

Detaljregulering for Fagerli



#Følg opp. VA tegninger skal oppdateres før høring.

Oppdragsnr:	R159 – Fagerli
Plan ID:	325
	20.07.2023, 08.07.2025, 17.10.2025, 04.11.2025, 10.02.2026, 24.03.2026
Siste revisjon:	
Utgivelsesdato:	07.05.2021
Forslagsstiller:	Geir Sangvik og Kenneth Hansen
Plankonsulent:	Simon Stulien – Trollvegg, Joseph Bawilianham - Gilje Byggrådgivning
Prosjektleder:	Hans Petter Gilje – Gilje Byggrådgivning

SAMMENDRAG

Grimstad er under stadig utvikling, og Grimstad har store planer for knutepunktet i avkjørselen til E18 og Grimstad. (Øygårdsdalen) Pr i dag er det et lite handelssenter her, kollektivterminal og energistasjon. Her er det også tilrettelagt for en viss andel sentrumshandel. I kommuneplanprosess og arealstrategi i 2025 legges det ytterligere opp til å forsterke aksene mellom sentrum og Bergemoen. I nærområdet ligger viktige destinasjoner som har mange besøkende og en sterk tiltrekningskraft, der Campus med blant annet Fagskolen, Universitet i Agder og planlagt Universitets sykehjem som nærmeste nabo er noen av disse. Et nytt hotell er under bygging. NAV har etablert seg for å nevne noe.

Planområdet er i all hovedsak uregulert, men forslaget følger kommuneplanen.

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse. Vi ser for oss typisk både unge og eldre. Kommunen har nevnt at her kan det bo eldre som trekker nytte av tjenester ved universitetssykehjemmet. Her kan det bo unge som studerer og jobber på universitetssykehjemmet. De kan også igjen yte tjenester til de eldre som bor der. Videre er dette tett på Fagskolen. Lokaliteten kan være aktuell både for studenter og lærere. Så her ser man for seg det kan bli mange synergier.

Det planlegges også adkomstvei, snarvei i retning UiA, infrastruktur, lekeplass, store og flotte utearealer og et område for parselhager. Det har vært utfordringer med parkering i området så det legges opp til mulighet for å tilrettelegge for en del parkering under bakkenivå dersom det viser seg at det fortsatt blir aktuelt så kan det bidra til å løse utfordringer for at området rundt skal fungere.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN OG FORMÅL/HENSIKT	5
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
2.1	Lokalisering og bruk	7
2.2	Områdets naturkvaliteter	8
2.3	Trafikkforhold	9
2.4	Støyforhold	9
2.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	9
2.6	Sosial infrastruktur.....	10
2.7	Teknisk infrastruktur	10
2.8	Risiko og sårbarhet.....	10
2.9	Barn og unge.....	10
3	RAMMEBETINGELSER OG FØRINGER.....	11
3.1	Sentrale planer og føringer	11
3.2	Kommunale planer og føringer	12
3.3	Reguleringsplaner.....	13
4	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	14
4.1	Kunngjøringer og medvirkning i oppstartsfasen.....	14
4.2	Administrativ og politisk behandling	15
5	Beskrivelse planforslag	17
5.1	Plangrepet.....	17
5.2	Arealbruk.....	20
5.3	Bebyggelse, struktur og tiltak	21
5.4	Plassering av blokkbebyggelse.....	25
5.5	Grønnstruktur og landskap.....	26
5.6	Teknisk infrastruktur	29
5.7	Samferdselsanlegg/trafikk.....	34
5.8	Parkering	38
5.9	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	43
5.10	Barn og unge, nærmiljø.....	44
5.11	Universell utforming.....	45
5.12	Redegjørelse/ kommentar til noen av bestemmelsene.....	45
6	Virknings/konsekvenser av planforslaget	49
6.1	Overordnede planer.....	49
6.2	Tilstøtende/fremtidige planer	49
6.3	Landskap.....	49
6.4	Stedets karakter.....	51
6.5	Byform og estetikk.....	51
6.6	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	52
6.7	Landbruk.....	52
6.8	Beredskap.....	53

6.9	Trafikkforhold	54
6.10	Sosial infrastruktur.....	54
6.11	Dagligvarehandel og næring.....	54
6.12	Teknisk infrastruktur	54
6.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	54
6.14	Friluftsliv og ferdsel	55
6.15	Natur.....	55
6.16	Vurderinger etter naturmangfoldsloven	55
6.17	Avveining og oppsummering av virkninger.....	57
7	DOKUMENTER.....	57

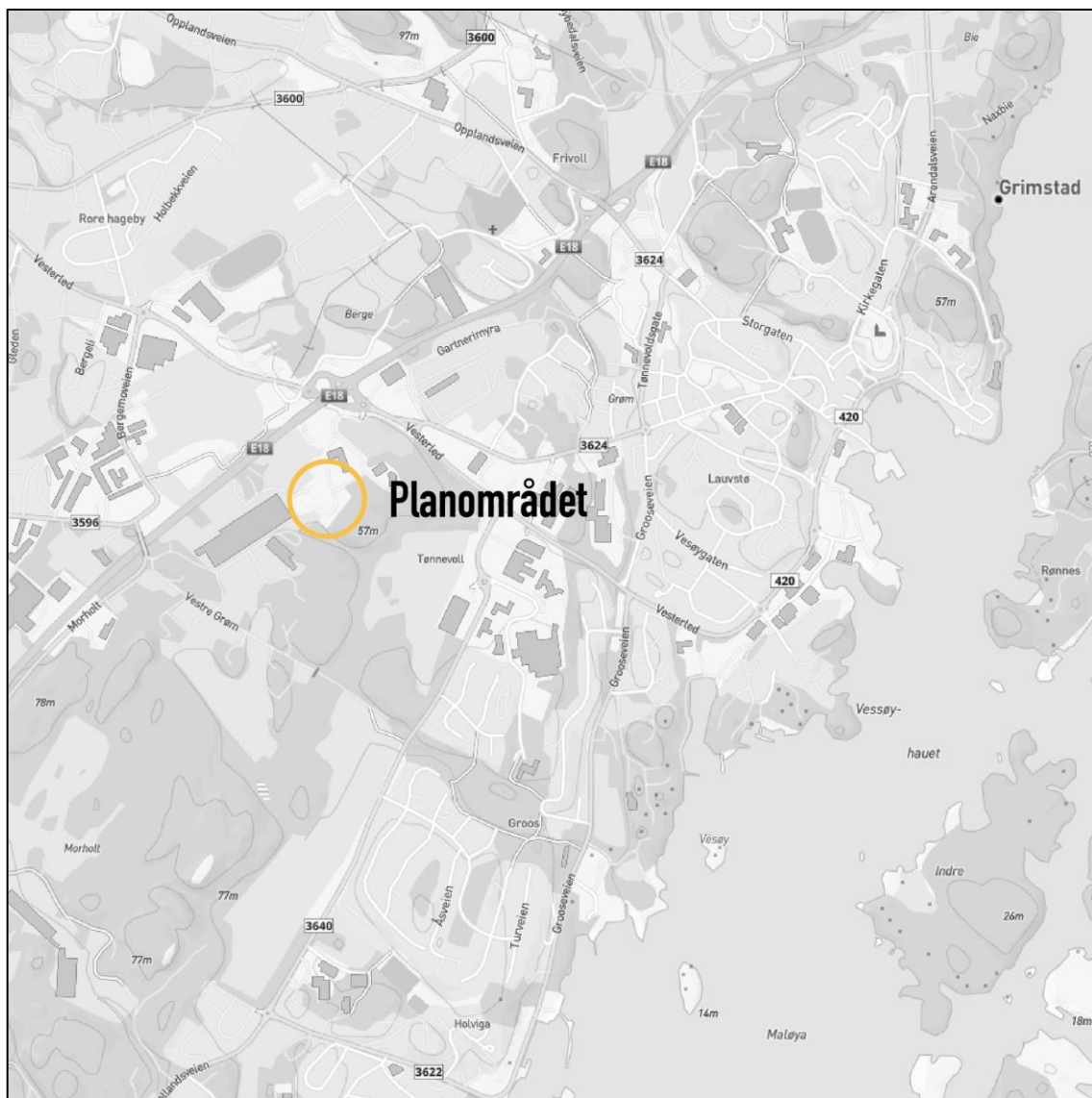
1 BAKGRUNN OG FORMÅL/HENSIKT

Formålet med detaljreguleringen er å etablere inntil 120 nye boenheter sammen med en lekeplass og noen parsellhager

Dette er et område som gir rom for å kunne bruke litt spennende arkitektur, som ikke nødvendigvis trenger å være tradisjonelt forankret. Det er likevel viktig at variasjon er innenfor en helhetlig ramme. Intensjonen er at de som detaljplanlegger skal kunne gis friest mulige rammer til å utøve sitt fag og kreativitet innenfor bygningsforskriftene og planens ytre rammer, men ellers minst mulig begrensninger og mest mulig fleksibilitet. Hensikten er også at boligene her kan være til støtte og nytte for næring og tjenesteyting i området, samtidig som at næring og tjenesteyting i området kan gjøre det attraktivt å etablere seg i Fagerli. En annen viktig hensikt er å tilrettelegge for parsellhager som kan gi stor trivsel for beboere og inngå som en del av selvforsyning og beredskap for matforsyning.



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. Dronefoto.



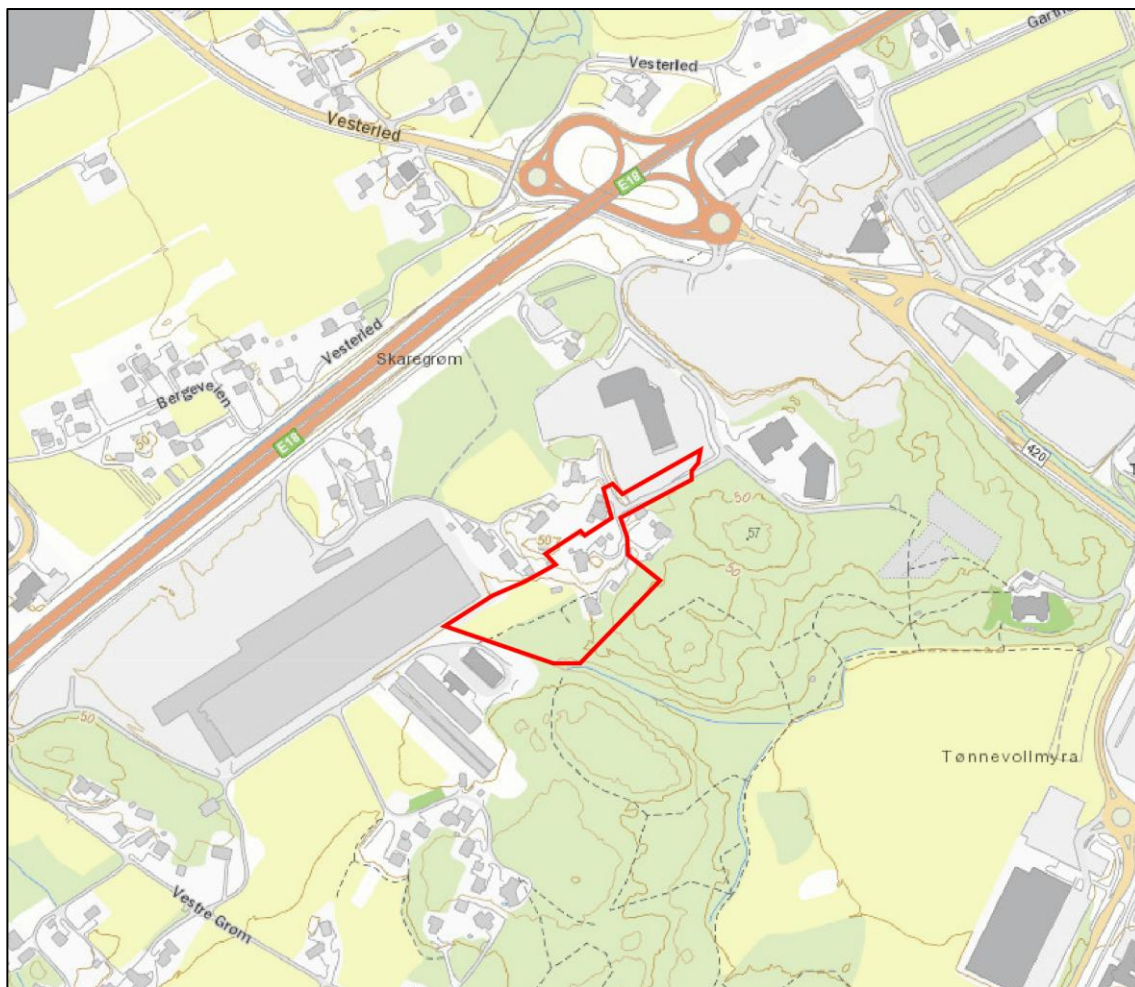
Oversiktskart som viser plassering av planområdet

