



Saksnr.: 2016/12323
Dokumentnr.: 95
Løpenr.: 113903/2025
Klassering: Måkeveien 6-10

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.06.2025	49/25

Forslag til detaljregulering for Måkeveien 6-10 - arealplanID 1200 - Kråkerøy Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Måkeveien 6 AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering av Måkeveien 6-10, nasjonal arealplan-ID 3107 1200, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets vedtak 19.06.2025:

1. Forslag til detaljregulering av Måkeveien 6-10, nasjonal arealplan-ID 3107 1200, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling 19.06.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift
Fredrikstad 23.06.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Emilie Jenssen
 direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om områdetransformasjon fra industri til bolig. Planområdet ligger på Langøya på Kråkerøy, og er avgrenset av Vesterelva i vest og Måkeveien i øst. Tilstøtende områder i nord, øst og syd består av boligområder. Tomten har tidligere vært benyttet til lettindustri og lagervirksomhet.

Planforslaget tilrettelegger for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i to til tre etasjer, med ca. 80 boenheter. Bygningstypologi, arkitektur og strukturering av bebyggelsen har hatt et hovedfokus i planarbeidet for å sikre best mulig stedstilpasning.

Planforslaget vil gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten, og sikrer etablering av flere grøntområder/uteoppholdsarealer, gangakser, og forbedret adkomst til naturområdet langs Vesterelva.

Planområdet ligger utenfor byområdet, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse (felt B41). I kommuneplanens bestemmelser er det stilt krav om felles planlegging (H810) for området. Den vestre delen av planområdet omfattes av hensynssone flomfare (H320), og hensynssone bevaring naturmiljø (H560).

Som følge av planlagt utbygging, vil planområdet i sin helhet bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn dagens situasjon, samt øke tilgjengeligheten for både gående og syklende i området.

Planforslaget er utarbeidet av Stenseth Grimsrud Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Måkeveien 6 AS.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart, datert 27.05.2025
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 27.05.2025
- 4 Planbeskrivelse, datert 27.05.2025
- 5 Sammendrag av innspill, datert 26.11.2024

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Følgende fagutredninger finnes på denne lenken:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/webdocs/plan/Maakeveien/>

- Landskapsplan, datert 28.03.2025
- Oversikt uteoppholdsareal
- Skisseprosjekt, datert 28.03.2025
- Solstudier, datert 26.11.2024
- Trafikkanalyse, revidert 28.03.2025
- Renovasjonsplan for Måkeveien, revidert 11.12.2024
- Miljøgeologiske grunnundersøkelser, datert 30.04.2021
- Geoteknisk vurdering - sikkerhet mot naturpåkjenninger, datert 27.04.2021
- Vurdering Naturmangfold, datert 23.06.2021
- Støyvurdering, revidert 10.12.2024
- Branntekniske forhold, revidert 06.12.2024
- VAO premissrapport, datert 02.11.2023
- VA-plan, revidert 10.12.2024
- Rapport - medvirkning Kråkerøy ungdomsskole, datert 29.03.2022

Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2016/12323.

Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Tomten har tidligere vært benyttet til lett industri og lagervirksomhet.

Forslagsstiller er Måkeveien 6 AS, og plankonsulent er Stenseth Grimsrud Arkitekter AS.

Overordnet planstatus

Fylkesplan, Østfold mot 2050:

- En av målsettingene i fylkesplanen er å legge til rette for fortetting av sentrumsnære arealer fremfor å ta i bruk nye og mindre sentrale områder. Planområdet ligger innenfor arealet som i fylkesplanen er markert som «nåværende tettbebyggelse», og bygger med sin sentrale plassering opp under en av hovedmålsettingene ved fylkesplanen.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Planområdet ligger utenfor byområdet, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse (felt B41).
- I kommuneplanens bestemmelser er det stilt krav om felles planlegging (H810) for området.
- Den vestre delen av planområdet omfattes av hensynssone flomfare (H320), og hensynssone bevaring naturmiljø (H560).

