



Arkivsak-dok. 23/04203-29
Saksbehandler Astrid Larsen

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for samfunn	28.01.2025	3/25
Bystyret	06.02.2025	

Saksframlegg

Sluttbehandling - Detaljregulering for Engvald Hansens vei 4, gnr.203 bnr.649 - Planident: 4207 202405

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas Detaljregulering for Engvald Hansens vei 4, gnr.203 bnr.649 - Planident: 4207 202405 under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

- Tillegg på bestemmelse § 6.2: *Det skal sikres at overvann renner ned mot Engvald Hansens vei, og ikke ned mot avkjørselen til garasjen for Springerbakken 1-3. Det tillates tiltak for å ivareta dette.*

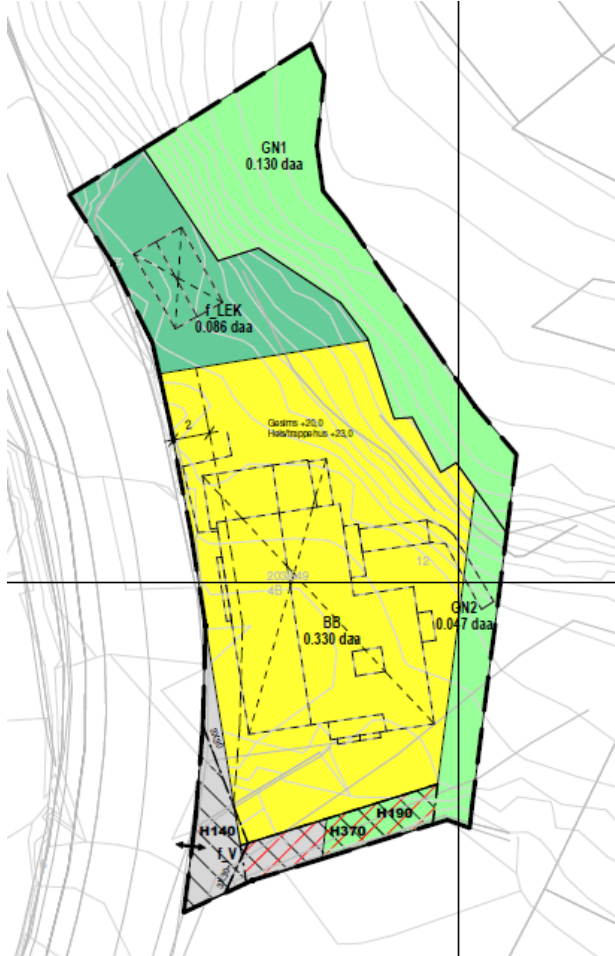
Plankonsulentene retter opp plandokumentene før kommunen kunngjør vedtaket.

Vedlegg

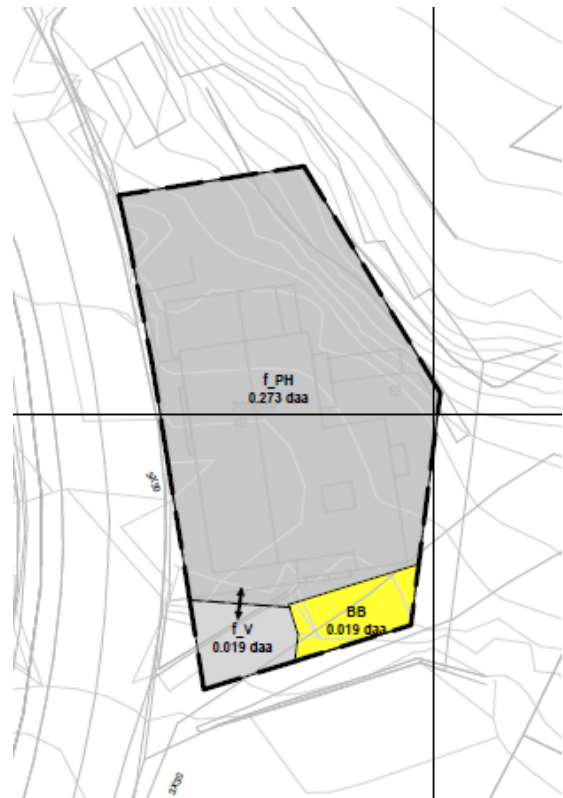
080125_Planbeskrivelse_PlanID_4207_202405
080125_Planbestemmelser_PlanID_4207_202405
8905_Plankart_V1_4207_202405_171024
8905_Plankart_V2_4207_202405_071124
Forslagstillers kommentarer til innkomne innspill og merknader
Geoteknisk rapport-Engvald Hansens vei 4
VA_konsept_Engvald_Hansens_Vei_4 (002)
A3_200_disponering av tomt Engvald_Hansens_Vei_4
Høringsinnspill-samlede