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Lokalisering og bruk

Fagerli er et mindre boligområde som ligger ca. 2 km i luftlinje vest for Grimstad sentrum. Adkomst er via E18 ved avkjørselen inn til Grimstad, og videre inn på Vesterled. Planområdet utgjør i sin helhet et areal på 11,9 daa. Følgende eiendommer ligger innenfor planområdet gnr. 37/bnr. 1, gnr. 42/bnr. 84 og 99, gnr. 600/bnr. 419.

Planen påvirker eiendommer gnr./bnr. 1/35, 1/30, 1/250 og deler av gnr./bnr. 1/280, 1/261, 1/372, 4/27 og 204/1.



Planavgrensning.

Området er i dag hovedsakelig bebyggt areal med to eksisterende eneboliger og annek, samt en stall. I nærområdet finnes det flere boliger i nordvest, mens i nordøst er det hovedsakelig næringsvirksomhet som dominerer, hvor Coop, Circle K og McDonald's er de mest besøkte destinasjonene. Ved hovedadkomsten til området ligger Ferda, som driver med caravan salg, reparasjon og utleie.

Sør for området er det jordbruk som dominerer. På sørvestsiden er det relativt nylig etablert noen store veksthus. Området ligger også relativt nærme UiA Grimstad som ligger knappe 1km sørøst for området. I tillegg ligger ny Fagskole og tannklinikk ca. 300m fra planområdet. Like bortenfor dette etableres nå et stort hotell.

2.2 Områdets naturkvaliteter

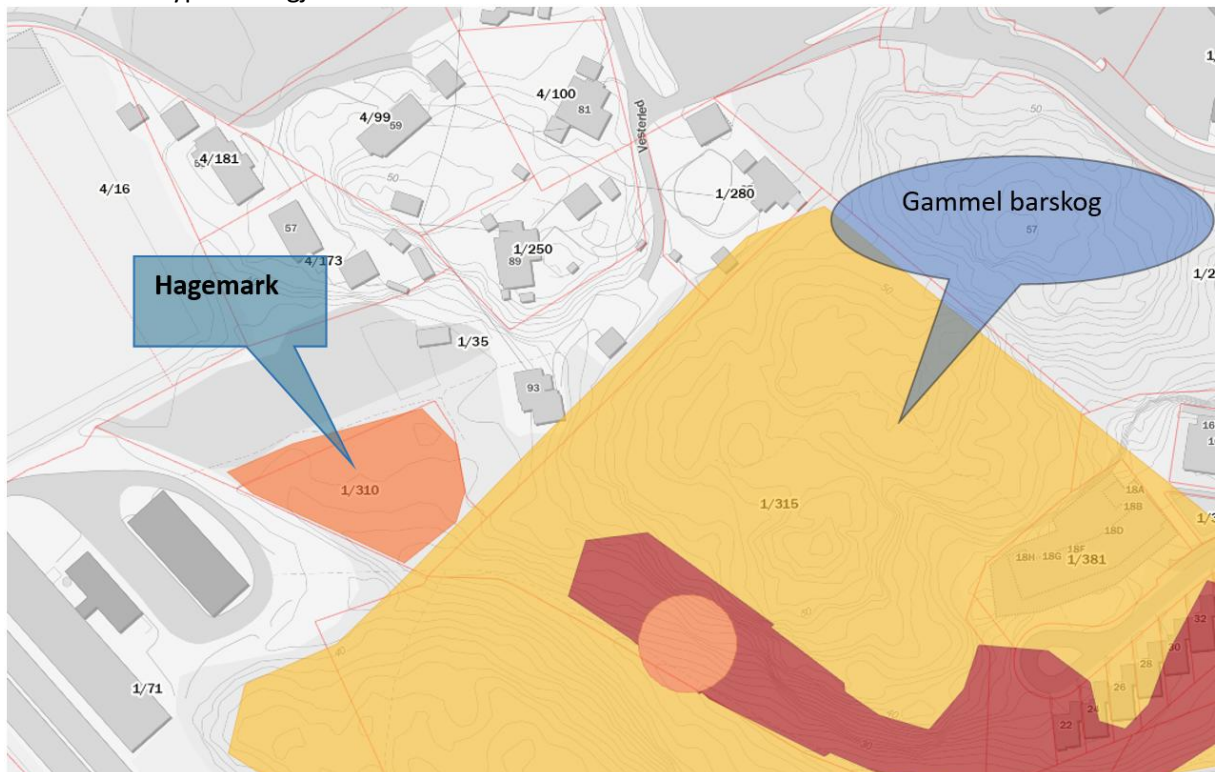
Planområdet er preget av sin nærhet til jordbruk og næringsområdet. Det er et lett skogvokst område, men mellom bebyggelsen er det et landlig preg med eng og partier med fjell. Solforholdene er gode på de åpne områdene, og mindre gode hvor det er tettere vegetasjon.

Landskap

Innenfor planområdet er vegetasjonen og landskapet typisk for jordbruk/skog. Topografien varierer innad i området. Det er flate områder ned mot sør, mens i vest og øst begynner topografien å stige. Området består av en topp i nordvest med flatere partier. Ellers er mesteparten av arealet dekket av lett skogvekst/vegetasjon.

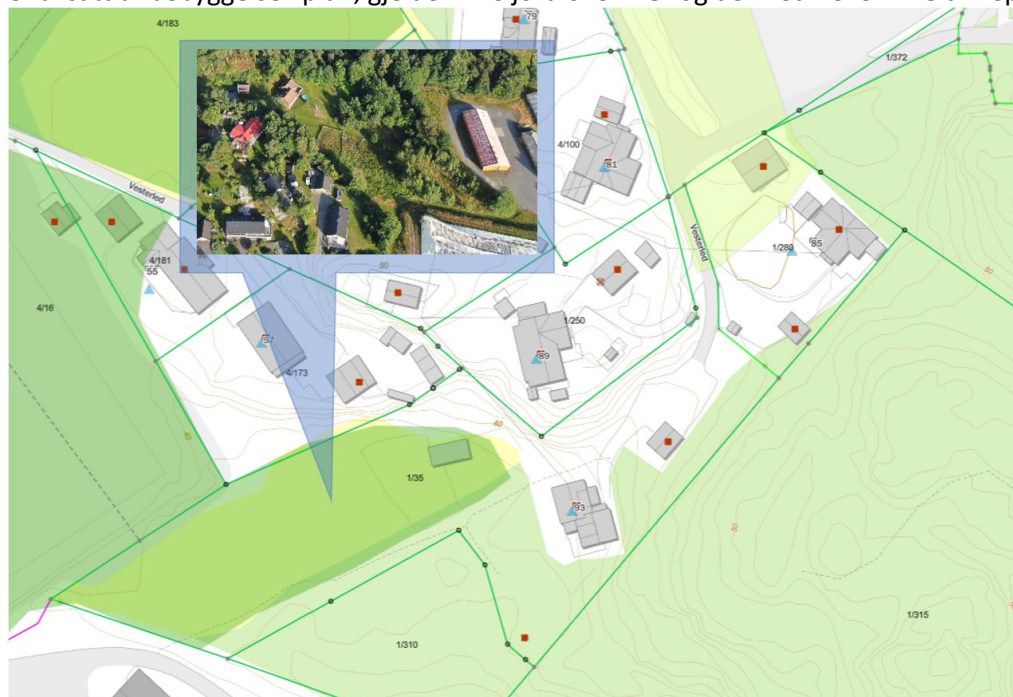
Natur og landbruk

Det er foretatt utsjekk av nasjonale og kommunale databaser. Det er ikke registrert truede arter innenfor planområdet, men er flere registreringer/ menneskelige observasjoner oppe ved Ferda/ caravansenteret. Rambøll utførte i 2019 en naturtypekartlegging etter miljødirektoratets instruks på oppdrag fra Miljødirektoratet. Planområdet inngikk som en liten del av kartlegging av hele Morholtskogen og en del av boligområdene og landbruksområdene i nærheten. Det ble registrert en naturtype innenfor planområdet av typen *hagemark*. Hagemark inngår i hovedtypen *semi-naturlig eng*, som er angitt som sårbar i norsk rødliste for naturtyper. Lokaliteten er i underkant av 2daa stor, og tilstanden er vurdert som dårlig. Primært på grunn av betydelig innslag av fremmedartene parkslirekne og platanlønn i området. Planområdet grenser til et område med gammelskog, som er registrert etter håndbok 13. Denne registreringen er ikke videreført i NiN-kartleggingen, og er følgelig ikke en naturtype etter gjeldende veileder.



Kartet viser Hagemark og barskog

En mindre del av planområdet er angitt som dyrket mark. Området er i dag gjengrodd. Ettersom det er avsatt til bebyggelse i plan, gjelder ikke jordloven her og dermed heller ikke driveplikt.



