om lag 1616 m².

Tomteutnyttelsen angitt i gjeldende plan er %-TU = 250 %, som maksimalt tilsier et bruksareal på 4653 m² BRA (1861 m²*2,5=4653 m²), fordelt på inntil 4 etasjer. Anslått grunnflate vil med dette da kunne være ca. 1163 m² (4653 m² BRA/4 etasjer = 1163 m² BRA/etasje). Dette tilsier en utnyttelsesgrad på ca. 62 % BYA (1163 m²/1861 m² = 0,625). Planforslaget åpner for inntil 5 etasjer. Dersom man legger til grunn 4653 m² BRA, vil grunnflaten kunne være på ca. 930 m² (4653/5=930,6), og bebygd areal vil utgjøre ca. 50 % BYA. Legges derimot tomteareal som vist i plankartet til grunn, vil det tilsi en utnyttelsesgrad på ca. 58 % (930 m²/1616 m²=0,575).

Område BBB2 i planforslaget utgjør om lag 1616 m², med en angitt utnyttelsesgrad på 70 % BYA. Dersom området utbygges maksimalt, utgjør dette ca. 1454 m² BYA (1616 m²*0,90=1454 m²). Sammenlignet med gjeldende plan åpnes det i dette området for en høyere utnyttelse enn hva gjeldende plan åpner for.

Illustrasjonsprosjektet vedlagt planforslaget viser et bebygd areal som er mindre enn hva planforslaget åpner for. Planlagt bebyggelse er vist med en grunnflate på ca. 810 m² BYA, som er inkludert bygningsdeler og konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal. Parkeringsareal på bakkeplan kommer i tillegg og vil utgjøre ca. 160 m². Samlet bebygd

areal for illustrasjonsprosjektet i BBB2 er med dette ca. 60 % BYA. Siden illustrasjonsprosjektet ikke er ferdig prosjektert og det kan komme endringer, åpner planen for en noe høyere utnyttelsesgrad for å skape noe fleksibilitet.

Forhold til naboeiendommen

Siden prosent tomteutnyttelse fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta, vil ikke planlagt utbygging medføre utfordringer mhp. utbygging av naboeiendommen i B/F/K1. Angitt tomteutnyttelse i gjeldende plan vil etter vår vurdering fortsatt kunne være gjeldende for denne tomta.

Oppsummering

Med tanke på reguleringsarealets sentrale beliggenhet, nasjonalt fokus på høyere utnyttelse av sentrumsnære eiendommer og økende behov for sentrumsnære boliger, er oppfatningen dit hen at foreslåtte tomteutnyttelse er fornuftig og forsvarlig. Vedlagte illustrasjoner som følger planforslaget viser tydelig forslag til bebyggelse som tilfredsstillende kommunale krav til parkering og uteareal, er tilpasset terreng og nyere bebyggelse i området, gir variert boligtilbud og gir gode og varierte boligkvaliteter til alle boenhetene. Det er nærliggende å anta at en justering av gjeldende plan i dag, ville resultert i en moderat økning av utnyttelsen i sentrumsnære utbyggingsområder. Planforslaget vurderes ikke å ville medføre negative konsekvenser for området.

Høyde

Gjeldende plan angir maksimalt 6 etasjer for øvre felt (B/F/K1) og 4 etasjer i nedre felt (B/F/K/P1). For nedre felt er det også angitt en øvre byggehøyde på kote 17. Gjeldende plan er vedtatt i 2006. Siden 2006 er teknisk forskrift skjerpet i forhold til bl.a. isolasjonsevne, energioptimalisering, krav til balansert ventilasjon, krav til brannsprinkling mv. Planlagt bebyggelse i øvre felt reduseres med 1 etasje i forhold til gjeldende plan, mens nedre felt økes med 1 etasje i forhold til gjeldende plan. Dette medfører også behov for å øke øvre tillatte byggehøyde med 2 meter i forhold til gjeldende plan. Planlagt bebyggelse er naturlig plassert i terrenget og vil ikke medføre uønsket silhuettvirkning grunnet stigende terreng i bakkant av bebyggelsen. Økning i bygningshøyde for nedre boligblokk vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for området.

6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Planlagte tiltak vil ikke komme i konflikt med kulturminner og kulturmiljø i området.

6.3 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Innenfor området er det god kunnskap om artes bestand situasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Området er vurdert ut ifra kjent kunnskap. Det er foretatt en registrering av fagkyndig, Grimsby Naturtjenester. Rapporten er vedlagt planforslaget, og konkluderer med at planlagte tiltak ikke antas å ha vesentlige negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet. Planen stiller krav til forsvarlig behandling av masser med fremmede arter for å hindre spredning. Siden kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok og at viktige naturverdier er ikke truet, er ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven ikke relevant.

6.4 Landskap og estetikk

Planområdet ligger eksponert i innseilingen til Flekkefjord by. Planlagt bebyggelse er naturlig plassert i terrenget, men det blir noen justeringer av terrengforholdene. Siden terrenget er stigende bak planlagt bebyggelse vil tiltaket ikke skape silhuettvirkninger. Skjæringer i bakkant av bebyggelsen vil ikke bli høyere enn byggene, og blir skjermet av bebyggelsen.

Material- og fargevalg sikrer harmoni og helhet i prosjektet og at dette innordner seg landskapet og eksisterende bebyggelse i nærområdet.



Figur 21: Perspektiv sett fra sjøen.

6.5 Trafikkforhold

Fortetting på sentrale bytomter er i tråd med overordnede retningslinjer. Kompakt by- og tettstedsutvikling kan bidra til økt aktivitet i sentrum samtidig som korte avstander mellom bolig og daglige gjøremål gjør hverdagen enklere uten bil.