Saken kort fortalt

Formålet med planen er å erstatte eksisterende enebolig med et konsertert boligbygg. Planforslaget åpner for å etablere fem nye boenheter innenfor et bygningsvolum. I relasjon til dette blir det også et felles uteoppholdsareal med lekeplass, og garasjeanlegg i kjelleretasjen. I forbindelse med planen må også ytterligere sikringstiltak for skred og ras utføres. Området er regulert til boligbebyggelse i overordnet plan, og planforslaget er dermed i tråd.



Utklipp av plankart V2



Utklipp av plankart V1

Bakgrunn

Detaljregulering for Engvald Hansens vei 4 (PlanID 4207_202405) er utarbeidet av Arkitektkontoret IHT AS. Planen som foreligger til sluttbehandling består av følgende juridisk bindende plandokumenter etter plan- og bygningsloven § 12-4:

- Plankart V2 i målestokk 1:200, datert 07.11.2024
- Plankart V1 i målestokk 1:200, datert 17.10.2024
- Reguleringsbestemmelser, datert 08.01.2025
- Planbeskrivelse, datert 08.01.2024

Andre plandokumenter:

- Skredfarevurdering, datert 11.09.2024
- VA-plan, datert 16.12.2024
- Plan 1:100, disponering av tomt, datert 01.10.2024
- Forslagstillers vurderinger til innkomne innspill og merknader, datert 08.01.2025

Prosess

Planinitiativet ble fremmet for kommunen 23.04.2024 og oppstartsmøte ble avholdt 26.04.2024. Varsel om oppstart ble sendt ut 15.05.2024, med frist for innspill satt til 12.06.2024. Planforslaget ble forelagt kommunen 18.10.2024.

For ytterligere beskrivelse av planprosessen frem til høringen, vises det til kommunens saksfremlegg ved 1.gangsbehandling.

Høring

Planforslaget var oppe til førstegangsbehandling 05.11.2024 i Utvalg for Samfunn, og ble etter dette lagt ut til høring og offentlig ettersyn frem til 02.01.2025. Ved utløpt frist var det kommet inn 5 innspill.

Innkommende uttalelser er oppsummert under sammen med forslagsstillers kommentarer med forslag til hvordan de kan imøtekommes. Hvor det er relevant kommer rådmannen med ytterligere kommentar gjort under *vurdering*.

Statsforvalteren i Agder, 15.11.2024:

I vårt innspill påpekte vi blant annet at bestemmelser knytta til sikring av tilfredsstillende støyforhold i reguleringsplaner ofte er vage og dermed ikke juridisk sikrer det aktuelle forholdet godt nok. Vi ser av planforslagets bestemmelser om støy at det vises til T-1442/2021 tabell 3. Vi antar at dette er en feil og at hensikten har vært å vise til tabell 2. Vi ber om at dette rettes før planen vedtas. Videre påpekte vi at tilføyning av grønne elementer i planområdet kan være positivt for en rekke hensyn, blant annet overvannshåndtering. Planen åpner riktignok for slike tiltak innenfor regulert lekeareal og grønnstruktur, men planforslaget mangler en helhetlig plan for overvannshåndtering, da dette er skyvet på til byggesaksbehandlingen. God overvannshåndtering vil kunne sette noen premisser/føringer for utvikling av planområdet og det er derfor uheldig at dette skyves på til byggesaksbehandlingen da arealbruken allerede er låst gjennom reguleringsplanen. Vi gir derfor faglig råd om at kommunen utarbeidet en helhetlig plan for god overvannshåndtering før planen vedtas, slik at nødvendige tiltak sikres i planens juridiske dokumenter, herunder plankart og rekkefølgebestemmelser.

