



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 13/05508-7
Arkivkode. ---
Saksbehandler Sigbjørn Hjelset

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknisk sektor	26.11.2013	104/13

Strømdal gård - felt B1 - reguleringsendring

Rådmannens innstilling

Saken behandles som mindre planendring etter delegert myndighet fra Bystyret 18.06.09.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas mindre endring av reguleringsplan for Strømdal gård (plan-id 862), egengodkjent 18.05.06, slik som framgår av kart og bestemmelser sist endret 02.10.13. Endringen gis plan-id 2013014.

Vedlegg

Plankart datert 02.10.13

Bestemmelser datert 02.10.13

Planbeskrivelse datert 02.10.13

Innkomne merknader

Bakgrunn

Børve og Borchenius as utarbeider planforslag om mindre endring på vegne av forslagsstiller HRL Utvikling as. Saken ble sendt på høring til naboer og regionale myndigheter 25.06.13.

Merknader

Telemark Fylkeskommune, brev datert 03.07.13

Etter at plan for Strømdal gård ble vedtatt, har det kommet til ny plan og bygningslov, hvor (blant annet, red. anm.) temaene universell utforming og klimavennlige energiløsninger er løftet fram. De ber derfor kommunen om å vurdere å ta inn dette temaet særskilt i bestemmelsene.

Rådmannens kommentarer

Vi tror at boliger i dette feltet vil kunne klare å innfri de kravene som settes i TEK 10, og tar ikke inn særskilte punkt om dette i bestemmelsene.

Fylkesmannen, brev datert 12.08.13 og 23.10.13

Naturmangfoldloven og begrepet «utvalgt naturtype» har kommet til etter at planen for Strømdal gård ble vedtatt. Fylkesmannen opplyser at naturmangfoldloven går foran en eldre reguleringsplan. Finner det uheldig at 2 eldre eiketre er felt. Orienterer om naturmangfoldlovens saksbehandlingsprosedyre for å tillate inngrep i «utvalgt naturtype».

Rådmannens kommentar

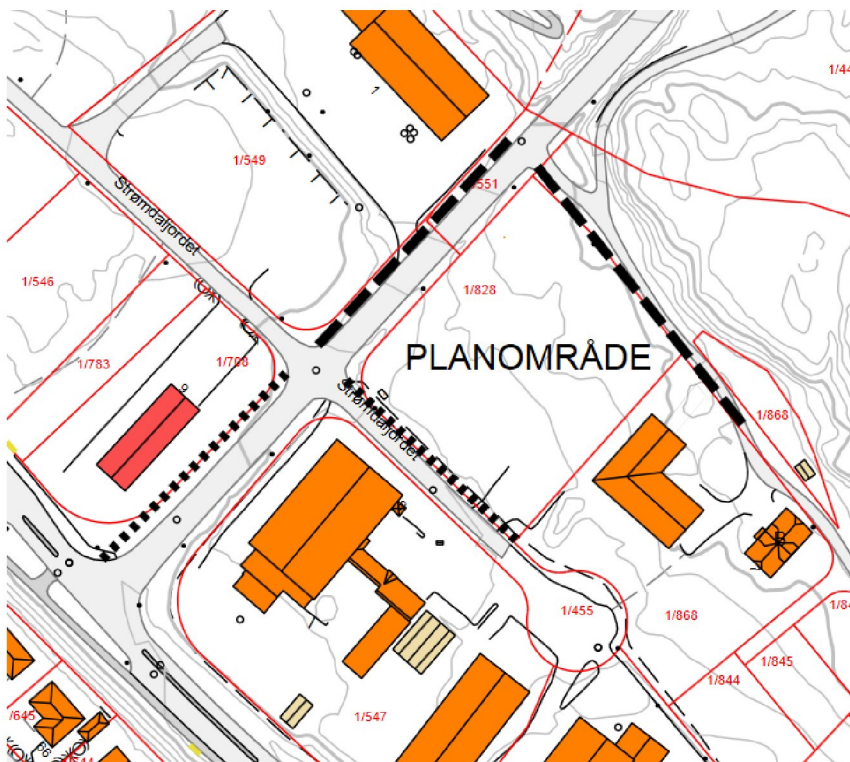
Er fulgt opp i planen. Beskrives nedenfor, under tema naturmangfold.