6.5.1 Trafikkavvikling

Planlagte tiltak vil medføre økt lokaltrafikk på både Lasta og Skottelia/Grønnes og Rauliveien. Siden gjeldende reguleringsplan (planid 200608) ble godkjent, har tiltakshaver etablert, bekostet og sørget for å redusere trafikkb belastningen i Sundekrysset og Grønnesveien med trafikk til ca. 300 arbeidsplasser ved å etablere vei på Lasta. Planlagt utbygging i BBB1 (øvre felt) er beregnet å gi en økning i ÅDT på 110, mens planlagt utbygging i BBB2 (nedre felt) er beregnet å gi en økning i ÅDT på 45.

Planens gjennomføring innebærer at Sundekrysset, som allerede er et godt belastet kryss, blir noe mer belastet. Økt belastning som følge av plantiltaket vurderes som liten sett i forhold til den totale bruken. Sundekrysset er i rush-tidene en flaskehals og trafikkbildet oppleves til tider som uoversiktlig, både for kjørende og gående. Uavhengig av gjennomføring av denne planen, bør veieier utføre en samlet kartlegging av trafikkavviklingen i Sundekrysset, som vurderes og behandles som særskilt sak.

6.5.2 Kollektivtrafikk

Planforslaget medfører ingen endringer i kollektivtrafikken. Nye beboere i planområdet kan gå på gang- og sykkelvei parallelt med Lasta til Flekkefjord rutebilstasjon.

6.5.3 Parkering

Planforslaget medfører økt parkeringskapasitet i området sammenlignet med dagens situasjon. Parkering løses i tilknytning til de ulike boligblokkene, på bakkeplan og i parkeringsanlegg i bebyggelsen. Det er lagt vekt på at det er avsatt tilstrekkelig areal til sykkelparkering, for å styrke bruken av miljøvennlige befordringsmidler.

6.5.4 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten for gående og syklende vurderes som bra. Nye boliger vil benytte etablert gang- og sykkelvei langs Lasta for å komme inn til sentrum. Planforslaget åpner for at det kan etableres en sti/gangforbindelse mellom atkomstveiene BBB1 og BBB2. Dette vil korte inn gangavstanden til sentrum betydelig i forhold til å gå via Rauliveien.

Økt trafikkmengde vil statistisk sett kunne øke antall ulykker. Planlagt utbygging i BBB1 vil medføre økt trafikk i Grønnes, og dermed øke sannsynligheten for ulykke med myke trafikanter. Trafikkøkningen vurderes å være innenfor dimensjonerende trafikkmengde for

eksisterende vegstandard. Siden det etableres gangforbindelse fra BBB1 ned til Lasta antas utbyggingen ikke å medføre en betydelig økning av myke trafikanter i Grønnes. Fartsgrensen i Grønnes er lav slik at skadeomfanget ved et sammenstøt vil kunne bli noe redusert. Personskade kan likevel være alvorlig. Grunnet krevende topografi langs Grønnes vil eventuelle kostnader forbundet med etablering av fortau være store, og kan ikke forsvares innenfor prosjektets økonomi. Trafikksikring for myke trafikanter langs Grønnes og Skottelia bør ses på gjennom en samlet kartlegging av trafikksikkerheten i gateløpene, som vurderes og behandles som særskilt sak. God belysning i gateløpene vil kunne være risikoreduserende tiltak.

6.5.5 Skolevei for barn og unge

Sunde skole ligger om lag 900 meter fra planlagte boliger. Planforslaget legger opp til at skolevei fra BBB2 vil være via gangforbindelse ned til felles atkomstvei og videre ut på etablerte gang- og sykkelveier langs Grønnesveien, Jernbaneveien og fylkesvei 44 frem til skolen.

6.6 Barn og unges oppvekstvilkår

Planforslaget legger godt til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge. Dette skjer gjennom etablering av felles lekeplasser med trygge gode uterom med lekeapparater og annen møblering. I tillegg er det avsatt arealer til grøntområder mellom bebyggelsen, som kan benyttes som nærlekeområder.

6.7 Universell utforming

Planlagte boliger vil kunne være tilrettelagt som tilgjengelig boenhet. Gangforbindelsen mellom boligblokkene vil ikke kunne tilfredsstille krav til stigningsforhold grunnet naturlige høydeforskjeller.

6.8 Helse- og miljøforhold

6.8.1 Støy

Det vil ikke være begrensende støyproblemer i planområdet. For boligblokkene i BBB2 vil det være behov for gjennomgående boliger, samt at noen private uteplasser vil måtte skjermes for støy. Dette kan gjøres ved f.eks. innglassing.

6.8.2 Luftkvalitet

Planlagt bebyggelse vil ikke medføre ulemper for omgivelsene i form av luftforurensning. Det er ikke foretatt målinger av luftkvaliteten, fordi det ikke synes å være behov for det.

6.8.3 Jordforurensning

Planforslaget inneholder ikke tiltak som medfører konsekvenser for jordforurensning.

6.8.4 Elektromagnetisk stråling

Planlagt trafo/nettstasjon er plassert i tilstrekkelig avstand fra bolig mtp. magnetfelt og stråling. Det skal likevel foretas kontrollmålinger i forhold til magnetfelt og stråling, og eventuelle skjermingstiltak skal være etablert, før trafo/nettstasjon kan tas i bruk.

6.9 Lokalklima

Planlagte tiltak vil ikke endre lokalklimaet i nevneverdig grad. Solforholdene vil, sett fra naboområdene, være relativt uberørt.

6.10 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er ingen tiltak i planen som har konsekvenser med hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap.

6.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen av området foretas av utbygger.