Forhold til gjeldende reguleringsplaner:

- For planområdet er gjeldende reguleringsplan Jyteskjær (planID 61) vedtatt i 1973, som regulerer området til industri.

Tilgrensede reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Tankodden (planID 447), nordvest for planområdet, er regulert til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.
- Reguleringsplan for Måkeveien 12 (planID 1041), nordøst for planområdet, er regulert til boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse og lavblokk.
- Reguleringsplan for Østsiden av Måkeveien (planID 296), øst for planområdet, er regulert til boligbebyggelse.
- Reguleringsplan for Langøya Vest (planID 548), syd for planområdet, er regulert til boligbebyggelse i form av konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse, og fritidsbebyggelse.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet ligger på Langøya på Kråkerøy, og er avgrenset av Vesterelva i vest og Måkeveien i øst. Tilstøtende områder i nord, øst og syd består av boligområder.

Planområdet fremstår i dag som et industriområde med tre store industribygg på relativt flate og delvis asfalterte områder, og delvis plassert på fyllinger. Næringsbyggene er bygget på 1970- og 80-tallet, og har huset ulike bedrifter gjennom årenes løp, blant annet Hamax, som la ned sin virksomhet på Kråkerøy i 2008.

Dagens industrifelter er adskilt fra hverandre med belter av stedstypisk skogsvegetasjon.

Arealet vest i planområdet skråner relativt bratt ned mot Vesterelva, og er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel. Deler av området nærmest sjøen er registrert som lokalt viktig naturtype; rik strandskog med en ren svartordominans i tresjiktet.

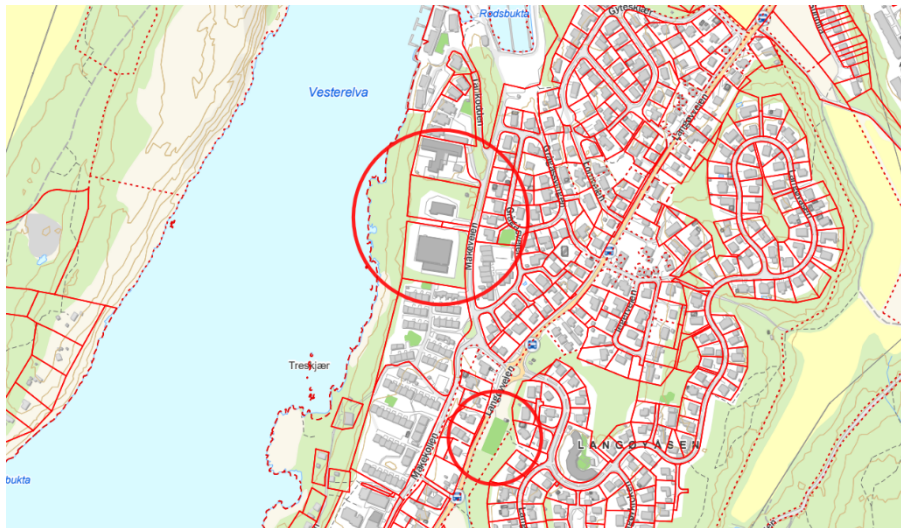
Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller ønsker å regulere området til boligbebyggelse med ca. 80 boenheter. Det legges opp til bebyggelse på mellom 2 og 3 etasjer, med en maksimal byggehøyde på 16,5 meter. Planforslaget legger opp til konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt BK1 og BK2, og blokkbebyggelse innenfor felt BB.

Naturområdet langs Vesterelva bevares slik det fremstår i dag.

Planforslaget legger opp til at den nye bebyggelsen innenfor planområdet plasseres på dagens næringstomter, og mellom skogsdragene som i dag skiller disse.