Saksfremstilling

Saken gjelder endring fra 5 til 6 eneboliger, samt endret atkomst, innenfor felt B1. Den økte utnyttingen er gjort mulig ved å gå vekk fra kravet om en arealkrevende støyvoll mot Strømdaljordet, og ved å redusere arealet på lekeplassen.

Som følge av endret atkomst er krav til opparbeiding av KFL1 (gårdsveien nord for planlagt byggeområde) og GS 4 (langs Strømdalvegen) utelatt fra rekkefølgebestemmelsene for felt B1. Krav til opparbeiding av KLF1 vil fremdeles hefte ved utbygging av felt B3, sørøst for omsøkte planendring. Krav til opparbeiding av GS 4 vil også hefte ved felt B3, på samme måte som det inntreffer for boligutbygging på nordvestsiden av Strømdalvegen. Dette er regulert i plan 882 for Strømdal nord.

De ulike rekkefølgekrav er illustrert på kartet nedenfor.



Veistrekninger med ulike rekkefølgekrav; fortau, G/S-veg eller ny vei:

..... = krav som følger planen

----- = krav som utgår

Krav til fortau mellom planområdet og busstopp i Gulsetringen beholdes fra opprinnelig plan. Nytt krav er fortau langs Strømdaljordet.

Rådmannens vurdering

Planprosess

Det har vært vurdert, og drøftet med Fylkesmannen, hvorvidt planendringen er såpass omfattende at det fordrer en full reguleringsprosess. Fylkesmannen har anbefalt full reguleringsprosess, men overlatt til Skien kommune å avgjøre spørsmålet. Etter rådmannens vurdering har ikke denne saken negative konsekvenser for andre berørte parter eller allmenne interesser for øvrig, og vi finner derfor å kunne behandle saken som en mindre endring.

Naturmangfold

Planen berører naturtypen «Hule eiker», som er gitt en egen vernestatus etter naturmangfoldlovens § 53. Miljødirektoratets naturbase beskriver arts mangfold og potensialet for nye funn innenfor lokaliteten «Strømdal – ID nr. BN00070913». Planområdet inngår i dette 24 dekar store arealet, som anses som svært viktig (A-verdi), på grunn av forekomsten av flere grove og hule eiker, samt forekomsten av både liggende og stående død eikeved.

Reguleringsplanen innebærer at 2 grove eiker fjernes. Dette er allerede delvis skjedd (jfr bildet under), som en del av forberedelsene til å realisere en allerede vedtatt reguleringsplan. Planendringen innebærer også at 6 eiker gis en sterkere vernestatus, til naturvernformål etter plan- og bygningsloven. Vi mener bestemmelsene for naturvernområde NV1 bidrar positivt til å sikre de økologiske kvalitetene, i tråd med intensjonene i naturmangfoldlovens §53. Vi mener derfor felling av to eiker innenfor planlagt byggeområde kan forsvares. Det har vært felles befaring med representanter fra kommune, Fylkesmann og forslagsstiller, og alle parter parter har vært positive til å løse saken slik som skissert over.

Vedtaket om inngrep i «Utvalgt naturtype» blir kunngjort i lokalpressen i tråd med naturmangfoldlovens §56.



Bildet viser delvis felte eiketre innenfor planlagt byggeområde. Naturvernområde i bakgrunnen.

Andre kommentarer

Rådmannen har ikke innvendinger til planens hovedgrep / -intensjon. Det vil si å fortette med 1 boligenhet samt å speilvende atkomsten mot HRL as sitt bygg.

Regulert lekeplass vil fremdeles fylle sin funksjon. Støysituasjonen tilsier ikke at det er behov for å opparbeide vollen.

Konklusjon

Planen anbefales vedtatt som den foreligger.

Hovedutvalg for teknisk sektor har behandlet saken i møte 26.11.2013 sak 104/13

Møtebehandling

Det fremkom ingen forslag ved behandlingen av saken.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken behandles som mindre planendring etter delegert myndighet fra Bystyret 18.06.09.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas mindre endring av reguleringsplan for Strømdal gård (plan-id 862), egengodkjent 18.05.06, slik som framgår av kart og bestemmelser sist endret 02.10.13. Endringen gis plan-id 2013014.