Kommentar fra forslagstiller:

Tas til orientering. Skrivefeilen er rettet. Det har vært dialog med flekkefjord kommune rundt håndteringen av overvann. Planområdet er vurdert til å ikke være særlig utfordrende med tanke på overvannshåndtering. Det er skissert en konseptuell løsning for overvannshåndtering som er satt inn i planbeskrivelsen, revidert 08.01.2025. Det er også vurdert som tilstrekkelig å endelig prosjektere overvannshåndteringen opp mot byggesak.

NVE, 20.11.2024:

Overvann

Ifølge planbeskrivelsen vil veiene i området fungere som flomveier ved store nedbørsmengder. Det er tatt inn sikringszone overvann flomvei H190 med tilhørende bestemmelse § 6.2 Sikringszone H190 Overvann/flomvei hvor det står at «Flomveier skal sikres for å forebygge skader fra overvann ved intense og vedvarende nedbørsmengder.»

Vi synes det er bra at dere har markert overvannsfare med sikringszone i plankartet. Det er tatt inn en fellesbestemmelse med krav til søknad om tiltak. Der står det at bl.a. at dokumentasjon på overvannshåndtering skal vedlegges søknad om tiltak.

Vi har faglig råd om at overvannshåndtering og nødvendige tiltak avklares i planen og ikke skyves til byggesak. Vi viser også til uttalelse fra Statsforvalteren i Agder i brev datert 18.11.2024.

Nettanlegg

Det er tatt inn faresone H370 – høyspenningsanlegg/trafo og tilhørende bestemmelse. Vi synes de er bra at dere har ivaretatt krav til dokumentasjon for å ivareta avstands- og brannkrav. Vi forutsetter at dere har hatt dialog med nettselskapet i planprosessen.

Kommentar fra forslagstiller:

Tas til orientering. Det har vært dialog med flekkefjord kommune rundt håndteringen av overvann. Planområdet er vurdert til å ikke være særlig utfordrende med tanke på overvannshåndtering. Det er skissert en konseptuell løsning for overvannshåndtering som er satt inn i planbeskrivelsen, revidert 08.01.2025. Det er også vurdert som tilstrekkelig å endelig prosjektere overvannshåndteringen opp mot byggesak.

NVE forutsetter at det har vært dialog med nettselskapet i planprosessen. Det har vært dialog med Glitrenett rundt tiltakets plassering/avstand med tanke på brannkrav og ledninger under bakkenivå. Dette har vært tilfellet både tidlig og senere i prosjektet. Nettstasjonen er i realiteten plassert med vesentlig avvik i forhold til gjeldene plankart. Det er utført oppmåling for å stadfeste nettstasjonens plassering i prosjekteringen.

Agder Fylkeskommune, 02.12.2024:

Vi har ingen spesielle merknader til det fremlagte planforslaget, men ber om at følgende kvalitetssikres/justeres:

- Det heter i planbeskrivelsen at utearealene skal opparbeides i tråd med prinsippene for universell utforming. Dette bør også tas inn i planbestemmelsene.
- I bestemmelsene heter det at sykkelparkering fortrinnsvis skal være overdekket. Dette bør tas inn som et krav.
- Det bør gjennomføres sol-/skyggeanalyser som dokumenterer solforhold på lekearealet.

Kommentar fra forslagstiller:

Tas til orientering. Universell utforming av utearealer sikres i bestemmelsene. Overdekket sykkelparkering sikres gjennom bestemmelser. Sol og skyggevirking på lekeareal settes inn i planbeskrivelsen, revidert 08.01.2025.

Sameiet Fabrikkgården, 17.12.2024:

På vegne av samtlige beboere i Sameiet Fabrikkgården (Springerbakken 1 og 3) sendes følgende innspill til detaljregulering av Engvald Hansens Vei 4, PlanID_202405:

Gjeldende reguleringsplan for tomten har begrensinger i forhold til BYA, høyder og uteoppholdsareal. Arealformålet er frittliggende småhusbebyggelse, og det som det planlegges for er mindre blokkbebyggelse, som ikke følger begrensinger i gjeldende reguleringsplan.

Bygget er kun plassert 2 meter fra nabogrensen, hvilket er i strid med PBL §29-4, hvor det fastslår at: *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.*

Bygget overholder ikke avstandskravet mellom bygning og nettstasjon fra Glitre Nett AS, som er på 5 meter. Avstanden i planforslaget er 2,5 meter.