Nærmiljøpark foreslås etablert utenfor planområdet på kommunal grunn, på området som i dag kalles Vestre Langøyåsen aktivitetspark.



Figur 1 Stor sirkel viser planområdet for Måkeveien 6-10, liten sirkel viser området for foreslått nærmiljøpark

Det tilrettelegges for fortau øst for planområdet langs Måkeveien ned til eksisterende fortau i Måkekollen.

Parkering tenkes løst både under bakken og på bakkenivå.

Reguleringsformål i planforslaget:

Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2):

Det er avsatt to felt der det tillates oppført bebyggelse med formålet konsentrert småhusbebyggelse. I illustrasjonsprosjektet som er lagt til grunn for planutarbeidelsen, er det vist 42 rekkehusboenheter av varierende størrelse og utforming. Planen krever ikke at det skal bygges et eksakt antall boenheter, men åpner i praksis for at det vil kunne oppføres om lag 40 - 50 rekkehusleiligheter.

Blokkbebyggelse (BB):

Innenfor BB tillates etablert bebyggelse for blokkbebyggelse. I illustrasjonsprosjektet som er lagt til grunn for planutarbeidelsen er det vist fire leilighetsbygg som rommer 39 leiligheter. Det vil være mulig å bygge 35 - 40 leiligheter innenfor rammene av planen.

Uteoppholdsareal (UTE):

Feltet omfatter et felles uteoppholdsareal som leder mot naturområdet o_GN1. Området er dekket av trær i dag, og skal bevares som skogsområde. Illustrasjonsplanens intensjon er at dette området bevares som i dag, og den eksisterende vegetasjonen er sikret i bestemmelsene.

Lekeplass (LEK1-2):

Feltet LEK1 omfatter et større område som tenkes delvis bevart som skog, og delvis opparbeidet til kvartalslekeplass på én dekar. Illustrasjonsplanen viser kvartalslekeplassen i sammenheng med et større grøntdrag med funksjoner for ulike aldersgrupper. Feltet LEK2 omfatter et mindre område som skal opparbeides som sandlekeplass. Det vil i tillegg opparbeides flere mindre sandlekeplasser rundt om i området.

Vei (V1-3):

Måkeveien o_V1, er en kommunal vei. Veiformålet utvides med ensidig fortau. Veien f_V2 omfatter Skarvveien, samt adkomster til boligenes parkeringer fra disse. Deler av veiarealet er i dag i kommunalt eie, men vil erverves ved en gjennomføring av planen. Alle tilknyttede boliger vil ha veirett. Veiarealet f_V3 omfatter kjørearealer i tilknytning til BK1-2 og P2-3, og er felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

Fortau (F1-2):

Formålet omfatter framtidig offentlig fortau langs Måkeveien.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-10):

Annen veggrunn - grøntareal omfatter sidearealene til veiformålene, og vil framstå som grønne soner mellom bebyggelse og fortau/byggeområde. AVG1-10 kan brukes for blant annet snøopplag, fordrøyning av nedbør, og framføring av teknisk infrastruktur. Sidearealene til Måkeveien med tilhørende fortau vil være offentlige, mens øvrige sidearealer er felles for planområdet. Eksisterende vegetasjon rett sør for P2 skal bevares der dette er mulig.

Parkering (P1-3):

Disse feltene omfatter parkeringsplasser som disponeres av beboere i området. f_P1 er felles gjesteparkering for hele planområdet. For BB er all beboerparkering lagt i parkeringskjeller under terreng med adkomst som korresponderer med dagens adkomst til Måkeveien 10. f_P2-3 er felles parkering for BK1 og BK2. Det tillates carporter, energianlegg (trafo) og renovasjonsanlegg innenfor feltene. Energianlegg og renovasjon planlegges opparbeidet innenfor bestemmelsesområdet #20 som er plassert innenfor felt f_P2.