RETT UTSKRIFT

DATO 28.november.2013



Planbeskrivelse

Mindre endring av område B1 i reguleringsplan for Strømdal gård, Strømdaljordet, egengodkjent 18.05.06

Bakgrunn

HRL Entreprenør AS og Sørensen AS har overtatt gbn 1/828 på Strømdaljordet, Skien kommune.

Området er regulerte til boligformål, boliger med tilhørende anlegg. Grunneierne planlegger å opparbeide området til frittliggende småhusbebyggelse som vist i gjeldende plan for Strømdaljordet, egengodkjent 18.05.06 planID 862.

Grunneierne ønsker å tilrettelegge for atkomst fra eksisterende veg i sør, Strømdaljordet, innarbeide 6 boligtomter og endre felles lekeområde FL1.

Endringene vil kreve en reguleringsendring og ved henvendelse til planavdelingen ble det gitt uttrykk for at dette kan løses som en mindre endring.

På oppdrag fra grunneierne utarbeidet arkitektkontoret Børve og Borchsenius as et foreløpig forslag til reguleringsendring som ble sendt kommunen som e-post og senere drøftet i møte med planavdelingen. Kommunen har etter møtet sendt spørsmål til fylkesmannen om saken kan behandles som mindre endring. Planavdelingen oppfatter tilbakemeldingen fra fylkesmannen slik at dette må kommunen selv vurdere og at fylkesmannen ikke vil motsette seg endringen dersom det ikke kommer klage fra noen parter i saken.

Planavdelingen ønsker at det tas kontakt med øvrige grunneiere i området for et samarbeid om en eventuell atkomst fra Strømdaljordet.

HRL Entreprenør AS og Sørensen AS har etter dette tatt initiativ til dialog med grunneiere av Strømdal gård og områdene B2 – B4. Eierne av B2 – B4 er 4 søsken som nylig har overtatt eiendommene. På nåværende tidspunkt kan eierne ikke si noe om når det eventuelt settes i gang videre utvikling av områdene B2 – B4.

Skien kommune har gitt uttrykk for at det for deres del ikke vil være nødvendig å opparbeide KF1 fram til B2. Kommunen er opptatt av å få på plass g/s veg mellom Strømdaljordet og Gulsetvegen for å sikre trygg skoleveg og atkomst til eksisterende overgang og bussholdeplasser ved Gulsetvegen.

Det er nærmere redegjort for g/s - veger under pkt. om rekkefølgekrav til g/s-veg i planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planendringen

Planforslaget

Den foreslåtte endringen omfatter områdene B1, FA1 og FL1.

I tillegg reguleres et område på 1,14 daa, NV1, utenfor gjeldende plan. Området berører eiendom gbn 1/2 (Strømdal gård). Hensikten med dette er å verne 6 store eiketrær og tilhørende arts mangfold. Større eiker er definert som en «utvalgt naturtype» etter naturmangfoldlovens § 52. Området NV1 reguleres som LNF – naturvern (SOSI – kode5300). Området har i dag arealbruksformål friområde i kommuneplanen. Deler av området er regulert til samme formål i reguleringsplan for Hyni – Strømdal (planID 2013989), egengodkjent 14.03.13.

Arealpåskriften til område B1 på gjeldene plankart er høyere en det faktiske arealet. Områdets areal er 4,30 daa. Plankartet viser 5,12 daa. Summen er trolig ikke korrigert etter siste endringer av planen.

Gjeldende plan er tegnet med tegneregler etter reguleringsplan pbl 1985. Endringsforslaget er tegnet med tegneregler etter reguleringsplan pbl 2008. Endringer i reguleringsbestemmelsene er foreslått med tilpasninger til gjeldene bestemmelser.

Det er lagt til to nye byggeområder, energianlegg nettstasjon og renovasjonsanlegg miljøstasjon og fortau langs Strømdaljordet.