Vi er uenig i visualiseringene av solforholdene etter oppføring av nytt bygg. På det verste vil solen gå 2-2,5 timer tidligere enn ved dagens situasjon, etter vår mening. Dette er betydelig.

Utsikten fra Springerbakken 3 vil bli betydelig mindre om planen blir vedtatt slik den foreligger. Innsyn i Springerbakken 1 og 3 vil bli sjenerende med forslaget.

Konklusjonen er at dette vil føre til en betydelig verdiforringelse av leilighetene i Springerbakken.

Sameiet er generelt positive til en utbygning, men at dette må gjøres etter gjeldende lover og regler. De ønsker dialog med kommunen og utbygger i prosessen.

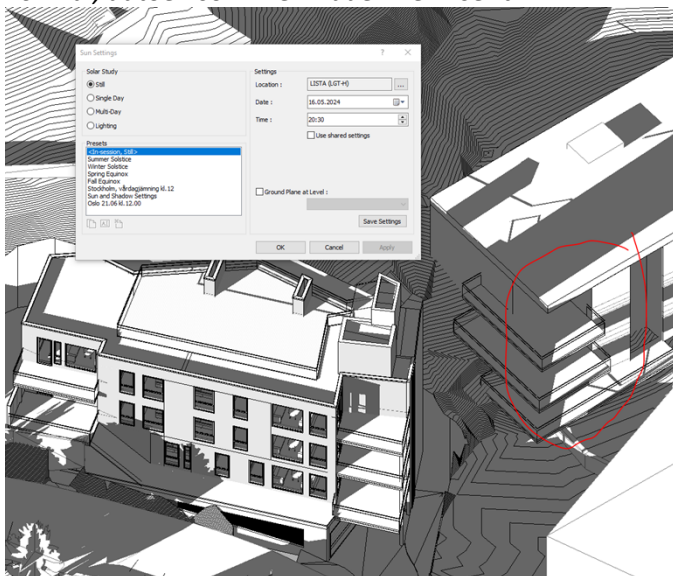
Kommentar fra forslagstiller:

Tas til orientering. At den foreslåtte nye reguleringsplanen ikke sammenfaller med den gjeldende reguleringsplanen ligger i sakens natur. Et fortetningsprosjekt med en annen typologi vil sette nye premisser for tomteutnyttelse, høyder og uteoppholdsarealer. Overordnede planer og retningslinjer setter føringer for hvor stor utnyttelsen skal være i slike områder som ligger nært til sentrum og kollektivknutepunkt.

Byggets plassering er innenfor foreslåtte byggegrenser der hvor disse ikke sammenfaller med formålsgrensene. I øst, mot Springerbakken 3 er byggegrensen 2 meter tilsvarende som i gjeldene reguleringsplan. I sør er planområdet definert av eiendomsgrensen i motsetning til noe inn på eiendommen som i gjeldene plan. Den opprinnelige avgrensningen skyldes sannsynligvis plasseringen av formålet for nettstasjonen. Nettstasjonen er i realiteten oppført utenfor eiendomsgrensen. Dette åpner for å endre planens begrensning til eiendomsgrense i sør. Her sammenfaller byggegrensen og formålsgrensen, noe som tilsvarer to meter inn på egen side av eiendomsgrensen. Dette vil ikke nødvendigvis få vesentlige konsekvenser for naboer i springerbakken 3, da den opprinnelige planens byggegrenser strekker seg omtrentlig like langt sørover ved tomtens sør-vestlige hjørne. I dette hjørne er det i tillegg lagt opp til utkragede verandaer/altan hvor siktlinjer mellom nivåene reduserer tapt utsikt for naboer.

Avstanden fra planlagt bebyggelse til nettstasjonen er mindre enn 5 meter. Det har derfor innledningsvis vært dialog med Glitrenett som drifter nettstasjonen. Det er avklart at bebyggelsen kan plasseres slik som foreslått, uten krav om dispensasjon når tiltak mot brannspredning er sikret. Dette er påtenkt underveis i prosessen og endelig brannprosjektering vil utføres av fagkyndig konsulent.

Solforhold er dokumentert ved flere alternative tidspunkt. Ved utbygging i sentrumsområder vil det være naturlig at nye tiltak kan medføre endringer i skyggekastning. Dokumentert sol skyggekastning viser til at det fremdeles vil være gode solforhold. Solen forsvinner fra verandaer i Springerbakken 3 ca. 20.30 den 16. mai, datoen som merknaden henviser til.