Naturområde (GN1-3):

Naturområdet GN1-2 omfatter et sammenhengende naturområde mellom elvekanten og byggeområdet, og er delvis underlagt hensynssone H560 for bevaring av naturmiljø. Ved en gjennomføring av planen, vil disse områdene gjøres mer tilgjengelig for allmennheten via gangakser gjennom planområdet. Tilliggende reguleringsplaner sør og nord for planområdet legger opp til at det skal opparbeides en stiforbindelse inn i området GN1. Av hensyn til naturmiljøet er ikke denne stitraseen videreført.

Naturområdet GN3 omfatter et skogkledt areal langs Måkeveien, og vil forbli et offentlig grøntområde. Under byggeperioden vil det settes opp ett sperregjerde mellom byggeområdene og GN1-3. Noe av intensjonen med å regulere arealene GN1-3 til naturområde, er å bevare den stedegne vegetasjonen, eller legge til rette for etablering av naturlig vegetasjon der dette eventuelt mangler. Samtidig tillates det tiltak som bidrar til at områdene blir brukt, som for eksempel stier, trapper og sittebenker, så lenge vegetasjonen ikke berøres.

Vegetasjonsskjerm (VS1-4):

Vegetasjonsskjerm VS1 er lokalisert mellom felt «BB» og naboeiendommen i nord. Vegetasjonsskjermene VS2-4 rommer deler av den eksisterende vegetasjonen mellom Måkeveien og byggeområdene. Vegetasjonen her skal bevares på en måte som gir en skjermende funksjon, samtidig som en del av preget i området bevares. Det tillates allikevel nødvendige tiltak, som framføring av gangarealer og infrastruktur gjennom området. Skjøtsel av vegetasjonen er også tillatt.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV):

Dette formålet omfatter Vesterelva. Det planlegges ingen tiltak i forbindelse med elva.

Hensynssone frisiktsone (HS140_1-5):

Det er regulert frisiktsone i kryssene mot Måkeveien. Disse omfatter kryss som allerede er opparbeidet, eller der siktgeometrien er noe oppdatert for å bedre sikt- eller manøvreringsforhold.

Hensynssone bevaring naturmiljø (H560):

Plankartet viser hensynssone for bevaring av naturmiljø i deler av strandsonen. Her er det ikke tillatt å gjøre noen tiltak eller fjerne vegetasjon.

Bestemmelsesområde – utforming – (#1-19):

Bestemmelsesområdene #1-19 angir tillatt maksimal mønehøyde, gesimshøyde og gesimshøyde på oppløft.

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#20):

Bestemmelsesområde #20 angir innenfor hvilket areal det kan etableres transformator og renovasjonsanlegg. Arealet ligger innenfor parkeringsplassen P2.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget legger til rette for nye boliger på en eksisterende industritomt. Området fremstår i dag som lukket og uryddig. De planlagte tiltakene vil endre området i en positiv retning, gjennom leilighetsbygg med en stedstilpasset arkitektur og skala, og forbedre adkomsten til utsikten og naturområdet langs Vesterelva.

Planområdets plassering langs Vesterelva gjør området svært synlig fra elva og fra Gressviksiden. Ny bebyggelse vil endre områdets uttrykk, som i dag består av næringsbebyggelse omkranset av boligbebyggelse.

Planforslaget er vurdert å være positivt for rekreasjonsinteressene i området. Dagens bruk gjør området uegnet for rekreasjon. Store deler av området fremstår som lukket, og naturområdet langs elva er utilgjengelig. Området er per i dag ikke opparbeidet for rekreasjon. Planforslaget sørger for nye forbindelser på tvers av planområdet ut mot elva, og sikrer en helt annen bruk av området.

Trafikkanalysen konkluderer med at planområdet med full utbygging vil kunne gi en trafikkøkning på inntil 320 bilturer/døgn langs Måkeveien. For å bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter både langs planområdet og ned til planlagt nærmiljøpark, sikrer planforslaget etablering av ensidig fortau langs vestsiden av Måkeveien ned til eksisterende fortau i Måkekollen.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Det er konkludert med at planforslaget ikke er omfattet av forskriften.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. Det ble registrert fem potensielle hendelser.

