

Saksbehandler: Eline Solerød Jahren

Telefon:

Kommuneutvikling

## Endring av detaljregulering nr. 2018016 Del av Roppestadkollen (2018016-E1)

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd	06.05.2024	021/24
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	08.05.2024	081/24

### Kommunedirektørens innstilling

1. Oppstart av reguleringsendring nr. 2018016-E1 Del av Roppestadkollen igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 11.12.2023.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

### Innkomne forslag:

Vedtak som innstilling fra Klima og miljøråd, 06.05.2024

Tatt til orientering.

### Klima og miljøråd 06.05.2024:

#### Behandling:

Saken ble drøftet.

Klima- og miljørådet tar saken til orientering.

#### KR - 021/24 Vedtak:

Tatt til orientering.

### Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 08.05.2024:

#### Behandling:

Virksomhetsleder A. Mæland orienterte i saken.  
Uttalelse fra representanten for barn og unge ble referert i møte.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

**PTM - 081/24 Vedtak:**

1. Oppstart av reguleringsendring nr. 2018016-E1 Del av Roppestadkollen igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 11.12.2023.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

**Vedlegg:**

Planinitiativ  
Planavgrensning  
Utsnitt fra kommuneplanens arealdel  
Referat fra oppstartsmøtet  
Skisser  
Snitt  
Klimagassberegninger til planoppstart  
Gjeldende plankart  
Gjeldende reguleringsbestemmelser  
Situasjonsplan til gjeldende reguleringsplan

Tegninger / øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

**Kortversjon**

Formålet med oppstart av reguleringsarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan slik at det åpnes for oppføring av andre boligtyper samt ytterligere 6 boenheter innenfor BB1-a, 6 boenheter innenfor BB1-b og 4 boenheter innenfor BB3. Samtidig planlegges det en reduksjon i antall boenheter innenfor BB2, fra 16 til 6 boenheter. Det nye planforslaget vil legge opp til totalt 6 flere boenheter enn gjeldende plan. Innenfor BB1-a planlegges det 22 leiligheter (hvorav 16 er ferdigstilt), innenfor BB1-b planlegges det 3 firemannsboliger, innenfor BB2 planlegges det 6 eneboliger og innenfor BB3 planlegges det 12 leiligheter. Planendringen vil videre åpne for lavere parkeringskrav per boenhet i henhold til kommuneplanens bestemmelser og endring av lekeplassene ved at LEK5 fjernes og LEK6 utvides.

Kommunedirektøren vurderer at vedlagte skisser viser en forbedring av planområdet, særlig med tanke på landskapstilpasning. For felt BB2 foreslås det endringer som vil kunne bidra til å dempe fjernvirkningen og unngå at bebyggelsen virker like ruvende i terrenget som det gjeldende plan legger opp til.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av reguleringsendringen.

**Innledning**

Omcri Plan & Arkitektur AS søker på vegne av Roppestadkollen AS om oppstart av reguleringsendring nr. 2018016-E1 Del av Roppestadkollen. Forslagstiller ønsker å endre gjeldende reguleringsplan slik at det åpnes for oppføring av andre boligtyper samt ytterligere 6 boenheter innenfor planområdet. Endringen vil videre legge til rette for en reduksjon i antall parkeringsplasser i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Det planlegges også en justering av lekearealene. Endringen omfatter feltene BB1-a, BB1-b, BB2 og BB3. Deler av BB1-a er allerede utbygd og det samme er BKS1 og BKS2. Planområdet er på ca. 40 dekar.

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og friområde i kommuneplanen, og regulert til boligbebyggelse, energianlegg, renovasjonsanlegg, lekeplass, kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, parkering og naturområde i reguleringsplan nr. 2018016 Del av Roppestadkollen.

Det ble avholdt oppstartsmøte 18.01.2023. Referatet følger som vedlegg til saksfremlegget.

Selv om dette er en sak om oppstart av reguleringsarbeid, har forslagstiller utarbeidet relativt detaljerte planer allerede på dette stadiet i planprosessen. Dette skyldes bl.a. at det foreslås å endre en relativt nylig vedtatt detaljregulering hvor det er viktig å ha tilstrekkelig grunnlag til å vurdere konsekvensene av endringsforslagene.

**Faktagrunnlag**

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering

Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsplanarbeid

Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag

Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan

Kommuneplankart, vedtatt 06.09.2023

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023

Reguleringsplan nr. 2018016 Del av Roppestadkollen, vedtatt 13.11.2019

## **Vurderinger**

Kommunedirektøren vil bemerke enkelte forhold i saken:

### Landskap og estetikk

Roppestadkollen er registrert med høy verdi for landskap i grønnstrukturanalysen. Området er svært eksponert mot nord og det er derfor viktig med god landskapstilpasning, spesielt innenfor BB2.

