



Saksnr.: 2019/12982
Dokumentnr.: 32
Løpenr.: 184002/2020
Dato: 28.08.2020
Gradering:
Klassering: L12

Til:
Frøydis Lunde Ingerø

Fra:
Randi Wilskow

Internhøring planforslag, Cewex-kvartalet

Høringsgruppa behandlet saken 11.08.20. Under følger innspillene til saken:

24/20 Cewex-kvartalet – Planforslag

Forhold gjeldende overordnede planer

Bærekraftig samfunnsutvikling

- Høyder

Hele CEWEX-kvartalet ligger i bestemmelsesområde #19/25 med maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde 19 meter og maksimal byggehøyde 25 meter. Planforslaget viser at høydekravet overstiges i felt SF2. I Gunnar Nilsens gate er det flere utbyggingsplaner.

Å regulere i strid med høydebestemmelsene i nylig vedtatt kommuneplan vil kunne skape presedens for kommende planer i området. Dette vil få konsekvenser for kvalitetene i gaterommet, noe som ikke er ønskelig.

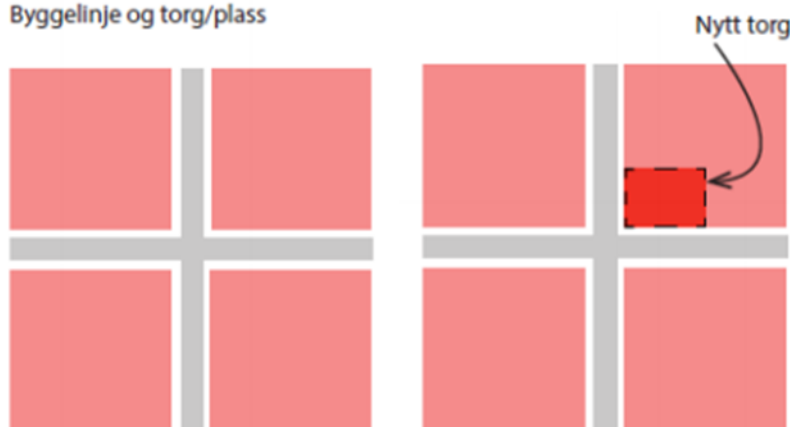
- Uteoppholdsarealer

Forslag til reguleringsplan angir ikke hvor mange boenheter som planlegges. Det er nok knyttet usikkerhet til dette, men det er nødvendig å gjøre noen beregninger som viser hva som maksimalt kan bygges innenfor kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer. Antall boenheter vil videre være av betydning når eventuell avtale om frikjøp i henhold til 13.7 Frikjøp av offentlig uteoppholdsareal.

Det legges til grunn i forslaget til reguleringsplan at Nygaardsgata og Arne Stangebyes gate kan inngå i beregningen av offentlig uteoppholdsareal, noe som anses å være en feiltolkning av 13.3 d.: «I byområdet kan etablering av torg eller plass i henhold til 11.1.d. inklusiv 6 m bredt tilliggende gangstrøk inngå i offentlig uteoppholdsareal. Torget må være minst 10 m bredt og minst 10 m langt. Torget må utformes for både opphold og aktivitet.»

Kravene til uteoppholdsareal må oppfylles på egen eiendom. 11 d. i kommuneplanen sier at 6 meter tilliggende gangareal kan telle som del av offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal der det etableres torg eller plass. Se illustrasjonen under

Byggelinje og torg/plass



Bestemmelsen 5.2 i planforslaget foreslås endret (ny tekst i rødt), slik at høydeangivelsene er de samme som i kommuneplanen.

5.2 Utforming av bebyggelse med sentrumsformål, jf. pbl § 12-7 nr. 2

b) Maksimal gesimshøyde **og byggehøyde** er angitt med kotehøyde på plankartet.

c) Over tillatte maks. ~~gesimshøyder~~ **byggehøyder** tillates...

f) Utenfor byggegrense mot offentlig fortau eller gatetun tillates enkelte bygningsdeler utkraget maks. 1 m (for eksempel takutstikk, balkong, skilt, solfanger, solavskjerming o.l.), forutsatt at fri høyde fra bakkeplan er min. 4,5 m.

Punkt f) er ikke i henhold til 11 b. i kommuneplanen, se under.

11 Byområdet jf. pbl § 11-9 nr. 5 11.1

Byggegrenser i sentrumsområdet

b. Utkragede bygningsdeler utover byggegrense mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje.

d. På arealer med sentrumsformål kan avvik fra kravet om å følge byggegrense mot fortau og gate tillates der det etableres offentlig uteoppholdsareal som torg eller plass.