Radongass

Det aktuelle byggeområdet ligger i et område med granittfjell, der det skal utvises høy aktsomhet for radon. Det er en generell fare for at radongass kan trenge inn i bygninger fra berggrunnen eller tilkjørte masser. Radonforekomstene kan også opptre punktvis og være vanskelig å påvise før det bygges. Det anbefales at det legges til rette for utlufting av grunn under boliger og at radonnivået i boliger mot grunn måles etter endt bygging.

På bakgrunn av dette vil det legges radonsperre i byggene (jf. kravene i teknisk forskrift – TEK 17), og det kan være aktuelt å drenere luften under bygningene slik at grunnen ved behov vil kunne luftes.

Vindutsatt

Byggeområdene er vindutsatt fra den dominerende vindretningen fra sydvest. Bebyggelsen innenfor planen er lav (2-3 etasjer) og plassert på tvers av dominerende vindretning, og selve bebyggelsen vil dermed i liten grad danne vindtunneler.

Sydvestvinden hensyntas i utformingen av bebyggelsen, i form av levegger og skjerming av deler av uteplassene slik at det er mulig å finne steder å være ute og i le også når det blåser. Eksisterende vegetasjon innenfor naturområdet i vest skjermer også byggeområdene for vind.

Sårbar flora

Hovedverdiene innenfor planområdet ligger i naturområdet langs Vesterelva i vest. Her er det registrert naturforekomster og artsforekomster som må hensyntas.

Det planlegges ingen bebyggelse innenfor dette området. Byggeområdene er lagt til områder som i dag består av asfalterte flater, bebyggelse, og ung løvskog.

Ulykke i av-/påkjørsler/ Ulykke med gående/syklende

En trafikkøkning inn og ut av planområdet som følge av tiltaket vil medføre høyere risiko for trafikkulykker.

Antallet avkjøringer til offentlig vegnett vil være færre enn i dag, da Måkeveien 6 og 8 får samlet adkomst og dagens avkjørsel fra Måkeveien 8 saneres. Kryssutformingen i krysset Måkeveien/Skarvveien/Adkomst Måkeveien 10 vil forbedres. Det legges opp til å gjøre trafikkavviklingen så forutsigbar som mulig, og det legges opp til etablering av manglende fortau langs Måkeveien.

Det er imidlertid alltid en risiko for ulykker på områder med biltrafikk og en høy andel gående og syklende.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeid 15. januar 2021. Det ble mottatt innspill fra 18 instanser. Sammendrag av innkomne uttalelser med forslagsstillers kommentar ligger vedlagt.

Utover varsel om oppstart ble det 9. juni 2021 gjennomført medvirkningsmøte med tilstøtende sameier, naboer og andre interesserte, der prosjektet ble presentert, og naboer ble invitert til å komme med innspill. Grunnet pandemien ble dette møtet avholdt digitalt.

Medvirkning med barn og unge var noe utfordrende grunnet pandemien da det ikke var mulig å samle barn og unge. På det overnevnte møtet ble naboer spurt om hvordan barn og unge bruker planområdet i dag, og det kom frem at området ikke blir særlig brukt av barn da det er uegnet for barns lek.

Lala Tøyen AS, prosjektets landskapsarkitekt, arrangerte den 29. mars 2022 et verksted med lokale ungdomsskoleelever som basis for videre utarbeidelse av kvartalslekeplassen.