Gjeldende reguleringsplan åpner for oppføring av inntil 16 leiligheter eller rekkehus, maks byggehøyde på kote +40 og en utnyttelsesgrad på 40 % BYA innenfor BB2. Tilhørende situasjonsplan viser to blokker med 8 leiligheter i hver.

Forslagsstiller ønsker med endringen å tilrettelegge for oppføring av 6 eneboliger istedenfor 16 leiligheter/rekkehus innenfor feltet. Endringen vil kreve at byggegrensen flyttes lenger nord. I planinitiativet står det at boligene lengst sør i feltet planlegges med byggehøyde på kote +40, mens boligene i nord vil være noe lavere. Selv om byggegrensen foreslås flyttet nærmere eiendomsgrensen, mener kommunedirektøren at nabohensynet er bedre ivaretatt ettersom boligene i forkant vil ha byggehøyde noe lavere enn kote +40, det planlegges færre boenheter og det vil bli mer luft mellom boligene.

Kommunedirektøren er positiv til en reduksjon i antall boenheter og endring av boligtype innenfor BB2, og mener at fjernvirkningen og landskapstilpasningen er vesentlig bedre ivaretatt enn i gjeldende plan.

### Terrenginngrep

Det er utarbeidet snitt som viser hvor store terrenginngrep det nye forslaget legger opp til. Snittene er plassert på samme sted som snittene i gjeldende plan for å gi best mulig sammenligningsgrunnlag.

Som snitt 3, 4 og 4A viser, vil endringen føre til at det blir vesentlig mindre skjæringer og større fyllinger innenfor BB1-b. Kommunedirektøren er positiv til dette da det ikke fører til at maks kotehøyde øker. I gjeldende plan er det åpnet for støttemurer innenfor bestemmelsesområdene #2-5. Støttemurene kan være opptil 2,5 meter, og dersom det kreves høyere støttemurer må de avtrappes. I planinitiativet står det at bestemmelsesområdene der det tillates støttemurer også skal gjelde i det nye forslaget, men at det legges opp til bruk av skråninger istedenfor støttemurer der dette er mulig, noe som vil kreve utvidelse av bestemmelsesområdene. Skråningen vest for BB1-b vil da ligge delvis innenfor naturområde N3. Kommunedirektøren er i utgangspunktet skeptisk til at det gjøres terrenginngrep innenfor N3, men mener likevel at en skråning vil være en bedre løsning enn støttemurene det åpnes for i gjeldende plan, forutsatt at skråningen etableres slik at den kan revegeteres.

Snitt 5 viser planlagt tiltak på BB3. Bebyggelsen vil kreve større skjæringer enn i gjeldende plan. Adkomstveien som er vist på snittet fra gjeldende plan er ikke regulert og kan ikke tas i betraktning. Kommunedirektøren mener at skjæringer bør begrenses så mye som mulig da BB3 består av berggrunn og dette vil være irreversible terrenginngrep.

Snitt 6 viser at endringen vil føre til noe større skjæringer og mindre fyllinger på deler av BB2. Gjeldende plan legger også opp til relativt store skjæringer. Kommunedirektøren mener at god terrengtilpasning er viktig, men anser fjernvirkningen av bebyggelsen og landskapstilpasningen som viktigere i dette tilfellet. Kommunedirektøren er derfor positiv til endringen av boligtype innenfor BB2. Snitt 7 viser for øvrig en bedre terrengtilpasning innenfor BB2 enn det gjeldende plan legger opp til.

Innenfor BB1-a legges det ikke opp til noen endringer i terrenginngrep sammenlignet med det gjeldende plan i utgangspunktet åpnet for.

### Boenheter

I gjeldende reguleringsplan åpnes det for inntil 16 boenheter i form av leiligheter eller rekkehus innenfor felt BB1-a, inntil 6 boenheter i form av leiligheter, rekkehus eller tomannsboliger innenfor felt BB1-b, inntil 16 boenheter i form av leiligheter eller rekkehus innenfor felt BB2 og inntil 8 boenheter i form av leiligheter eller rekkehus innenfor felt BB3.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for oppføring av ytterligere 6 boenheter innenfor BB1-a, ytterligere 6 boenheter innenfor BB1-b og ytterligere 4 boenheter innenfor BB3. Samtidig planlegges det en reduksjon i antall boenheter innenfor BB2, fra 16 til 6 boenheter. Medregnet de eksisterende boligene innenfor BKS1 og BKS2 åpner gjeldende reguleringsplan for oppføring av 60 boenheter, mens ny plan vil åpne for oppføring av 66.