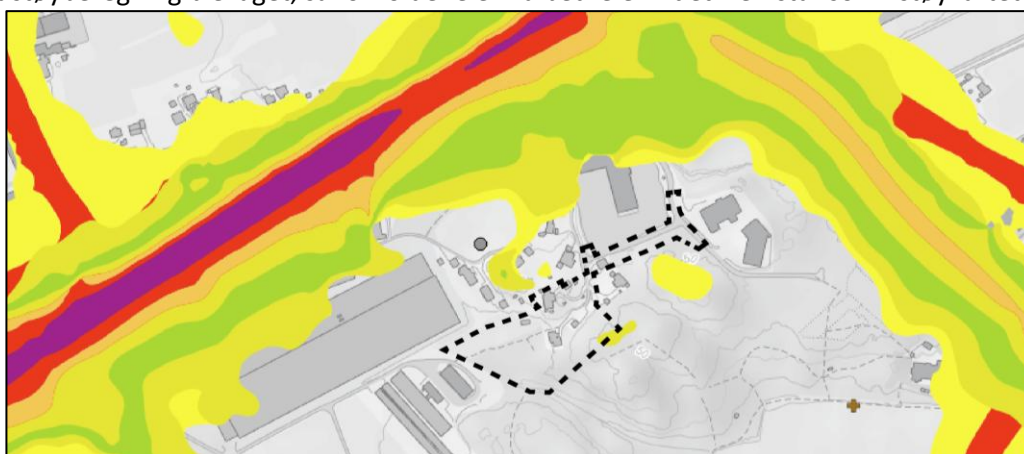
Kartet og dronebilder viser dyrket mark er kun gjengrodd.

2.3 Trafikkforhold

Hovedadkomsten til planområdet skjer via Vesterled, som i nyere tid er forbedret, samt tilretteleggelse for gang- og sykkelvei. Denne veien flettes ut i knutepunktet til E18 og avkjørselen mot Grimstad sentrum. Siste del av adkomsten inn til planområdet skjer i dag via en smal grusvei.

2.4 Støyforhold

E18 generer mye støy, men som vist i illustrasjonen under påvirker ikke støy planområdet. Gul støysones utbredelse er i underkant 100 meter fra planområdet. Det store veksthuset er etablert etter at støyberegning ble laget, så forholdene er nå bedre enn det fremstår som i støykartet.



Støykart hentet fra Grimstad kommunes kartløsning

2.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registreringer av fredede kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

2.6 Sosial infrastruktur

Området ligger i gangavstand til barnehager, skoler, universitet, idrettsanlegg. Kulturtilbud og omsorgsplasser ligger noe lengre avstand.

2.7 Teknisk infrastruktur

Kommunalt spillvann, vann og overvann ligger tilgjengelig både i nord, øst og vest.

2.8 Risiko og sårbarhet

Det vises til utarbeidet ROS-analyse som ligger vedlagt til denne planbeskrivelsen.

Ref. hendelse 1 og 6, Masseras/-skred, utglidning (er området geoteknisk ustabil)/ Radongass

Vedlagt geologisk rapport tar for seg denne hendelsen. Der blir det konkludert med hvilke tiltak som skal følges for å sikre trygg håndtering av grunn ved utbyggelse. Det er delvis kartlagt radonmengder i grunnen innenfor planområdet. Ved ny bebyggelse er det krav om radontiltak, uansett om det er radon eller ikke.

Ref. hendelse 9, Nedbørutsatt

Nedbørmengde i planområdet er vurdert som relativ lav, slik at håndtering av overvann og infiltrasjon av selve grunn ble vurdert som ikke farlig.

Ref. hendelse 10, Sårbar flora

Gårdskart s viser at det på en del av planområdet finnes fremmede arter som parkslirekne (karplanter) og platanlønn (karplanter). Ved utbygging av området må begge arter håndteres slik at man unngår videre spredning.

Ref. hendelse 31, Støv og støy; industri

Planområdet ligger i nærheten av et industriområde. Det er stor sannsynlig at det vil komme støy fra industri, men det vil påvirke planområdet i liten grad. Grimstad kommune har også planlagt å utvikle flere næringsområder i nærheten av området i framtid. Dette vil også gi en økning på støynivået. Men det er vurdert som liten konsekvens da boligbebyggelse skal følge kravene fra TEK 17. Det forutsettes at fremtidig nærings- og industrivirksomhet i nærheten av planområdet planlegges i samsvar med gjeldende retningslinjer for støy (T-1442), slik at støybelastningen på boligbebyggelsen i planområdet ikke overstiger anbefalte grenseverdier.

Ref. hendelse 40, Støy, lys og støv fra trafikk

Kart fra statens vegvesen viser at planområdet er utenfor gul sone. I tillegg er det kommet noen store veksthus og det er ventet flere bygninger i caravanområdet som vil dempe dette ytterligere. Støy og støv fra vei vil forekomme, men det vurderes som ikke farlig.

Det er i tillegg blitt undersøkt om lysforurensningen fra veksthuset, og det er blitt dokumentert til kommunen med bilder fra kvelden at det ikke kommer noe lys av betydning her. Dette er ikke en type Veksthus med kunstig lys som er etablert her.

Ref. hendelse 46 og 47, Ulykke i av-/påkjørsler / Ulykke med gående/syklende.

Fare for trafikkulykker er knyttet til normal trafikkavvikling, og er håndtert i planarbeidet. Det anses å ikke for å være en fare ut over det en må regne som normalt.

2.9 Barn og unge

Det er ikke noen etablerte leke- og oppholdsarealer for barn og unge innenfor planområdet.

3 RAMMEBETINGELSER OG FØRINGER

3.1 Sentrale planer og føringer

Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planlegging. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle muligheter for friluftsliv for alle, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

Lover og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) må planforslaget forholde seg til en rekke sektorlover (f.eks naturvernloven, forurensningsloven og kulturminneloven) som har bestemmelser om disponering av arealer.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023 forventer at FNs bærekraftsmål legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Regjeringen er opptatt av at utfordringer og muligheter varierer fra sted til sted, og regjeringen legger stor vekt på lokaldemokratiet i plan- og byggesaker, samtidig som nasjonale hensyn skal ivaretas.

Aktuelle statlige retningslinjer

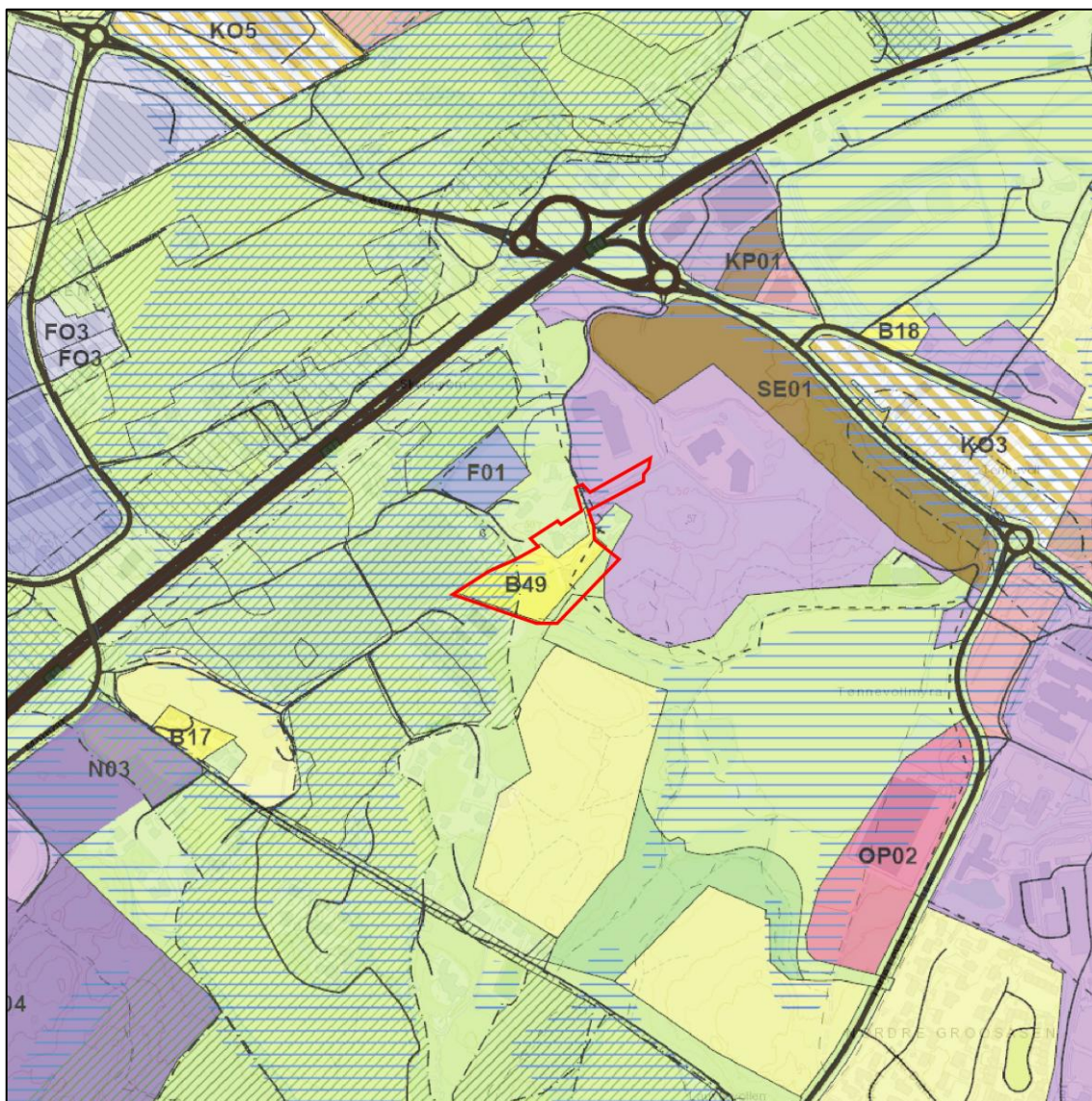
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for vernede vassdrag
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I hovedsak ivaretar prosjektet de aktuelle statlige retningslinjene.

3.2 Kommunale planer og føringer

Kommuneplanen for Grimstad kommune 2019-2031

Planområdet gnr/bnr: 1/35, 310, 250 er nåværende avsatt til fremtidig boligbebyggelse og LNF i Grimstad kommune plan 2019 – 2031. Arealet på østsiden er kommunalt eid og avsatt til henholdsvis nåværende næringsvirksomhet og LNF. Sør-vestlige hjørne er også angitt med hensynssone landbruk. Det er også her småskala landbruk foreslås etablert i form av parselhager.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Grimstad kommune.

3.3 Reguleringsplaner

Mesteparten av området er i dag uregulert som gjør at kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer legger føringer for regulering av området. Deler av området i øst ligger under naboplanen Campus områderegulering. Her er det avsatt til henholdsvis offentlig formål og turdrag.



Utsnitt av gjeldende Områderegulering for Campus

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Kunngjøringer og medvirkning i oppstartsfase.

Oppstartsmøte ble avholdt med Grimstad kommune 03.04.2020 (jf referat i vedlegg). Alle berørte eiendommer, naboeiendommer, regionale myndigheter og organisasjoner er gitt mulighet for innspill gjennom skriftlig varsel om oppstart i mai 2020.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet ble annonsert på kommunens nettsider, samt i Grimstad adressetidene. Områdeavgrensningen er gjengitt i kartet under.