Skoleetaten

- Planinitiativet beskriver omfanget av 122 boenheter som kan føre til utfordringer innenfor elevplasser for grunnskolen i skolekretsen. Økningen av antall boenheter kan medføre forgang i investering av nye sentrumsskole.

Kommunaltekniske forhold

Renovasjon

De sier at renovasjonsløsning vil planlegges i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Vi på renovasjon tenker at dette bør de se på tidligere i prosjektet. Av illustrasjonene som ligger til saken er det vanskelig å se for seg en renovasjonsløsning for boenhetene som ivaretar kravene i sentrumsområdet. Vi anbefaler derfor at utbygger tar kontakt med renovasjon for å se på mulige renovasjonsløsning for dette området.

Brann

- Reguleringsbestemmelser pkt. 4-2 – utomhusplan må tilrettelegge for brannvesenets innsatsmuligheter.
- Det er beskrevet adkomst til bygget via smale passasjer. Dette kan være en utfordring for brannvesenets fremkommelighet.
- Adkomst fra gågata må tilrettelegges.
- Kulvert i gågata kan begrense brannvesenets adkomst.
- En del av bebyggelsen er beskrevet med 9. etg. Dette vil kunne utløse krav til brannheis og stigeledninger i flg. Byggteknisk forskrift, TEK17.
- Brannteknisk rådgiver må så tidlig som mulig inn i planarbeidet.

VA

- Kommunen har en gangbar kulvert i Nygaardsgata der vi har våre vann- og avløpsledninger. Det må tas hensyn til denne i forbindelse med anleggsarbeidene og fundamenteringen av bygget.
- Det er utfordrende geotekniske forhold i området. Bygget som stod her ble fundamenterert på nytt da det fikk setningsskader.
- Det er utarbeidet en plan for overvannshåndteringen, men detaljer må bli avklart i en utbyggingsavtale. I redegjørelsen er det vurdert/anbefalt å fordrøye på taket. Krav til volum og maks videreført vil avklares i en utbyggingsavtale.
- Det blir satt krav om utbyggingsavtale.

Vei

- Det blir satt krav om utbyggingsavtale.
- Det er viktig at man ser på hvordan man skal løse varelevering og at de myke trafikantene tas hensyn til.
- Ny og høy bebyggelse vi gjøre Gunnar Nilsens gate trangere og mørkere. Her må det sees på opplevelsen av gateløpet utover planavgrensningen.
- Byggene må tilpasses eksisterende høyder. Offentlig areal skal ikke benyttes til å ta opp høyder. Installasjoner som trapper og endring av tverrfall på fortau osv. skal ikke bygges for å ta opp høyder innvendig i byggene.

Uteområder/friluftsområder

Naturmangfold:

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Det er likevel kjent at det er mye måker i byområdet, og vi vil derfor anbefale at tiltakshaver gjør en vurdering av utformingen av bygget for å hindre eventuell fremtidig måkeproblematikk. Om det blir igangsettelse av byggeprosjektet på våren, er det viktig at tiltakshaver hindrer etablering av reir før byggestart, da det er ulovlig å fjerne reir med egg eller unger i.

Idrett:

Det nevnes i planforslaget kap. 6.6 at reguleringsplanforslaget legger opp til sentrumsformål i hele kvartalet. Og derfor vil ikke kravene om uteoppholdsarealer tiltre dette prosjektet. Det må være tydelig at det dermed ikke er boligformål som vil utløse krav om uteoppholdsarealer.

Barnetalsperson

- Ved etablering av boenheter i sentrum er det viktig at det blir tilrettelagt for familier med barn og barns mulighet for å leke trygt i sitt nærområde.
- Alle som utarbeider et planforslag har plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning fra barn og unge. Det er verd å merke seg at medvirkning fra barn og unge skal skje i planprosessen før planen sendes ut til høring og offentlig ettersyn.
- Barn og unge representert av ungdomsrådet eller barnerepresentant kan delta i oppstartsmøtet for planer der de er berørt part. Slik kan de komme med innspill, spørsmål og behov tidlig i planprosessen. Så snart oppstartsmøtet har vært gjennomført, og rammer for planen er avklart, bør barn og unge involveres i aktiv medvirkning. Det er i denne fasen at planene utformes og konkretiseres.
- **MERK:** Personen som er pekt ut til å ivareta den særskilte ordningen for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen etter § 3-3 tredje ledd har kun ansvar for å se til at det blir gjennomført medvirkning med barn og unge i tråd med loven.

Personen/representantens uttalelser kan ikke erstatte kravet til medvirkning, og vedkommende har ikke automatisk ansvar for gjennomføring av medvirkningsprosessen.