

**Følgerebrev til høring og offentlig ettersyn.****Detaljregulering for Kulpeveien 40 - detaljregulering felt BAH1 og del av felt BAH 2 Sjøhagen brygge 2. Justering av plandokumentasjon før saken legges ut på høring og offentlig ettersyn.**

Plan, bygg og teknisk- 008/21, har i møte 25.01.2021 fattet følgende vedtak:  
Forslag til detaljreguleringsplan for del av Sjøhagen Brygge, felt BAH1 og BAH2 vedtas lagt ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §12-10

Det ble i forbindelse med politisk behandling vedtatt tre endringer/justeringer av planen. Ref. nedenstående for vedtak og forslagsstiller kommentar til hvordan dette er justert i oppdatert plandokumentasjon.

1. *Det er en forutsetning for vedtaket at man reduserer høyden i BAH2 med en etasje, slik at bygget kan få maks fire etasjer med maks høyde satt til kote +18. Det kan tillates tilbaketrasket femte etasje på det østligste bygningsvolumet opp til kote + 21,5 i samme utstrekning som plankartet viser.*

**Kommentar:**

BAH2 er redusert i høyde iht. vedtak. Plandokumentasjon, inkl. plankart og bestemmelser er oppdatert iht. dette.  
Forslagsstiller viser for øvrig til notat datert. 19.01.21 (vedlagt), og ønsker videre dialog med kommunen vedr. dette i høringsperioden.

2. *Endret tekst i rekkefølgekrav: 6.4 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2 skal b) tiltak for mye trafikanter sikres. Det skal være fokus på trygg og sikker skolevei og tiltak skal omfatte sikker kryssing av Oslovei og tiltak langs Osloveien frem mot Skolebakken.*

**Kommentar:**

Reguleringsbestemmelser er oppdatert.

3. *Det er en forutsetning at gangbredden på turdraget utvides, slik at tilgjengeligheten for allmennheten bedres.*

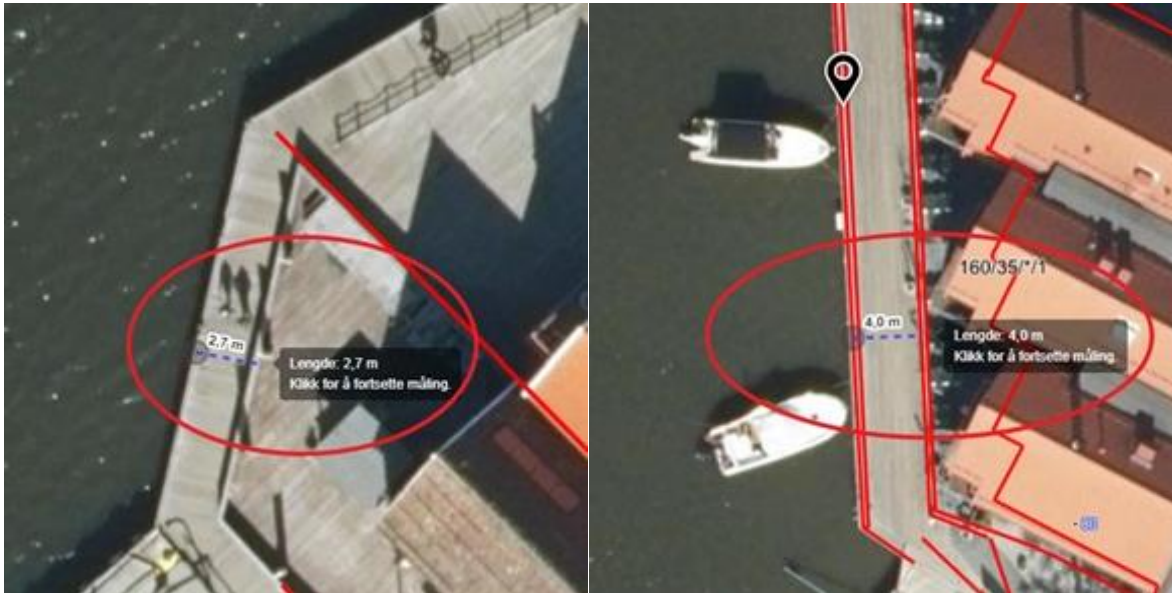
**Kommentar:**

Innsendt planforslag tilfredsstillende bestemmelser vedr. bredder på turdrag vedtatt i områdeplanen dat. 14.11.16, pkt 7.3.2 O\_TU1-3 - Turdrag

*«Mellom bebyggelse og sjø skal bredden opparbeidet turveg være minst 5 meter, målt fra kant vegg/privat areal til nærmeste kant mot sjø/areal for småbåthavn. I gjennomsnitt skal bredden på turvegen ikke være smalere enn 10m»*