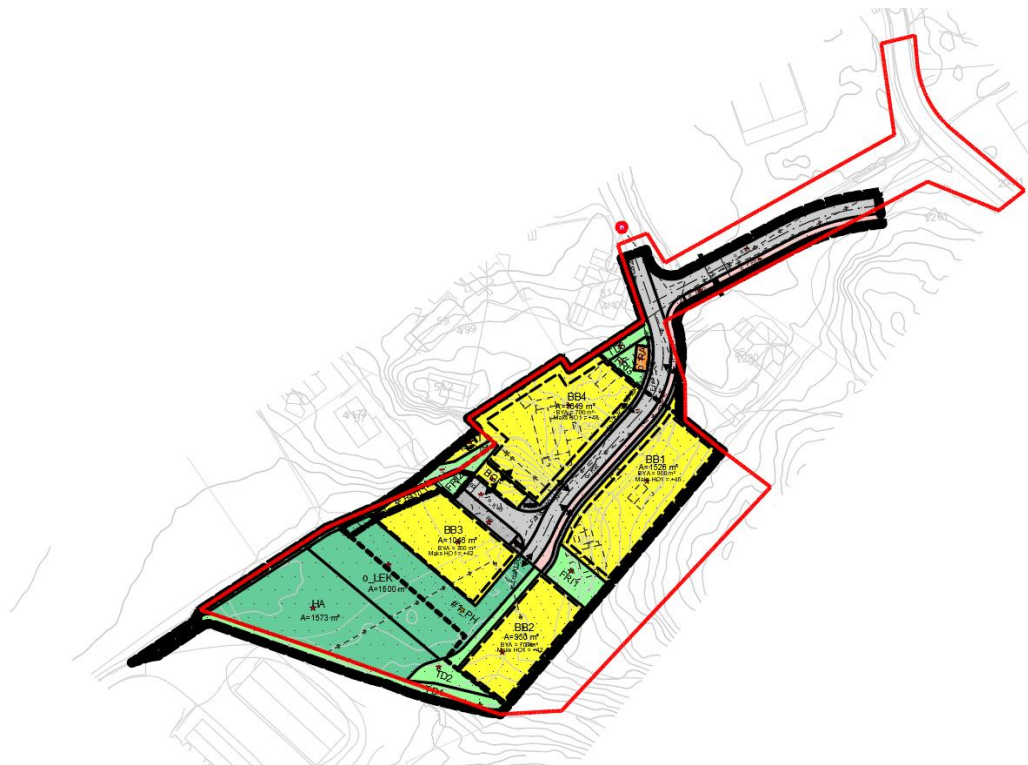


Kart som viser avgrensning av oppstartsvarsel

Frist for uttalelser var 08.06.2020. Innkomne kunngjøringsinnspill er opplistet, kort referert og kommentert i den grad de er relevante for planforslaget. En sammenfatning av innspill er vedlagt.

Vi viser til tekst i oppstartsvarsel: «Rutinemessig og i samråd med kommunen varsles det normalt en romslig avgrensning. Det gir rom for avklaringer av uforutsette forhold. Det er normalt at området innskrenkes i planprosessen til endelig regulert areal. Det tas forbehold om mindre justeringer, men avgrensningen kan ikke utvides vesentlig uten nytt varsel»

Planavgrensning er som omtalt over innskrenket og noe justert. Ikke noen vesentlige utvidelser. Illustrasjonen under viser endringene.



Kartet viser plankart og oppstartsgrense

Litt grøfteareal og trasé for eksisterende tursti er flyttet fra trafikkkarealet rundt landbruksbygningen i syd opp til utsiden av planområdet. Til sammen utgjør arealet omtrent 250 m².

4.2 Administrativ og politisk behandling

Første planforslag ble datert 07.05.21

Kommunen gav tilbakemelding på dette 16.09.22 etter at det hadde vært behandlet i ISP 12.09.22

Det ble også gitt en tilbakemelding 01.11.22 der planenheten gav sin vurdering etter behandling i Landbruksnemda 03.10.22

Basert på dette ble nytt planforslag datert 21.12.22 sendt til kommunen.

Kommunen gav en ny tilbakemelding på revidert konsept 18.01.23

Etter dette var det en rekke drøftinger av løsninger og korrespondanse, spesielt på trafikkforhold.

Nytt revidert planforslag, datert 20.07.23 er sendt kommunen. Her er det gjort betydelig oppgraderinger av både kart, bestemmelser og beskrivelser.

Kommunen gav en ny tilbakemelding 29.09.2023

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling, datert 19.03.2024 (saknr 24/46)

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, å ikke legge forslag til detaljregulering for Fagerli ut på offentlig ettersyn. Forslaget sendes tilbake for bearbeiding i henhold til gitte innstillingspunkter:

- For å sikre en trafiksikker adkomst til planområdet, må det opparbeides fortau langs o_KV på strekningen langs Ferda, og frem til eksisterende kryss på adkomstveg til fagskolen.
- Regulert adkomst på vestsiden av Ferda må ivaretas, og videreføres iht. gjeldende reguleringsplan.
- For å sikre arealeffektive løsninger og redusere arealer av grå flater, må parkering innenfor område PP1 samordnes og løses under bygg/i kjeller i byggefelt BB2.
- For å sikre krav til sikkerhet mot kvikkleireskred, samt krav til sikkerhet mot skred i forbindelse med tiltak må det før planen legges ut på offentlig ettersyn utarbeides en revidert geoteknisk rapport, iht. krav gitt i NVEs veileder 1/2019.

➔ Revisjon av geoteknisk rapport sendes inn før høring.
- Plandokumenter må oppdateres og ytterligere innarbeides i tråd med siste revidert planforslag, og iht. kommunedirektørens merknadspunkter.
- Det vurderes en høyere utnyttelse av området.
- Det vurderes utvidet mulighet for parkering under bygg \ veiareal.
- Det vurderes en ytterligere skjerming av dyrket mark til parsellhager fremfor lekeareal.
- Det vurderes en tilpasning av sti ned til Campusplanen.

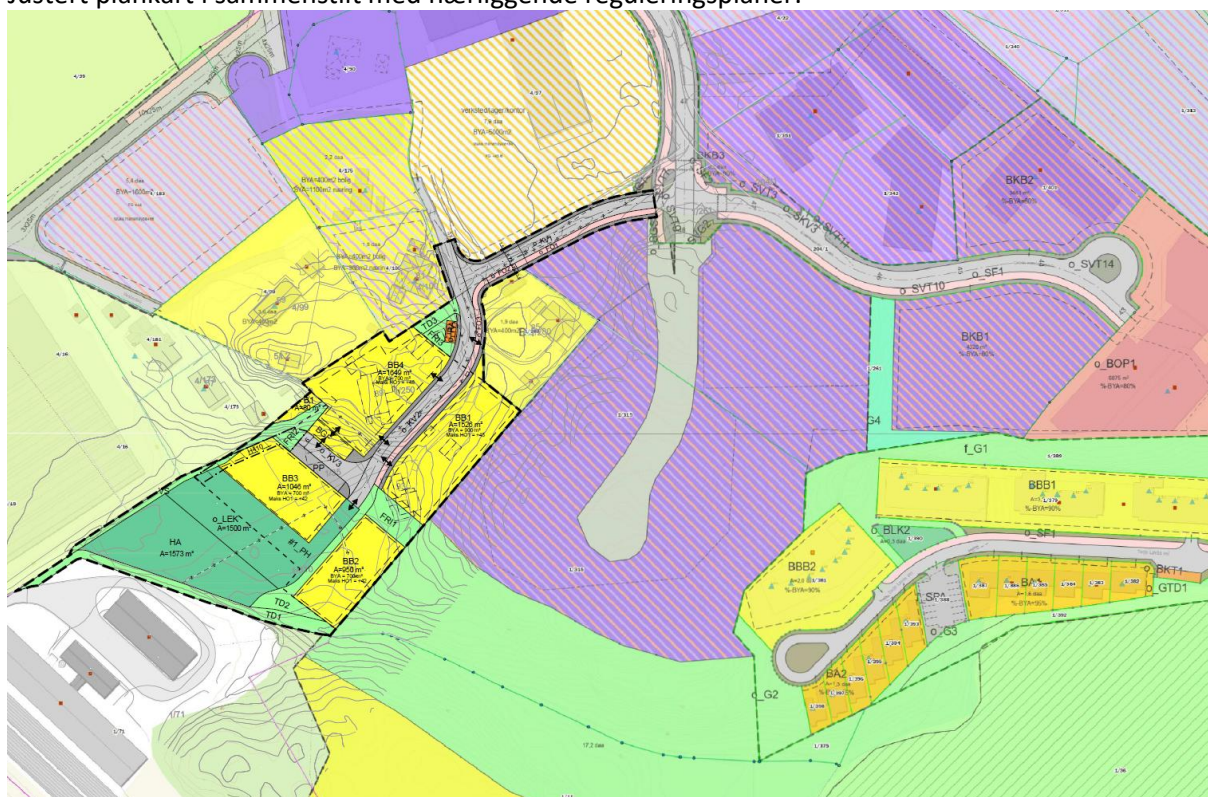
Alle innspills punkter er vurdert. I tillegg ble det gjennomført et arbeidsmøte den 10.04.2024 for å drøfte og følge opp politiske innspill fra 1. gangs behandling i Teknisk utvalg (møte 19.03.2024, perioden 2023–2027).. I tillegg ble det gjennomført et arbeidsmøte (10.04.2024) for å drøfte og følge opp innspills punkter fra politisk vedtak i forbindelse med 1. gangs behandling i Teknisk utvalg (møte 19.03.2024, perioden 2023–2027. 04.11.2025 er følgende endringer utført og oversendt kommunen.

- Antall boenheter er endret fra 50 til 120
- Kolonihage til parsellhage
- Turveg (TV) formål til turdrag (TD)
- Kjøreveg [o_KV] er endret fra veiklasse A1 til A3
- Enden av o_KV3 er regulert snuplass for lastebil
- PP1 er fjernet. Regulert til BB1
- Parkeringskjeller/parkering under bakken (PH) er regulert i eget plankart
- Eiendommen gnr/bnr 1/250 er tatt med i reguleringsplan [BB4] som kommunen ønsker. Byggegrense, planerings- og mønehøyde er avsatt i plankart.
- Det er satt inn ny avkjørsel i pilsymbol for eiendommen til gnr/bnr: 1/280.
- Eiendommen mellom BB4 og o_KV er regulert til annen veigrunn- tekniske anlegg.
- En mindre uregulert del av gnr./bnr. 4/173 er inkludert i reguleringsplanen, og er avsatt til formålene FRI. Bygge grense er satt i takkanten. Grunnen er at kommunen ønsker å sikre seg mot mindre uregulert tomter mellom planer.

Etter at vi mottok grunnlagsdokument fra Grimstad kommune i forbindelse med møtet 16.01.2026 (om gjennomgang av sentrale problemstillinger i sist oversendte planforslag), er disse problemstillinger løst ut i den påfølgende dokumentasjon under.

B1 er ikke tatt med i beskrivelse av planforslag. Grunnen er at det er regulert som eksisterende boligbebyggelse. Området er egentlig uendret av reguleringsplanen.

