

Bjertnes – endring av plan

Innspill til oppstartmøte

Redegjørelse iht forskrift om planinitiativ § 1

a) Formålet med planendringen

Reguleringsplanen for Bjertnes gbnr 14/2 mfl. ble vedtatt 31.08.2015. Formålet med denne planen var å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse i blokker. Etter at planen ble vedtatt, har kommunen avslått en søknad om rammetillatelse, begrunnet bl.a. med at det ikke var gjennomført fordeling av planskapt verdøkning i henhold til planbestemmelsene. Avslaget på rammesøknaden er påklaget. Kommunen har deretter vedtatt forbud mot tiltak innenfor området, begrunnet med at planen ikke sikrer en god trinnvis utbygging. Kommunen konstaterer at muligheten for å utløse urbant jordskifte ikke er benyttet av noen av grunneierne. Kommunen mener en oppstart av utbygging, i første rekke nord i planområdet, vil kreve mange dispensasjoner. Vedtaket om forbud mot tiltak er også påklaget.

Ved en omregulering vil kommunen vurdere å fjerne bestemmelsen om urbant jordskifte, enten for hele planområdet eller for deler av det. Hensynet bak bestemmelsen må da søkes ivaretatt på andre måter, eksempelvis gjennom avtaler eller refusjon, og rekkefølgebestemmelser.

Kommunen ønsker å skjerpe rekkefølgebestemmelsen for atkomstvei slik at oppgradering skjer før det gis brukstillatelse for første bolig i området. Fortau langs Berget skal legges inn i plankartet.

Videre ønsker kommunen å knytte rekkefølgebestemmelser til ferdigstilling av lekeplassene. Dette vil få konsekvenser for utbyggingstakt og muligheten for ferdigstilling av nordre del av området.

Det skal legges inn rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av gangforbindelser og smett.

Kjeller innenfor felt BBB1 tillates utbygd som del av første byggetrinn.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Kommunen har ikke signalisert ønske om endringer som vil få vesentlige virkninger utover planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er hverken fra forslagsstiller eller kommune kommet innspill eller ønske om vesentlige endringer i den planlagte bebyggelsen. I det alt vesentlige skal skisseprosjektet som lå til grunn for vedtatt plan videreføres.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planlagt byggehøyde 3-6 etasjer, med avtrapping og variasjoner i høyde. Planlagt utnyttelse som i vedtatt plan, dvs. 45-55 % BYA, og fullt utbygd ca. 16.400 m² BRA.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

En omregulering vil (som i vedtatt plan) legge opp til høy utnyttelse, men med en variert leilighetssammensetning hvor det kan tilbys både småleiligheter, boliger i mellomklassen og større, attraktive leiligheter med takterrasse.

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

Den planlagte utbyggingen vil ikke ha noen markant fjernvirkning. Bebyggelsen vil, slik det er forutsatt i gjeldende kommunedelplan, inngå i en ny og urban sentrumsbebyggelse på Rotnes.

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

Omreguleringen vil (som vedtatt plan) være i tråd med gjeldende kommuneplan. Omreguleringen vil ikke ha vesentlig betydning eller konsekvenser for varslet områderegulering for ungdomsskole og videregående skole. Endringen av planen kan sikre en tydeligere strategi for gangforbindelser over planområdet.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eksisterende eneboligeiere innenfor planområdet er berørt av planinitiativet.

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

ROS-analyse er framlagt ifm. vedtatt plan. Denne skal ajourføres.

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

Varslingsliste for gjeldende plan vil danne utgangspunkt, men må ajourføres.

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

Grunneiermøte er avholdt.

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

Planforslaget er vurdert iht. Forskrift om konsekvensutredning, ikrafttredelse 01.07.2017.

Planen faller ikke inn under KU-forskriften § 6. Omreguleringen er i tråd med gjeldende kommuneplan og kommuneplanens arealplandel, jfr. KU-forskriften vedlegg I punkt 25.

Kunnskapsnivået om kritiske forhold anses som tilstrekkelig. Planen vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

18.01.2018

Felix Arkitekter AS

Eva Sjøe
arealplanlegger

Øistein Mangset
sivilarkitekt MNAL