Forslagsstiller tar innspill vedr. promenade til etterretning, og vil i høringsperioden samarbeide med kommunen for å se på ulike tiltak for å finne beste løsning for å sikre allmenn tilgjengelighet langs turdrag, både med tanke på bredder og overgang

mellom offentlig og private areal. Det foreslås bla. å utvide promenaden foran BAH1 med 3meter, da det er rom for dette i områdereguleringen. Promenaden vil med denne utvidelsen fortsatt ligge innenfor eksisterende steinfylling. Nedtrapping mot nord langs BAH2 fjernes, samt at brygge/turvei utvides til 6,4 meter. I tillegg foreslås det at pollen justeres utover mot vest med 3 meter, - dette vil gi et større offentlig torg og redusere lengden på turvei nord for BAH2. Plantefelt foran BAH1 og BAH2 vil bidra som en buffersone mellom det private og det offentlige. Ref. vedlagt skisse som viser forslag til justeringer med bredder på turvei/promenade. Til sammenligning varierer gangbredden på bryggen i Son fra 2,7m til 5m. Ref. nedenstående utsnitt fra kommunekart.com.



### Øvrige kommentarer/justeringer fra forslagsstiller i etterkant av 1.gangs behandling

#### Mindre justering av volum BAH1

Adkomst til felles torg fra miljøgaten og Kulpeveien åpnes opp ved at fasaden til BAH1 skrås mot sjøen som en fortsettelse av miljøgaten, tilsvarende det som er vist for BAH2, og som regulert i områdeplanen.

Frontvolumet på BAH1 er trukket tilbake slik at den ligger på linje med plan 1 B1b og BAH2. Det foreslås et nedfelt plantefelt foran leiligheten i plan 1 som en buffersone mellom offentlig og privat. Total bredde på havnepromenaden foran BAH1 er 9m inkl plantefelt, øverste nivå er på 5m, noe som gir god plass for at to grupper av mennesker kan passere hverandre. Ref. bla. nedenstående utsnitt fra Byggforsk blad 320.100 Menneskers rekkevidde og plassbehov.

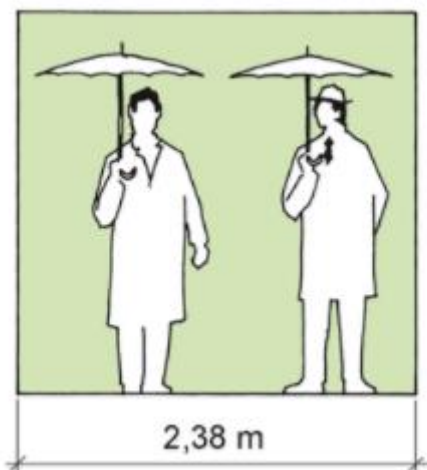


Fig. 33c Mål for personer med større plassbehov, for eksempel med yttertøy og/eller bagasje

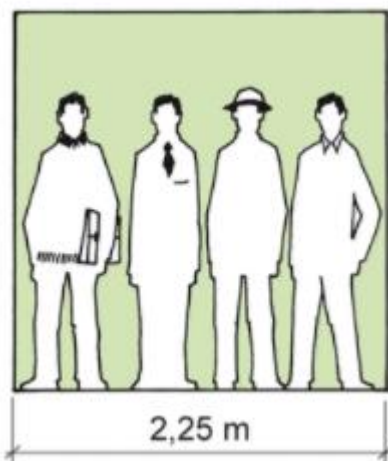


Fig. 33a – plassbehov for stående i uorganisert stilling.

#### Portal BKB2 i 3 etg.

Portal BKB2 justeres fra portal i 3 etg. med min fri høyde 7m, til portal i 2 etg. med min høyde 4,5m. Dette er en mindre justering av volumet på BAH2 som en tilpasning til justeringen av høyden vedtatt i PBT-utvalg. Med en vedtatt høyde på 4etg. samt inntrukket 5 etg, vil en 3 etg. portal medføre kun 1etg overligger over portal, noe som arkitektonisk er svært uheldig.

#### Følgende plandokumentasjon er oppdatert etter 1.gangs behandling:

- Forslag til plankart, rev. 02.02.21
- Forslag til reguleringsbestemmelser, rev. 02.02.21
- Planbeskrivelse, dat 30.10.20, rev. 02.02.21
- A10-02 Situasjonsplan 1:2000, rev. 02.02.21
- A10-03 Situasjonsplan 1:1000, rev. 02.02.21
- A10-04 Sol vårjevndøgn kl 15.00, rev. 02.02.21
- A10-05 Sol vårjevndøgn kl 15.00 Kvartalslek, rev. 02.02.21
- A40-01 Situasjonssnitt 1:500, rev. 02.02.21
- A41-02 Situasjonssoppriss 1:1000, rev. 02.02.21
- A90-01 Illustrasjon fugleperspektiv
- A90-02 Illustrasjon fra torg
- A90-03 Fjernvirkning, rev. 02.02.21

#### Vedlegg:

Skisseforslag justering av bredder turdrag, dat. 02.02.21

210119\_Sjøhagen Brygge 2\_Detaljregulering\_kommentarer til saksfremlegg