Utsikten for Springerbakken 3 er vurdert til å være tilstrekkelig basert på planlagt løsning. Endringer i utsikt/siktlinjer kan forventes ved utviklingsprosjekter i sentrumsområder.

Det vil være naturlig med noe innsyn/utsyn i boligområder innen et sentrumsområde. Problematisk innsyn mot Springerbakken 1 g 3 vil ikke være av vesentlig omfang. Øst- og sørvendt del av planlagt

bebyggelse vil i hovedsak være tette konstruksjoner og intern kommunikasjonsvei. Vinduer og veranda/altan orienteres i hovedsak mot vest.

Rådmannens kommentarer og vurdering av innspillet er gjort under vurdering.

Statens vegvesen, 01.01.2025:

Vi ser at våre merknader til varsel om oppstart av planarbeidet er vurdert og kommentert på en god måte. Det er også viktig at det sikres tilstrekkelig sikt innad i avkjørselsområdet, slik at trafikanter som kommer fra parkeringskjelleren i Engvald Hansens vei 4, og trafikanter fra garasjelegget tilhørende Springerbakken 1, 2 og 3, ser hverandre og har tid til å stoppe for hverandre.

Kommentar fra forslagstiller:

Tas til orientering. Det er lagt opp til at avkjørselen vil flates ut og gjøres noe bredere sammenlignet med dagens situasjon, noe som bedrer sikten vesentlig. Sikten vil være i tråd med forskrifter.

Vurdering

Både Statsforvalter og NVE hadde innspill til overvannshåndteringen som planforslaget la opp til, under høringen av planen. På bakgrunn av dette har forslagsstiller utarbeidet en forenklet VA-rammeplan. Det har også vært dialog med kommunens VA-avdeling, som fastslo at planområdet ikke er har spesielle utfordringer med overvann. I VA-rammeplanen vises hvordan overvann skal føres gjennom og ut av tomten. Engvald Hansens vei er benyttet som flomvei per i dag, og planen legger opp til å fortsette med dette, ved å føre vannet ned til gaten. Det er da viktig at vannet da ikke kan renne ned mot garasjeåpningen til Springerbakken 1-3, ettersom fallet ned dit er større enn til gateplan. Det er dette VA-rammeplanen legger opp til, samtidig er det ingen bestemmelser som ivaretar dette. Det foreslås derfor å legge til en slik bestemmelse. Forslag til tillegg på bestemmelse 6.2: *Det skal sikres at overvann renner ned mot Engvald Hanses vei, og ikke ned mot avkjørselen til garasjen for Springerbakken 1-3. Det tillates tiltak for å ivareta dette.* Dette sammen med eksisterende bestemmelser, som krav om dokumentasjon av overvannshåndtering, anses å være tilstrekkelig for å håndtere overvann.

Sameiet Fabrikkgården løfter frem flere hensyn som de mener planen må hensynta. Det første de viser til er begrensingene i gjeldende detaljregulering. Planforslaget forutsetter at delen av detaljreguleringen for *Springerbakken 1, gnr 203 bnr 270 mfl. Sunde* som overlapper med planområdet oppheves. Ettersom begge planene er detaljreguleringer er det heller ikke et plan hierarki som den nye planen må forholde seg til. Forslagstiller kan derfor foreslå denne nye planen uten at den må være i tråd med eksisterende detaljregulering. Det er kun overordnet plan, Kommunedelplanen for Bykjernen som legger konkrete føringer for planarbeidet. Dette innspillet er dermed ikke relevant og tas ikke til følge.

Avstanden fra byggegrense til nabogrense er kortere enn det PBL §29-4 legger opp til. Dette er noe som må kunne forventes innenfor bykjernen. For å kunne samle flere innbyggere innenfor sentrale områder, må utnyttelsesgraden for hvert område være høy, hvilket også påvirker hvor tett sammen bygninger skal stå. Dette skal ikke gå på bekostning av bokvalitet eller brannvern, hvilket det er vurdert at denne planen ikke gjør, verken for beboere innenfor planområdet eller naboer. Det nye planforslaget viderefører byggegrensen i øst fra den gjeldende planen. Dette er dermed en avstand som kunne vært forventet selv med gjeldende plan. Byggegrense for Springerbakken 3 til nabogrense er på 3 meter i gjeldende plan. Avstand mellom eksisterende byggegrenser tilsier dermed at det ikke vi være mulig å ha 8 meter mellom bygningene. Avstand mellom eksisterende bygning og ny foreslått bygning blir på 7,7 meter, med 5,7 meter mellom byggegrensene. Dette er vurdert som akseptabelt innenfor bykjernen. Byggegrensen i sør flyttes noe i forhold til eksisterende byggegrense. Ny plan åpner for å flytte byggegrensen 0,4 meter lengre sør. Avstanden til nabogrense blir da også 2 meter, og avstand mellom