Justert plankart i sammenstilling med nærliggende reguleringsplaner:



Kartet viser plankart med illustrasjonsplan, foreslått turvei, vei kobling til nærliggende reguleringsplaner

Kapittel oppdateres med ytterligere med medvirkning i høring/offentlig ettersyn #følgopp

5 Beskrivelse planforslag

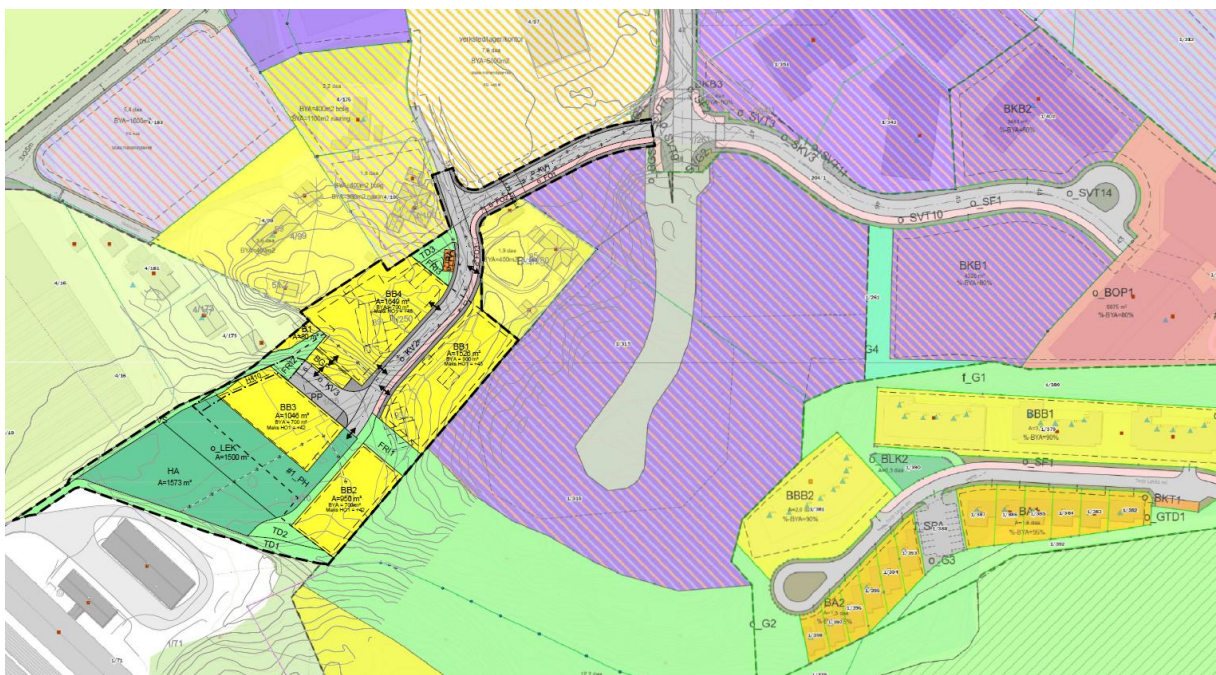
5.1 Plangrepet

Plangrepet er å legge til rette for etablering av inntil 120 boenheter fordelt på 4 blokker, samt tilhørende uteoppholdsareal, lekeområde, parkeringsplasser med gjesteparkering og infrastruktur. Parkeringen er planlagt at i all hovedsak blir under bakken. Atkomsten til boligene vil kreve å opparbeide en ny vei som følger kommunens krav. Det reguleres også et område som kan brukes som parsellhager. Det er regulert en vegetasjonsskjerm for å sikre at det tas hensyn til nærliggende områder i sør.

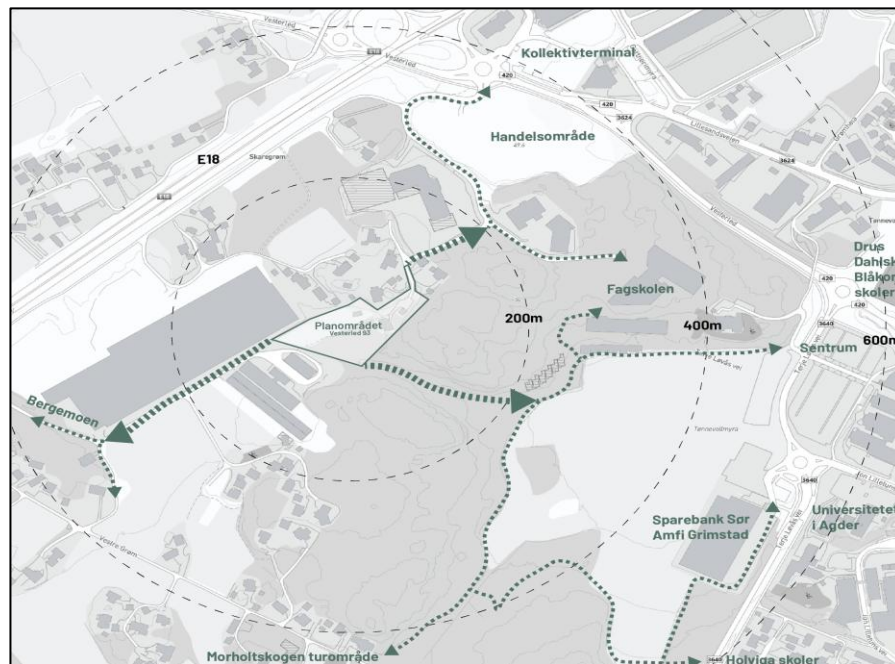


Volumstudie viser mulig bebyggelse / forslag

Per i dag er området forholdsvis privatisert. Plangrepet åpner opp en trepunkts forbindelse mellom Campus i øst (Universitet, Arbeidsplasser), Øygårdsdalen i Nord som er et trafikknutepunkt med kollektivterminal handel mv og Skaregrøm som er turområder.



Kartet viser plankart med illustrasjonsplan, foreslått turvei, vei kobling til nærliggende reguleringsplaner



Illustrasjon viser forbindelser til nærliggende funksjoner

Planforslaget kan oppsummeres i 4 hovedgrep, som beskriver godt hensikten med prosjektet.



Forbindelser:
Vesterled / Fagerli er en sentral trafikal ferdselsåre



Fortetting:
Fortette / utvikle bolig nær viktige funksjoner / øke innbyggertallet



Godt bomiljø:
Skape gode og solrike uterom

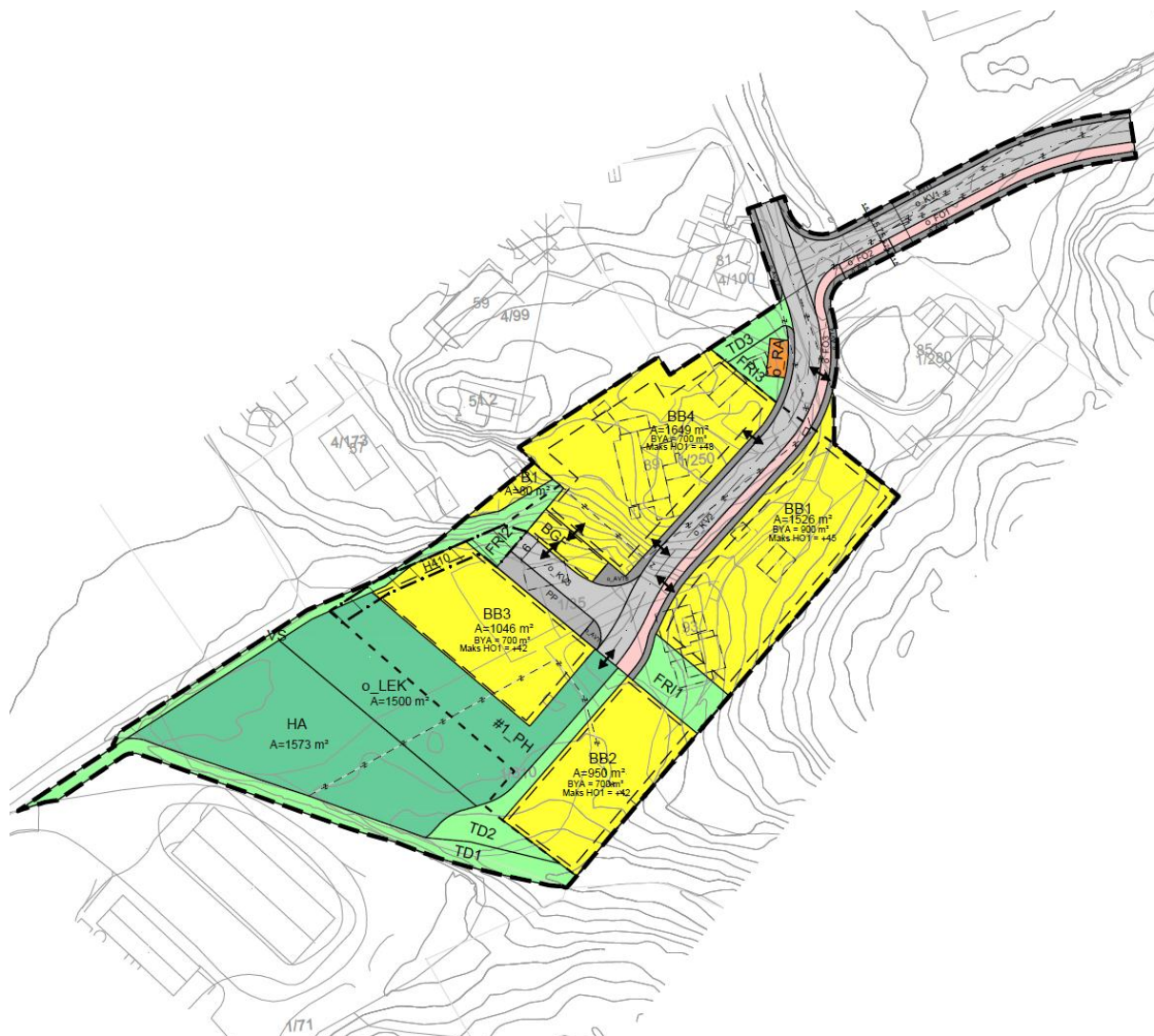


Kontekst:
Tilpasset eksisterende terreng, bebyggelse og funksjoner

Illustrasjon viser forbindelser, fortetting, godt bomiljø og kontekst

5.2 Arealbruk

Planforslaget omfatter i prinsippet regulering av to vertikalnivå - på bakken og under bakken. Planområdet på bakken er på ca. 12,8 daa.