Relevante bestemmelser

Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Rød barneskole og Rødsmyra barneskole har begge en oppfyltingsgrad på 80%. Kråkerøy ungdomsskole er derimot 106% full. Utbyggingsprosjektet vil derfor bidra til å legge press på

skolekapasiteten i lokalmiljøet. Planarbeidet ble imidlertid igangsatt i 2021. Da var kommuneplanens arealdel 2020-2032 gjeldende, og hadde følgende rekkefølgebestemmelse §4.2 skolekapasitet: *Utenfor byområdet kan ikke rammetillatelse gis til nye boenheter før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Unntatt er rammetillatelse for nye boenheter i tråd med reguleringsplan der første utlegging til offentlig ettersyn er vedtatt før arealplanen er vedtatt.*

På bakgrunn av dette har ikke planarbeidet blitt stoppet grunnet manglende skolekapasitet.

Barnehagekapasiteten i nærområdet er begrenset, men hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

All utbygging vil kunne føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etter hvert som byen vokser.

Utbyggingsprosjektet vil legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet, og utløse behov for investeringer for å oppnå større kapasitet. Kommunen må være forberedt på investeringsbehov for å dekke skolekapasiteten i området.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Etablering av nye boliger vil kunne gi økte skatteinntekter til kommunen.

Foreslått plangrep innebærer en omdisponering av eksisterende næringsarealer. Dette er vurdert og avklart på et overordnet nivå i kommuneplanens arealdel.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Planforslaget berører ikke skog, myr eller dyrket mark. Naturområdet vest i planområdet vil bevares som det fremstår i dag med sin naturlige vegetasjon. Eksisterende trevegetasjon mellom bebyggelsen er planlagt bevart.

Utbyggingsområdet består i dag nesten utelukkende av asfalterte flater. Bevaring av eksisterende blå-grønne strukturer innenfor planområdet vil kunne ha en positiv virkning på overvannshåndtering.

Ved utbygging nært vann kan det bli konflikt mellom hekkende sjøfugl og beboere. Det bør derfor gjøres vurderinger av utforming av tak, hvor måker gjerne ønsker å hekke. Bruk av store glassfasader og andre gjennomsluktige materialer kan medføre fuglekollisjoner.

Et større antall boenheter vil bidra til økt biltrafikk. Det legges opp til en god andel sykkelparkering og mulighet for lading av elbil/elsykkel for å muliggjøre at den økte trafikken i området skjer i form av bærekraftige transportmidler.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Transformasjonen av området er derfor vurdert til å være i tråd med kommunens ønskede utvikling og utnyttelse av området.

Området fremstår i dag som lite tilgjengelig, og planforslaget har flere gode kvaliteter som vil kunne bidra til å løfte dette området på Kråkerøy. Dette gjøres ved at det tilføres kvaliteter for

bolig, aktivitet og opphold. Generelt sett vurderer kommunedirektøren at en gjennomføring av planforslaget vil medføre positive konsekvenser for Fredrikstad.

Bygningstypologi

Fredrikstad kommune har utfordringer med å sikre etablering og tilflytning av enkelte befolkningsgrupper. Barnefamilier er en ønsket, men utfordrende gruppe å bygge nye sentrumsnære boliger for. Konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus er en arealeffektiv boligform som ofte er attraktiv for barnefamilier. Slik planen nå er utformet, er det lagt til rette for opparbeidelse av omtrent 42 rekkehusboenheter, og 35-40 blokkleiligheter.

Arkitektur og tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Utformingen som foreslås gir noe høyere bygninger enn omkringliggende bebyggelse. Gjennom bearbeiding har høydene blitt trappet ned fra fire til tre etasjer for blokkbebyggelsen. Dette resulterer i at bebyggelsen nå møter omkringliggende bebyggelse på en bedre måte. Bebyggelsen er gjennomgående trappet ned slik at bebyggelsen består av to etasjer ut mot Vesterelva, og noe høyere med tre etasjer inn mot Måkeveien. Denne nedtrappingen er gjort for å ivareta fjernvirkningen fra sjøen, og for å ta hensyn til den eksisterende bebyggelsen som ligger nord, øst og sør for planområdet.