Gjennom planendringen ønsker forslagsstiller å åpne for oppføring av totalt 22 leiligheter innenfor BB1-a, 3 firemannsboliger innenfor BB1-b, 6 eneboliger innenfor BB2 og 12 leiligheter innenfor BB3. På situasjonsplanen som tilhører gjeldende reguleringsplan er boenhetene innenfor BB1-a fordelt på to lavblokker der det var tenkt 12 i den ene og 4 i den andre. Den ene lavblokken er nå oppført med 16 boenheter og det er ikke tillatt å oppføre flere leiligheter i en ny lavblokk med dagens reguleringsbestemmelser.

Kommunedirektøren er positiv til fortetting og mener en økning i antall boenheter innenfor BB1-a, BB1-b og BB3 er hensiktsmessig. Kommunedirektøren mener samtidig at det er spesielt viktig å ta hensyn til landskapstilpasning og fjernvirkning i denne reguleringsplanen, og vurderer derfor at endring av boligtype og reduksjon i antall boenheter innenfor BB2 er et positivt tiltak.

### Lekeplasser

I henhold til kommuneplanens bestemmelser er det krav om minimum 990 m<sup>2</sup> nærlekeplass og minimum 950 m<sup>2</sup> områdelekeplass når det planlegges for 66 boenheter. LEK3 og LEK4 er i gjeldende plan regulert til nærlekeplasser og har et samlet areal på ca. 1394 m<sup>2</sup>. LEK1 og LEK2 er regulert til områdelekeplasser og har et samlet areal på 3670 m<sup>2</sup>. Disse arealene ble regulert til lek i områdereguleringen som var gjeldende for området frem til detaljreguleringen ble vedtatt i 2019. Det foreslås ingen endringer for LEK1-4.

I planinitiativet er det foreslått å utvide arealet til LEK6 med 50 m<sup>2</sup> mot nord og fjerne lekeplass LEK5 i sin helhet som følge av reduksjonen i antall boenheter innenfor BB2. LEK5 har et areal på 200 m<sup>2</sup> i gjeldende plan. Etersom det er satt av tilstrekkelig areal til nærlek innenfor planområdet, vurderer kommunedirektøren at de 6 boenhetene innenfor BB2 kan betjenes av LEK4. Kommunedirektøren vurderer at trafikkmengden på kjøreveien KV2 er relativt lav og at sikten fra begge sider er god.

I ny kommuneplan er det endrede bestemmelser for lekeareal. I utbygginger med mer enn 46 boenheter, som i dette tilfellet, er minimumsstørrelsen på nærlekeplasser 350 m<sup>2</sup>. I gjeldende plan har LEK6 et areal på ca. 250 m<sup>2</sup> og en utvidelse på 50 m<sup>2</sup> vil derfor ikke være tilstrekkelig for å oppfylle kravet i kommuneplanen. Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at størrelsen på lekearealene bør være i henhold til kravet i kommuneplanen.

### Uteoppholdsareal

I gjeldende reguleringsplan er det krav om 26 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per boenhet (sum felles og privat) for lavblokk. Dette er ikke i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt – da var kravet 46 m<sup>2</sup>. I ny kommuneplan er kravet 50 m<sup>2</sup> MUA, hvorav 10 m<sup>2</sup> skal være privat og 40 m<sup>2</sup> skal være felles. Kommunedirektøren mener at det nye kravet til MUA må følges ved en endring av reguleringsplanen, og at antall boenheter avhenger av om det er tilstrekkelig plass til MUA.

### Bilparkering

I gjeldende reguleringsplan er det krav om minimum 1,3 parkeringsplasser per boenhet under 60 m<sup>2</sup> og minimum 2 parkeringsplasser per boenhet over 60 m<sup>2</sup>. Planendringen legger opp til 1,3 parkeringsplasser per boenhet for blokkbebyggelse uavhengig av størrelse, hvilket er i henhold til kommuneplanens bestemmelser. For frittliggende boligbebyggelse vil kravet fremdeles være minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Kommunedirektøren vurderer at en reduksjon i antall parkeringsplasser er hensiktsmessig.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planoppstart for reguleringsendring nr. 2018016-E1 Del av Roppestadkollen i henhold til planavgrensning på vedlagte kart datert 11.12.2023 igangsettes.