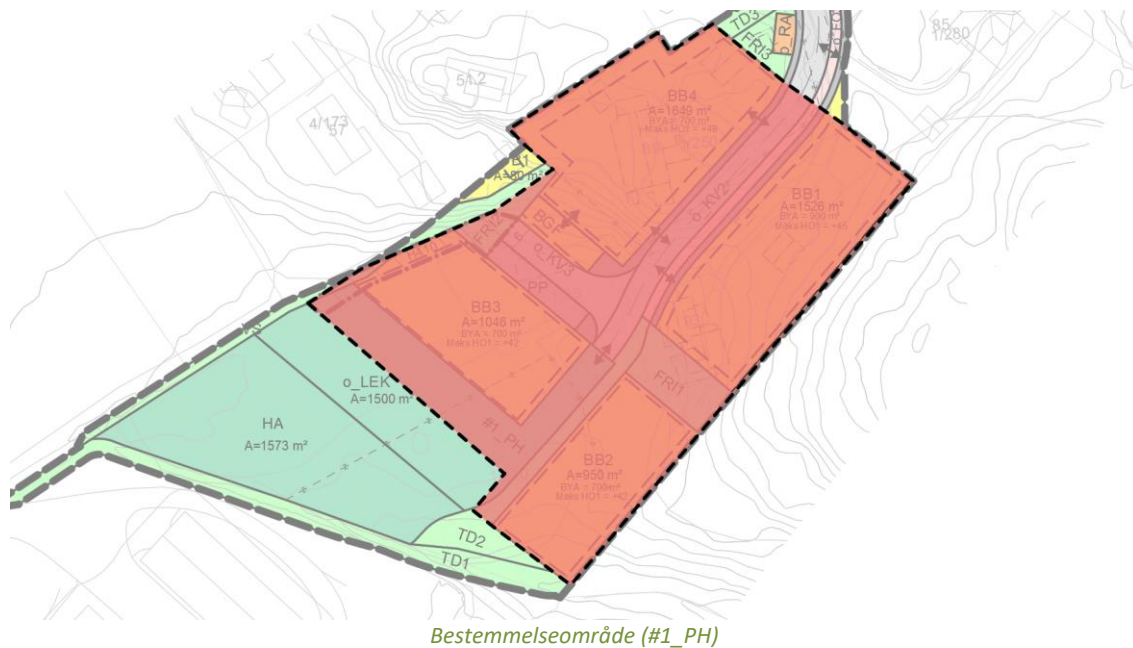


Plankart på bakken

Det er avsatt et bestemmelsesområde som tillater parkeringsanlegg under bakken. Det har tidligere blitt foreslått et eget plankart for vertikalnivået «under bakken» for dette området, men etter dialog med kommunen har man valgt å heller løse det med bestemmelsesområde. Bestemmelsesområdet (#1_PH) er på ca.7,7 dekar. Området ligger innenfor den regulerte plangrensen på bakkenivå.

Dette er gjort i samsvar med vedtaket i teknisk utvalg:

- Det vurderes utvidet mulighet for parkering under bygg \ veiareal.



5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak

Leilighetene vil ha varierte størrelser. Det er foreslått å ha høyere bebyggelse i nordøst mot næringsområdet, og trappe ned mot jordbruk/drivhuset i form av at planeringshøyde og maksimal møne/gesimshøyde følger terrenget. I bestemmelsene er det angitt maks høyde for både møne og gesims. På denne måten sikrer man fleksibilitet i valg av takform, samtidig som man sikrer at byggene blir mest mulig dempet. Det er lagt til rette for gode sosiale møteplasser, med lekeplass, stort uteareal og parsellhager for å sikre aktivitet for barn og unge og møter på tvers av generasjoner.



Volumstudie som viser blokkbebyggelse, lekeplass, turdrag og parsellhager

Dette forslaget framstår som en hyggelig klynge av blokker med fredelige og grønne uterom i midten, med tilgang til det mest nødvendige med korte avstander for myke og harde trafikanter.

All bebyggelse i planområdet skal ha et enhetlig og helhetlig arkitektonisk uttrykk i form og materialer. Men det er gitt frihet i hva slags arkitektonisk uttrykk arkitekt og tiltakshaver går for. Illustrasjonene gir altså på ingen måte føringer for hvordan det skal se ut. Dette er volumstudier som viser tilnærmet maksimalt utbyggingsvolum.



Volumstudie viser mulig bebyggelse / forslag. Presiserer at det ikke er meningen at dette er et ferdig uttrykk. Det blir opp til arkitekt i byggesaksfase å tegne byggene. Nyere bygg som NAV, Hotell under oppføring etc. ville ha blitt synlige her (Men digitale kilder er ikke så oppdaterte).

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse [BB]

Innenfor BB1-2 er det tenkt at området vil inneha boligbebyggelse-blokkbebyggelse med tilhørende parkering i kjeller. I forslaget er det tegnet en blokkbebyggelse inntil 5 boligetasjer med balkong på fremsiden og svalgang på baksiden for å dempe volumet, samt en visuell nedtrapping ved forskjellige høyder.



Volumstudie som viser blokkbebyggelse i BB1-2



Volumstudie som viser blokkbebyggelse

Innenfor BB2 og BB3 etableres to separate blokker i en «L-form» med en fin og luftig passasje for myke trafikanter i mellom dem. Parkeringskjeller kan etableres under felt BB2-3 og deler av lekeklassen.



Volumstudie som viser blokkbebyggelse L-form i BB2-3

BB3 er planlagt med blokkbebyggelse på inntil 4 boligetasjer, med balkonger orientert mot lekeplassen for å sikre gode bokvaliteter og visuell kontakt med det felles oppholdsarealet.



Volumstudie som viser blokkbebyggelse i BB3

Eksisterende eneboliger innenfor felt BB4 kan på sikt erstattes med blokkbebyggelse. I forslaget er det tegnet inntil 4 boligetasjer. Ny bebyggelse og arkitektur skal tilpasses og harmonere med utformingen i felt BB1–BB3.



Volumstudie som viser blokkbebyggelse med parkeringskjeller i BB4

Parkering er planlagt løst i kjeller/underetasje, hvor delvis av konstruksjonen tillates å være synlig over terreng. Den delen av parkeringskjelleren som er synlig over terreng, er planlagt som en åpen konstruksjon med kun fundament og dekke, uten lukkede yttervegger. Dette gir tilgang til dagslys og naturlig ventilasjon gjennom åpne veggpartier, og bidrar til et lyst og luftig anlegg med redusert behov for mekanisk ventilasjon og kunstig belysning. Etasjene kan også være nedgravde og innebygget. Det kan være to etasjer for parkering, men det er ikke et krav.



Volumstudie som viser blokkbebyggelse med parkeringskjeller i BB1 og BB4

Synlige vegg på parkeringskjeller/underetasje mot o_KV2 kan forblendes med mur eller utføres i annen materialitet som bidrar til å dempe høydevirkning. Overgangen mellom mur og parkeringskjellerens vegg/flater kan beplantes for å myke opp uttrykket som vist på illustrasjon under.



Volumstudie som viser overgang mellom mur og parkeringskjellerens vegg

5.4 Plassering av blokkbebyggelse

Byggenes plassering sikrer at det legges til rette for gode solforhold på balkong og på felles uteområder, samt at det tas hensyn til eksisterende terreng. Uteområdene har vært et viktig premiss for planforslaget, og det legges til rette for at disse skal være store og flotte, og bebyggelsen gjør at dette blir trygge og gode for alle å ferdes på.



Volumstudie som viser mulig bebyggelse / forslag

5.5 Grønnstruktur og landskap

I plankartet er det lagt til for en felles parselhage for beboerne eller andre som måtte ønske å etablere dette her.



Volumstudie som viser mulig bebyggelse / forslag. Nyere bygg som NAV, Hotell under oppføring etc. ville ha blitt synlige her (Men digitale kilder er ikke så oppdaterte).

Uteareal – o_LEK

Utomhusplan for o_LEK er utarbeidet som vist under. Dette er en prinsippkisse, og planen stiller derfor krav til utarbeidelse av endelig utomhusplan i forbindelse med byggesøknad. Området skal være åpent og tilgjengelig for alle, og utformes med varierte funksjoner som lekearealer med sand, møteplasser og grønne oppholdssoner. Det legges til rette for et bilfritt og trygt uteområde med gode solforhold og trivelige omgivelser. Den omkringliggende bebyggelsen vil skjerme mot støy,

trafikk og vind, noe som gir et lunt og behagelig uteklima. Området ligger i nær tilknytning til parsellhage, og har forbindelse til turdraget i sør og videre mot nord, som sikrer god sammenheng med det omkringliggende grøntområdet.



Prinsipp illustrasjon viser o_LEK og HA

Det vil opparbeides en sandlekeplass innenfor området regulert til offentlig lekeplass på minimum 250 m². Sandlekeplassen vil være offentlig og kan brukes av beboerne, naboene og folk som tar seg turen forbi området.

Overbygget over rampen til parkeringsanlegget medregnes til O_LEK-arealet fordi det kan utformes som et tilgjengelig og funksjonelt friområde. Arealet kan brukes til lek og opphold, og det kan plasseres lekeinnetninger, soling, kanskje minigolf eller akebakke for små barn og grøntareal. Av hensyn til trafiksikkerhet og fallrisiko skal arealet sikres med gjerde/rekkverk langs kantene. Illustrasjonen under viser et eksempel på hvordan overbygget over rampen til parkeringsanlegget kan utformes med minigolfbane. Illustrasjonen er generert ved hjelp av AI og er ment som en prinsipiell visualisering. Overbygget er vist med rekkverk/sikringsgjerde i glass langs kantene av hensyn til sikkerhet.



Kravet til felles lek- og uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel er 4 800 m². Innenfor planområdet er det regulert ca. 3 000 m²(o_LEK + HA), noe som gir et avvik på ca. 1800 m². Avviket kan minimeres dersom det etableres takterrasser. Der er det et potensiale opp til 3 500m². Dette er hensyntatt i bestemmelsen under krav til takform.

Avviket vurderes som akseptabelt ettersom planområdet ligger i et område med høy fortetting, hvor det legges til rette for mindre arealer enn kommuneplanens generelle krav. Å ha et linjært arealkrav passer ikke alltid. Det vurderes også konkret i hver plan. I blokker bør det erfaringsmessig svært få barn. Flere undersøkelser lokalt viser dette. Det er bedre å tenke litt helhetlige behov for hva man trenger. Som avbøtende tiltak legges det større vekt på kvalitet enn kvantitet, og det regulerede arealet utformes med høy standard, god funksjonalitet og tilrettelegging for variert lek og opphold, slik det er hensyntatt i bestemmelsen. Tilbudet styrkes ytterligere gjennom nærheten til eksisterende grøntområder som Morholtskogen, treningssenter, fotballbanen ved Dahlske og andre friarealer som er lett tilgjengelige til fots.

Parsellhage – HA

Flere boligområder har i dag parsellhager til dyrking av forskjellige ting. Dette er en god løsning når man skal tenke på klima og bærekraft. Det vil være en unik mulighet for folk å dyrke egen mat, spesielt med tanke på at området har en så tett tilknytning til landbruk. Dette vil være en stor kvalitet for beboerne og et tilbud som gjør at prosjektet skiller seg ut. I tillegg til klima og bærekraft vil dette tilbudet også kunne reflekteres på helsen til beboerne til at man legger til rette for sunne alternativer og aktiviteter i området. Parsellhagene vil kunne ha stor verdi i beredskapssammenheng. De bidrar til svært lokal matproduksjon som ikke vil være avhengige av sårbare forsyningskjeder. Kålsorter, og rotgrønnsaker er eksempler på matsorter som kan stå i jorda langt ut over høsten/vinteren og være tilgjengelig der for de som dyrker. Andre sorter som salat etc vil i sommerhalvåret kunne bære avling flere ganger. Som vist på utomhusplan kan det etableres drivhus, kompost, redskapsbod, avpost, etc.

Med hensyn til parkeringsbehov, er tanken at det først og fremst blir beboer innenfor planområdet som kjøper/leier parseller. Dersom det legges til rette for at andre kan kjøpe eller leie, setter planen ikke krav til parkering for disse. Vi mener dette ikke vil føre til utfordringer med parkering, siden de som eventuelt kjøper/leier parseller vil være klar over dette og være innstilt på å gå/sykle.

