

Planinitiativ for detaljreguleringsplan «Nøkkeland nord»

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven §12-8 oversendes forslagsstillers vurdering av premissene for det videre planarbeidet.

Forslag plannavn:	Nøkkeland nord
Gnr/ bnr:	3/3020

Redegjørelse iht. punktmerking i forskrift:

a) Formålet med planen

Planen skal legge til rette for utbygging av boligbebyggelse på Nøkkeland. Arealet er tidligere regulert i Detaljreguleringsplan for «Del av Nøkkeland (Nordre del)», vedtatt 22 mars 1988. Formålet er i tråd med gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til avgrensning av planområdet er vist på vedlegg 1, «Forslag til planavgrensning». [Dette er justert iht. deres innspill](#)

Planområdet består av en delvis opparbeidet boligeiendom med en del sprengsteinsmasser på den øvre del av tomten og en laveliggende del mot vest hvor viltvoksende vegetasjon har vokst opp igjen.

Terrenget stiger fra kote +20 i nordvest til +31 moh i sørøst.

Adkomst er planlagt på samme sted som adkomstvei til Nøkkeland Terrasse.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelsen skal huse boligformål. Det er planlagt for 2 boligtypologier på tomten, kjedede eneboliger på lavtliggende del av tomten mot vest og mindre sammenbygde leiligheter i rekke på øvre nivå. Det er ikke vurdert andre behov på denne eiendommen. Vei og infrastruktur planlegges iht. Statens vegvesen håndbok for veier og gater. Det legges opp til veier med lav hastighet og fartsdempende tiltak der sykkel og gange gis prioritet. Planlagt bebyggelse er vist på vedlegg 2 «Konseptstudie Nøkkeland Nord».

Arkitektur verket

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen planlegges i tråd med intensjonen om boligbebyggelse i dette området. Det vil være konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter.

Byggehøyder vurderes nærmere i prosessen, men anslagsvis vurderes det bebyggelse i 2 etasjer.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planarbeidet legger opp til en utbygging av en ubebygget «rest-tomt» i et ellers ferdig utbygget boligområde. Overordnet sett vil planen legge til rette for fortetting sentralt i området Nøkkeland med umiddelbar nærhet til skole og idrett.

Eiendommen (3/3020) har tinglyst veirett over eiendommene 3/2542 og 3/ 2716.

Disse skal opprettholdes som felles privat adkomstvei.

Ved en eventuell justering av veitrasé vil det vurderes om det er hensiktsmessig å skille ut denne i sin helhet som en egen eiendom.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltakene vil ha begrenset virkning for det omliggende landskapet da det ligger plassert midt inne i et utbygget område. De planlagte byggehøydene vil ikke rage over høyeste bebyggelse i området. Omgivelsene på tomten er vist i vedlegg 3, «Bilder fra tomt».

Det er laget et konsept for mulig bebyggelse på tomten (mest mulig i tråd med gjeldende reguleringsplan for eiendommen). Denne viser bebyggelse hvor terrengforskjeller i størst mulig grad tas opp i bebyggelsen, ved hjelp av underetasjer.

Mot øst, nordøst og syd vil bygg og anlegg tilpasses slik at eksisterende terreng opprettholdes tilnærmet uendret nærme tomtegrenser.

I forslaget er det vist en ny adkomstvei mot nord. Denne er basert på stigning under 1/8 og med slakere partier i svinger og møteplasser.

Det planlegges for å vurdere alternative adkomster og vurderinger av behov for støttemur/skjæringer for å plassere veier mest mulig nennsomt i terrenget.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planarbeidet leger opp til et formål som er i tråd med gjeldende eldre reguleringsplan og gjeldende kommuneplan.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke kjent at det vil være særlige interesser som berøres. Tilstøtende naboer vil påvirkes av bebyggelse, men eiendommen er fra langt tilbake regulert for utbygging.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det utarbeides en ROS-analyse tidlig i planarbeidet.

Basert på denne vil det tas ulike vurderinger om risiko og sårbarhet som følge av planforslaget.

Arkitektur verket

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Naboer og berørte myndigheter på interkommunal og fylkesnivå varsles. Liste gjennomgås i samråd med kommunen i oppstartsmøte.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Medvirkning i plansaker følger stort sett av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven.

Planarbeidet vil konkretisere formål som i lengre tid har ligget i kommuneplanens arealdel, og antas derfor ikke å vekke store merknader fra omgivelsene.

Det avholdes egne møter med eiere av naboeiendommer i Nøkkeland terrasse for å avklare adkomstforhold o.l. tidlig i planprosessen. Det vurderes om det vil være formålstjenlig med nabomøte for presentasjon av planforslaget før offentlig høring.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning og det er fra forslagsstillers side konkludert med at arbeidet ikke omfattes av krav om konsekvensutredning.

Planarbeidet er vurdert etter forskriftens §6 punkt b)

Planen skal legge til rette for utbygging for boligbebyggelse i tråd med overordnet plan og omfattes med dette ikke av forskriften.

Planarbeidet er vurdert etter forskriftens §7 punkt b)

Planarbeidet legger ikke til rette for tiltak i vedlegg 2.

Det er ikke registrert naturtyper, verneområder, artsforekomster, kulturminner, jord-, mineral- eller arealressurser av vesentlig betydning/ verdi, hverken lokalt eller regionalt.

Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning
2. Konseptstudie
3. Bilder fra tomt

Som fagkyndig konsulent

Øyvind Løken
Sivilarkitekt mnal

Arkitekturverket AS