Det er også gjort flere gode grep for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, som blant annet krav om trefasader med variert utforming i naturfarger, og saltak for å dempe høyder og bryte monotonien mot tilsvarende store utbygginger langs Vesterelva hvor det i hovedsak er valgt flate tak.

Uteoppholdsareal og solforhold

Det planlegges flere gjennomgående gangakser og grøntarealer innenfor planområdet. Det legges opp til varierte uteoppholdsarealer, både i form av lekeområder, skogsdrag og felles nabolagstun. Private uteoppholdsarealer i form av balkonger og hager er planlagt plassert mot syd-sydvest med gode solforhold gjennom hele dagen. For de felles uteoppholdsarealene er ettermiddagssolen prioritert.

Trafikk

Planforslaget legger opp til ca. 80 boenheter, noe som kan legge noe større press på det lokale vegnettet. Det er lite gjennomgangstrafikk forbi planområdet, selv om trafikken tar seg noe opp i sommerhalvåret knyttet til bruk av småbåthavnen nord for planområdet.

Måkeveien oppgraderes med fortau ned til Måkekollen som sikrer større trafiksikkerhet for myke trafikanter. Eksisterende boligområder og planlagt boligområde vil bindes sammen med nye gangforbindelser, noe som bidrar til muligheten for å bevege seg trafiksikkert mellom nabolagene.

Interesse motsetninger

Sameiet Ankerodden, nord for planområdet, viste ved planoppstart skepsis til ny bebyggelse som potensielt kan kaste skygge på deres områder.

På bakgrunn av dette er bebyggelseshøyden planlagt slik at den vil få minst mulig konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse, i form av nedtrapping av bebyggelsen fra tre til to etasjer nærmest Vesterelva. Bebyggelsen er i tillegg trukket lenger unna bebyggelsen i Ankerodden sameie enn i dag, med en byggegrense på 9 meter mot dagens byggeavstand på 7,5 meter. Bebyggelsen er nærmest Vesterelva også trukket lenger inn fra elvekanten enn dagens bebyggelse i Måkeveien 10. Dette for å ivareta utsikten fra leilighetenes uteplasser nærmest byggeområdet.

Sameiet Ankerodden har også vist skepsis til økt trafikk opp Skarvveien, som er en bratt vei med delvis dårlige siktforhold. For å begrense trafikken opp Skarvveien ble det gjennomført

en endring av parkeringsløsningen for Måkeveien 10 i forhold til det som først ble foreslått. I planinitiativet var det foreslått flateparkering for alle boligene helt nord i planområdet, noe som i en større grad ville ha medført økt trafikk opp Skarvveien. Planforslaget legger nå opp til parkering i parkeringskjeller for bebyggelsen i Måkeveien 10, noe som bidrar til mindre trafikk opp Skarvveien enn det som var foreslått først.

Vurdering av planforslaget mot Naturmangfoldloven §§8-12

Kommunedirektøren støtter vurderingene i planbeskrivelsens kapittel 8.6.

I henhold til vurderingen fra Multiconsult er det ikke påvist naturverdier innenfor byggeområdet. Det er registrert naturverdier tilknyttet elvebredden med fuktkrevende arter og lokalt viktige verdier. Den blågrønne strukturen langs strandlinja har en funksjon for fugl og vilt, og kan fungere som avskjerming mot bebyggelsen. Naturområder som avskjermes fra bebyggelse med stedegen vegetasjon har en viktig funksjon selv om den ikke har egen verdi.

For å unngå forsøpling, slitasje på vegetasjon og forstyrrelse av dyreliv anbefales det ikke å tilrettelegge for ferdsel ned mot Vesterelva i vest. For å skjerme dette området ytterligere, anbefales det at man ikke fjerner skogsbeltet mellom planområdet og Vesterelva.

Bevaring av naturmiljøet er på bakgrunn av overnevnte sikret gjennom bestemmelser.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.