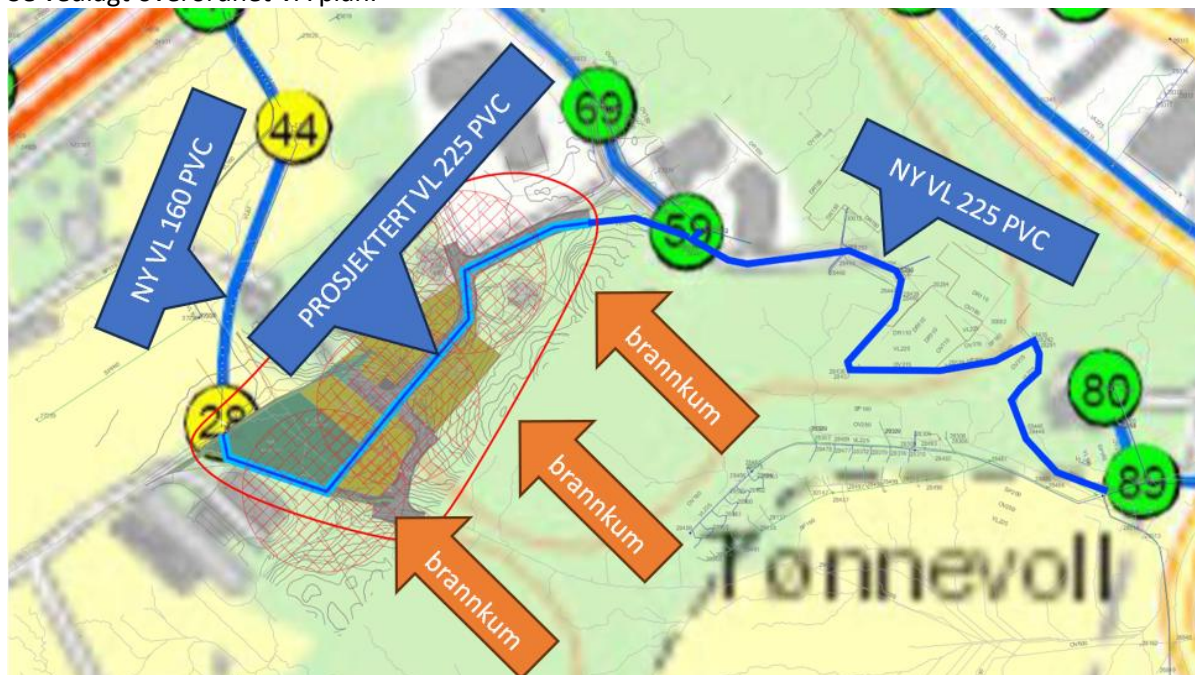


5.6 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

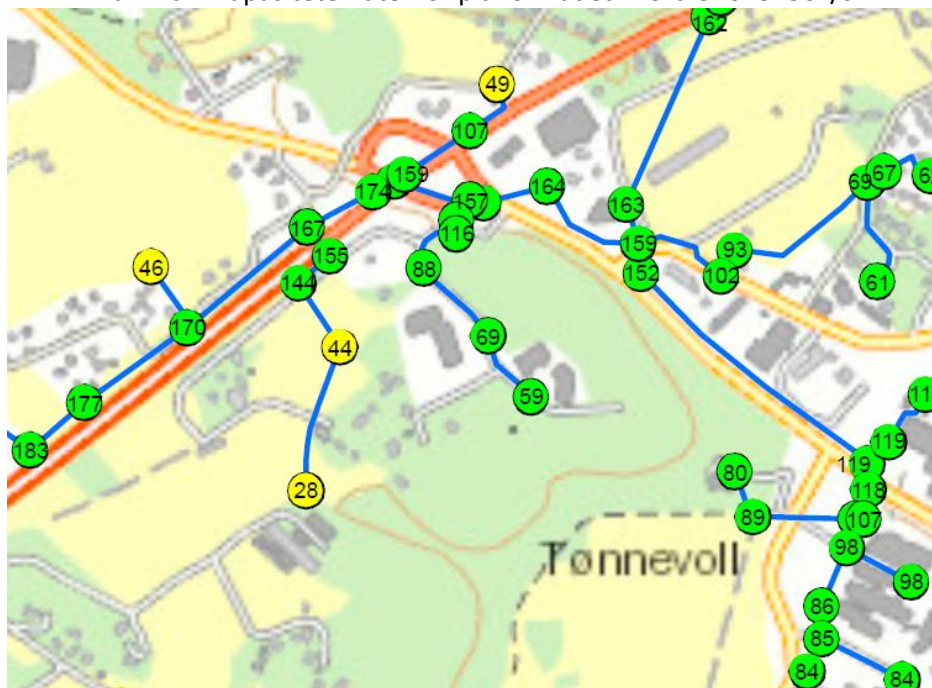
VA-ledninger planlegges koblet til eksisterende kommunalt nett i nærheten av planområdet. Nye stikkledninger må etableres for den nye bygningsmassen. Endelig påkoblingspunkt avklares med Kommunaltekniske tjenester i Grimstad kommune i detaljprosjekteringen. Det er satt rekkefølgekrav om utarbeidelse av tekniske planer.

Planområdet har behov for et minimum vannkapasitet på 50 l/s for blokkbebyggelsen. Kartet nedenfor viser den overordnede plasseringen av vannledningen samt brannkummer. 3x kummer og 2x hydranter er i utgangspunktet for å dekke brannvann med 50 meter utlegg fra hver kum. Se vedlagt overordnet VA plan.



Kartet viser ny VL og teoretisk 50m rekkevidde fra foreslått brannkum/brannhydrantsplassering#følgopp. Byttes før høring

Brannvannkapasiteten utenfor planområdet i nord er over 50 l/s.



Brannvannskart-Grimstad

Som kartet viser under et det planlagt å etablere selvføll spillvannledning til pumpestasjon og videre til kommunale SP i nord. Dette henviser til overordnet VA-plan.



Kartet viser tilkoblingspunkter for SP

Overvann/flo

Overvannet fra planområdet kan håndteres lokalt gjennom fordrøyning, forsinkelse og infiltrasjon, for å redusere belastningen på det kommunale nettet.

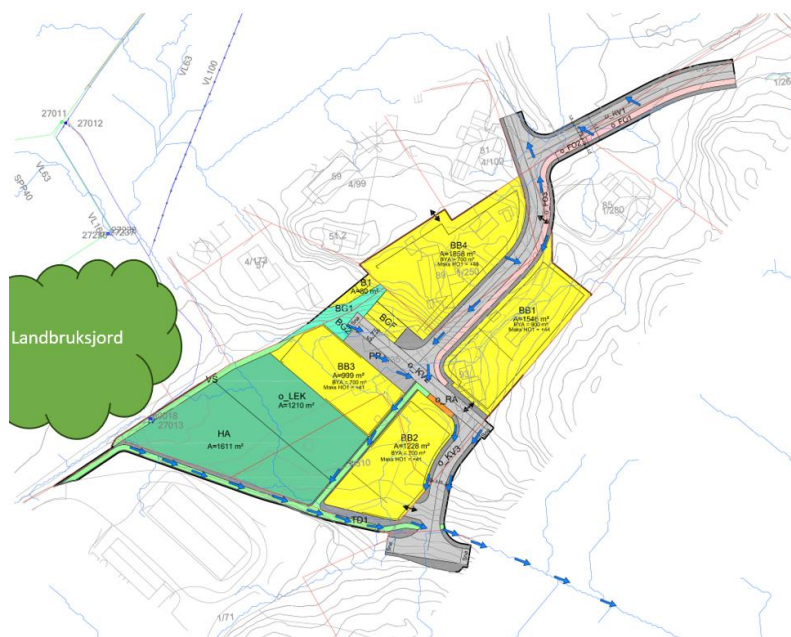
Teksten nedenfor er gjengitt fra overordnet VA plan:

Mengden overvann er beregnet i Wavin for en returperiode på 25 år, med en klimafaktor på 20 %. Beregnet volum er på 280m³ og infiltrasjonsareal er på 918m². Kan benytte rør, steinfylling o.l. for volumet, bare viktig at det er en sandfangkum før innløp og infiltrasjonsareal og volum blir opprettholdt. Alternativt er å føre overvann til bekk, men det er en løsning som innbefatter flere grunneiere og mer graving. Her kan en benytte alt fra kassetter til steinfylling (ca 1000m³). Viktig er at en får masse separert løsningene og fanger opp alle finmasser på vei inn i infiltrasjonsbassenget.



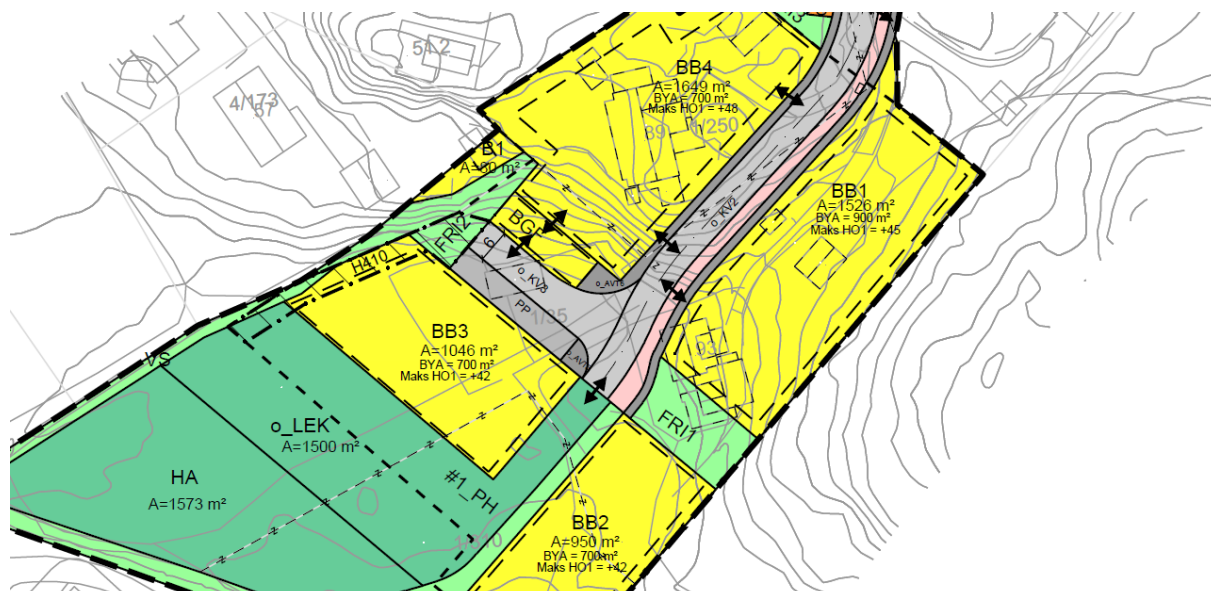
Kartet viser infiltrasjonsbasseng og nødoverløp

Ved kraftig nedbør eller flomhendelser kan overvannssystemet bli hydraulisk mettet. Når kapasiteten i ledningsnett og lokale fordrøyningsanlegg er overskredet, vil vannet renne på overflaten. For å unngå skader på bygg og infrastruktur er det derfor avgjørende at det etableres trygge og planlagte flomveier som vist bildet under.