Formål

Hensikten med endringen er å legge til rette for en enklere atkomst til område B1 og få en høyere utnyttelse innenfor området.

Atkomst

Grunneier ønsker å flytte atkomst til område B1 fra Strømdalvegen til Strømdaljordet. Krysset Strømdaljordet/ Strømdalvegen er et etablert og oversiktlig kryss. Kombinert felles avkjørsel/ turveg KF1 i gjeldende plan vil kunne oppleves som uoversiktlig siden vegen ligger skåret i terrenget og eksisterende turveg møt øst kommer ut i dette området. Krav til håndtering av renovasjon og post er enklere å løse ved en atkomst fra Strømdaljordet.

Aktivitetssenteret for eldre og funksjonshemmede som er leietakere i Strømdaljordet 8 bruker nærområdet til turgåing og vil kunne få glede og nytte av fortau og atkomstveg FA1 til friområdet og boligområdene nord for planområdet.

Lekeplass

Arealet i gjeldende reguleringsplan er ca. 700m². I planforslaget er arealet redusert til ca. 440m². Krav til sandlekeplass på 250m² er ivaretatt. Avstand til områdene B1, B2, B3 og B4 er som i gjeldene plan. Det er ved en reguleringsendring 11 boliger som deler område FL1 og fordelt gir dette hver bolig 40m² av felles lekeareal. Det er balløkke ved Strømdalkåsa ca. 375 meter fra planområdet. Idrettsanlegget til Gulset idrettsforening ligger ca. 800 meter fra området.

Støyvoll

Etter det vi kjenner til av tidligere saksframlegg og kontakt med akustiker er det ikke støyproblemer fra Gulsetringen eller Strømdaljordet og inn til område B1. Det er heller ikke mye støy fra næringsvirksomhetene i sør. Det er likevel tegnet inn en støyvoll i gjeldende reguleringsplan mellom eksisterende næring og planlagte boliger. I endringsforslaget har vi foreslått å ta bort støyvollen og fjerne kravet i reguleringsbestemmelsene. Støyvollen er arealkrevende og den vil skape problemer for eksisterende nettstasjon som ligger på terrenget. Det er ikke ønskelig å flytte nettstasjonen høyere opp og en slik plassering vil bli vanskelig for driften av nettstasjonen.

I endringsforslaget er det inntegnet et eget område for nettstasjon, slik at arealbruken blir tydelig i forhold til boligtomtene. Det er foreslått byggegrense 12 meter fra senterlinje av Strømdaljordet.

Rekkefølgekrav til g/s-veg

Det er krav til opparbeiding av g/s-veg i gjeldende reguleringsbestemmelser § 2, pkt. 2.1 c:

«Før første midlertidige brukstillatelse/ ferdigattest for boliger innenfor planområdet gis skal følgende være etablert/ferdigstilt: - gang-/ sykkelveg langs Strømdalvegens nordvestre side på strekningen mellom Gulsetringen og den nye atkomstvegen KF1».

G/s-vegen ligger utenfor reguleringsplanen for Strømdal gård.

Det er ikke stilt krav til g/s-vegen som ligger sørøst for Strømdalvegen og innenfor planen for Strømdal gård. Etter det vi ser av saksframlegget ved 1. gangs behandling av reguleringsplanen for Strømdal gård, arkivnummer 03/00469, er dette arealer som er avsatt i påvente av etablering av den nye hovedvegen mellom Strømdal og Hyni. Dersom man ikke finner det hensiktsmessig å etablere denne g/s-vegen langs sydsiden av Strømdalvegen kan arealet tillegges tilgrensende boliger.

I detaljplanen for Hyni – Strømdal, ny vegtrasé, 2. gangs behandlet 15.02.13, er g/s-veg vist på den nordvestre siden av Strømdalvegen. G/s-vegen knytter seg til planlagte g/s-veg i reguleringsplan for Strømdal nord, et område mellom Strømdalvegen og Glaservegen, planID 882.

For boligtomtene i område B1 i reguleringsplan ville det være svært positivt om arealet som er avsatt til g/s-veg kan innarbeides i boligområdet. Planavdelingen mener at arealet bør beholdes som g/s veg inntil den nye hovedvegen er etablert og alle forhold er avklart. Arealet som er avsatt til g/s-veg er ikke medtatt i forslag til reguleringsendring.