eksisterende bygning og ny bygning blir på minimum 11,5 meter. Dette er også vurdert som tilstrekkelig. Detaljreguleringen for *Springerbakken 1, gnr 203 bnr 270 mfl. Sunde* har byggegrenser som legger opp til avstander fra eksisterende bygninger på 3-4 meter. Det er da her vurdert slik at dette ikke forringer bokvalitet eller brannsikkerhet. Den samme vurderingen kan derfor gjøres gjeldende i dette tilfelle. Avstanden til nettstasjonen er klarert med Glitre Nett AS, og den begrensede avstanden til denne anses derfor som vurdert og tilstrekkelig.

Solforhold, innsyn og utsyn er også temaer som tas opp i innspillet fra Fabrikkgården. Uten ytterligere begrunnelse for hvorfor visualiseringen av solforholdene ikke er korrekte, har rådmannen ingen grunn til å ikke legge visualiseringene til grunn i vurderingen. Disse er basert på BIM-verktøy som skal være nøyaktige. Perspektivet som viser eksisterende og ny utsikt viser at denne begrenses noe, men ikke mer enn hva som bør kunne forventes innenfor bykjernen. Leilighetene vil fortsatt beholde god kontakt og utsyn over Storhei og horisonten over Søyland. Det vurderes derfor at utsikten ikke blir sterkt forringet. Innsynet mellom bygningene skaper heller ikke tilstrekkelig forringelse og sjananse, i forhold til det som kan forventes. Som det ble vist til i forrige avsnitt i forhold til byggegrenser, legger gjeldende plan opp til avstander som er betydelig mindre enn det som den nye planen legger opp til. I Kommunedelplanen for Bykjernen er det krav til solforhold for lekeplasser for vårjevndøgn kl 15. I visualiseringene vises det at den nye bygningen ikke vil påvirke solforholdene for de eksisterende leilighetene under dette tidspunktet. Under vårjevndøgn vil det være sol fra etter kl 15, frem til kl 18 hvor solen går ned bak dalsiden. Under sommerverv har leilighetene sol fra før kl 16 og frem til kl 20. Det er over fire timer med full sol. Under solverv går solen ned bak dalsiden litt etter kl 21. Det vil si at den nye bebyggelsen kun vil begrense soltiden med maks litt over en time på det meste. Denne begrensingen vil skje i sommermånedene, hvor leilighetene allerede får tilstrekkelig med sol. Dette vurderes igjen til ikke å kunne være en verre forringelse av eksisterende leiligheter enn det som kan forventes innenfor bykjernen.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vil ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger opp til etablering av et lekeareal innenfor planområdet. Dette er positivt for barn og unge som bor innenfor planområdet. Dette lekearealet vil ikke bli tilgjengelig for barn og unge utenfor planområdet, og vil derfor ikke påvirke dem, verken positivt eller negativt.

Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget legger opp til å øke utnyttelsen av allerede bebygd areal, hvilket kan ha positive påvirkninger på klima og miljø. Ved å øke befolkningstettheten i sentrale områder, kan det legges opp til kortere reisevei og andre transportmetoder enn bil. Dette kan ha positive påvirkninger på klima og miljø.

Konsekvenser for folkehelse

Gode uteoppholdsarealer kan være positive for helsen for beboerne, men planforslaget vil ikke ha en påvirkning for den generelle folkehelsen, verken positiv eller negativ.

Konklusjon

Ut fra gjennomgang av overstående punkter, tilrår administrasjonen at detaljregulering for Engvald Hansens vei 4 (PlanID 4207_ 202405) vedtas i medhold av plan og bygningslovens § 12-12 med endringer i plandokumentene slik det fremkommer av innstillingen.