Rekkefølgekravet knyttet til opparbeiding av g/s-veg på nordvestsiden av Strømdalvegen er i henhold til saksframlegget ved 1. gangs behandling begrunnet med at grunneier/grunneiere på sydsiden av vegen må være med å dele kostnadene ved opparbeiding av g/s-vegen slik at ikke alt blir lagt på boligenhetene på nordsiden. Det er foreslått at dette fordeles etter andel boligenheter innenfor planen.

I planen for området nord for Strømdalvegen, planID 882, er krav til opparbeiding av g/s-vegen todelt.

Det er stilt krav til hele planområdet for g/s-veg 5 mellom Gulsetringen og Strømdaljordet. For g/s-veg 4 mellom Strømdaljordet og fram til og med «bussgarasjen» er kravet knyttet til tilliggende kombinert område B/K/Fp1 og B/K2.



I endringsforslaget for område B1 er atkomsten foreslått fra Strømdaljordet. Det virker derfor riktig å foreslå at samtidighetskrav for boligene i B1 bare knyttes til g/s-5 i plan for nordsiden av Strømdalvegen og ikke til g/s-veg 4.

Siden krav om opparbeiding av KFL1 fram til B2 er foreslått tatt ut av planen synes det rimelig at krav om opparbeiding av g/s-veg langs Strømdaljordet ikke lenger gjelder for område B3.

Grunneierne av område B1 vil opparbeide fortau langs Strømdaljordet fra grense fra område B2 til Strømdalvegen. Dette er medtatt som krav i planforslaget.

Følgende rekkefølgekrav er foreslått tatt ut av planforslaget:

«Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor B1 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- kombinert felles avkjørsel/ turveg KF1 fram til felt B2.»

«Før første midlertidige brukstillatelse/ ferdigattest for boliger innenfor planområdet gis skal følgende være etablert/ferdigstilt:

- gang-/ sykkelveg langs Strømdalvegens nordvestre side på strekningen mellom Gulsetringen og den nye atkomstvegen KF1».

Følgende rekkefølgekrav er foreslått lagt til planforslaget:

«Før det gis midlertidige brukstillatelse/ ferdigattest for siste bolige innenfor områdene B1-1 og B1-2 skal følgende være etablert/ ferdigstilt:

- Gang-/ sykkelveg langs Strømdalvegens nordvestre side på strekningen mellom Gulsetringen og Strømdaljordet.

- Fortau langs Strømdaljordets nordre side fra Strømdalvegen og fram til felt B2»

G/s-veg 5 går delvis inn på eiendom gbn 1/708. Arealet er ca. 245m².

For grunneierne av område B1 er det ønskelig å starte utbyggingen av området så raskt som mulig. Det er derfor viktig å få til avklaring om opparbeiding av g/s-vegen og at det blir utarbeidet avtaler mellom kommune og grunneiere i området.

Støyskjerm langs Strømdalvegen

Grunneier/ tomteiere skal ferdigstille støyskjerm langs Strømdalvegen senest når den nye vegen kommer.

Nettstasjon

Det er foreslått eget område for nettstasjon, EA1.

Miljøstasjon

Det er inntegnet eget område for miljøstasjon ved avkjørsel fra Strømdaljordet.



Planfaglig vurdering

I planforslaget er det innarbeidet 6 eneboligtomter. Tomtestørrelsene er fra 773m² til 684m² som er vanlige størrelser på tomter i dag. Området får en høyere tetthet enn den som er vist i gjeldende plan, men er innenfor BYA 25% (ikke inkludert parkeringsareal). Lekeplassen oppfyller krav til sandlekeplass. Lekeplassen ligger i enden av atkomstveg FA1 og det kan legges til rette for en gangsti fra atkomstveg til felles avkjørsel/ turveg KF1 til friområdet i nord. Avkjøring fra Strømdalvegen til Strømdaljordet er etablert og oversiktlig.

Porsgrunn 25. juni 2013, endret 2. oktober 2013

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius as

Marie Bang Synnes