Kartet viser vannrenning i planområdet, samt flomveier

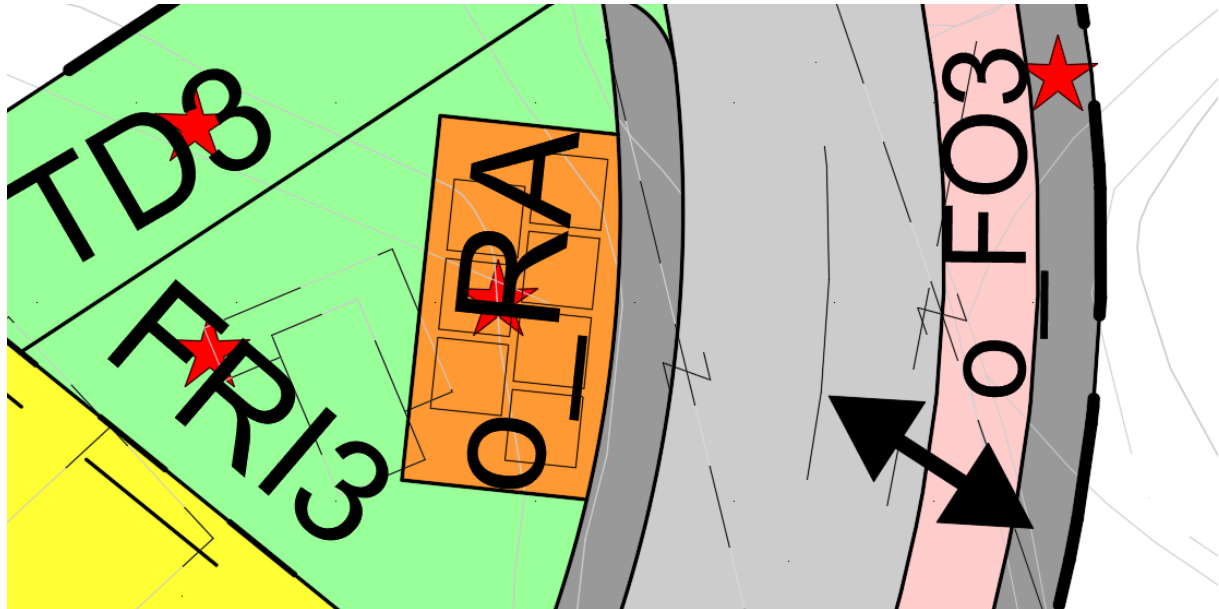
I tråd med planbestemmelsene kan drikkevann, slukkevann, spillvann, overvann, flomvann samt annen privat og offentlig teknisk infrastruktur plasseres innenfor hensynssone H410. Løsning forføring og plassering av ledninger og infrastruktur skal avklares og prosjekteres i forbindelse med tekniske detaljplaner, og kan etableres som trekkerør, kulvert eller som innvendig åpen plassering i parkeringskjeller



Renovasjon

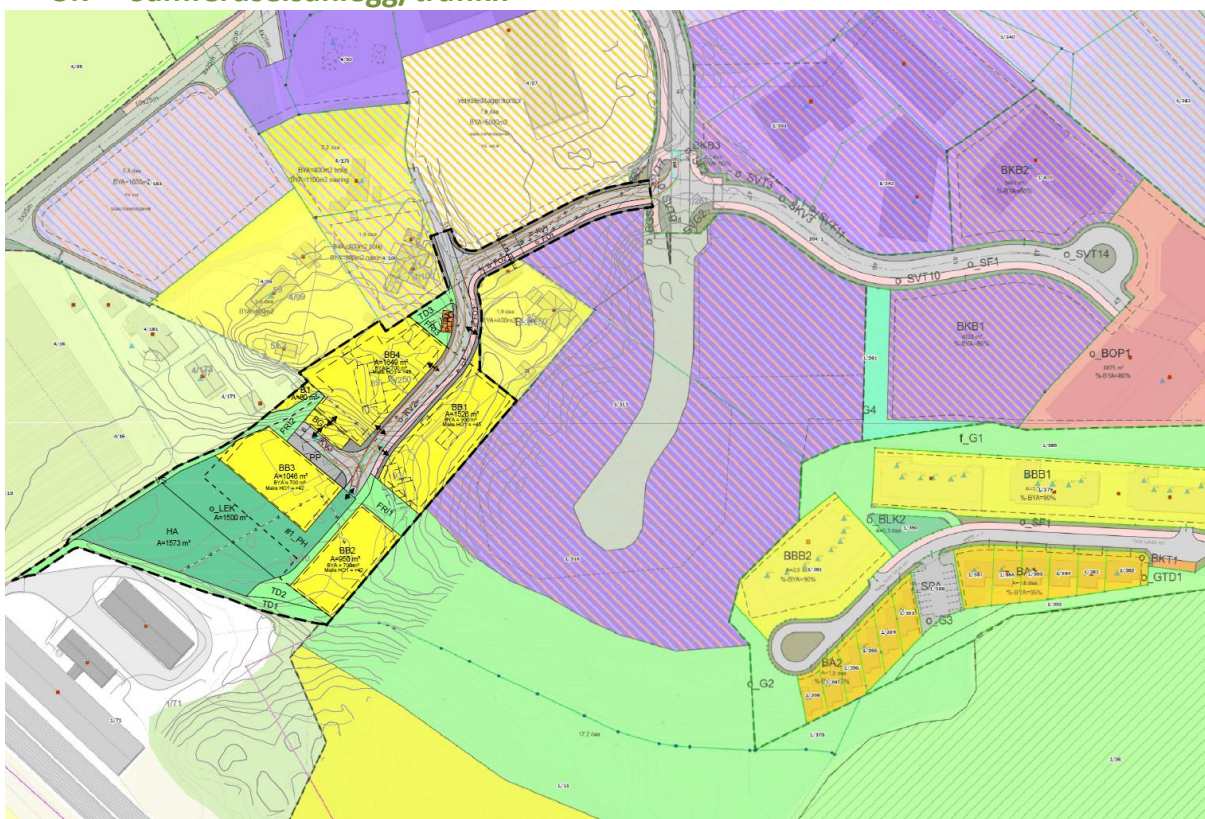
Det er satt av plass til og satt krav til et offentlig nedgravd anlegg for avfallshåndtering.

Området o_RA er regulert i henhold til retningslinjene for nedgravde avfallsanlegg fra Agder Renovasjon IKS, med plass til 7 kontainere. Renovasjonsbil skal stå i O_KV2 under tømning.



Illustrasjonen over viser plassering av renovasjon

5.7 Samferdselsanlegg/trafikk

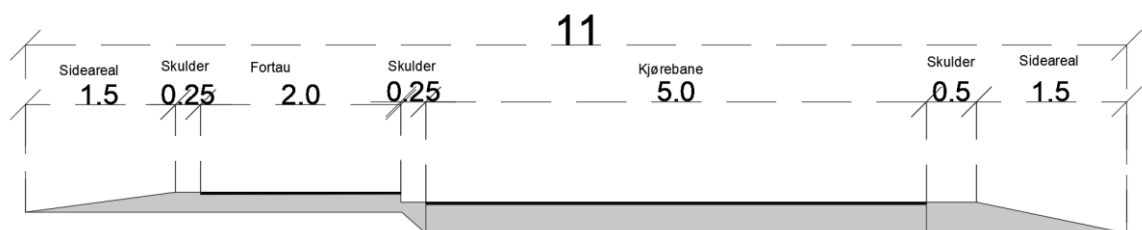


Del av illustrasjonsplankart som viser planlagt vei sammen med tilgrensende plankart.

Hovedatkomst – o_KV

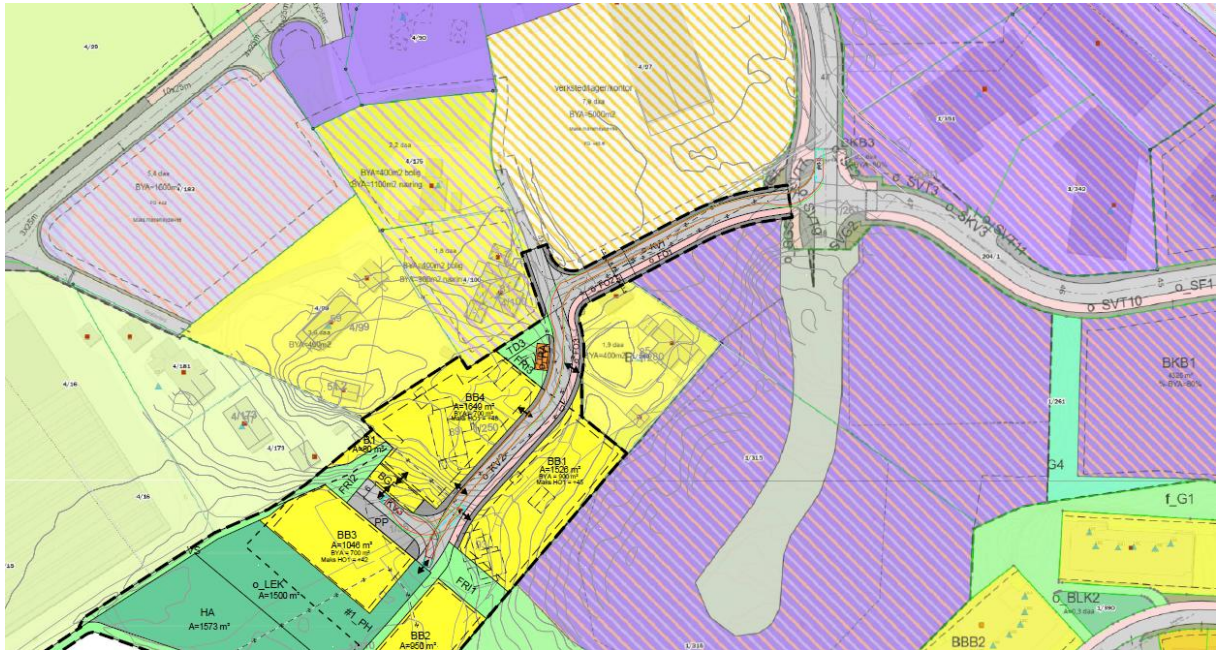
Planen vil kreve forbedring av adkomstveien fra Vesterled, som vil være positivt for alle eiendommer som bruker denne.

Det planlegges veiutforming (o_KV1-2) i henhold til veistandard A3, med tilhørende fortau eller gang- og sykkelvei, fram til det regulerte o_KV3. Et avvik på inntil 1 meter for sideareal og fortau i områder med høy fortetting gir nødvendig fleksibilitet for bedre tilpasning til eksisterende terreng og bebyggelse, og legger til rette for mer effektive og gjennomførbare løsninger uten at trafiksikkerhet eller funksjonalitet svekkes. Fra vegnormalen er fortauet redusert med 75cm i bredde, og sidearealet på fortaussiden er redusert med 25cm.



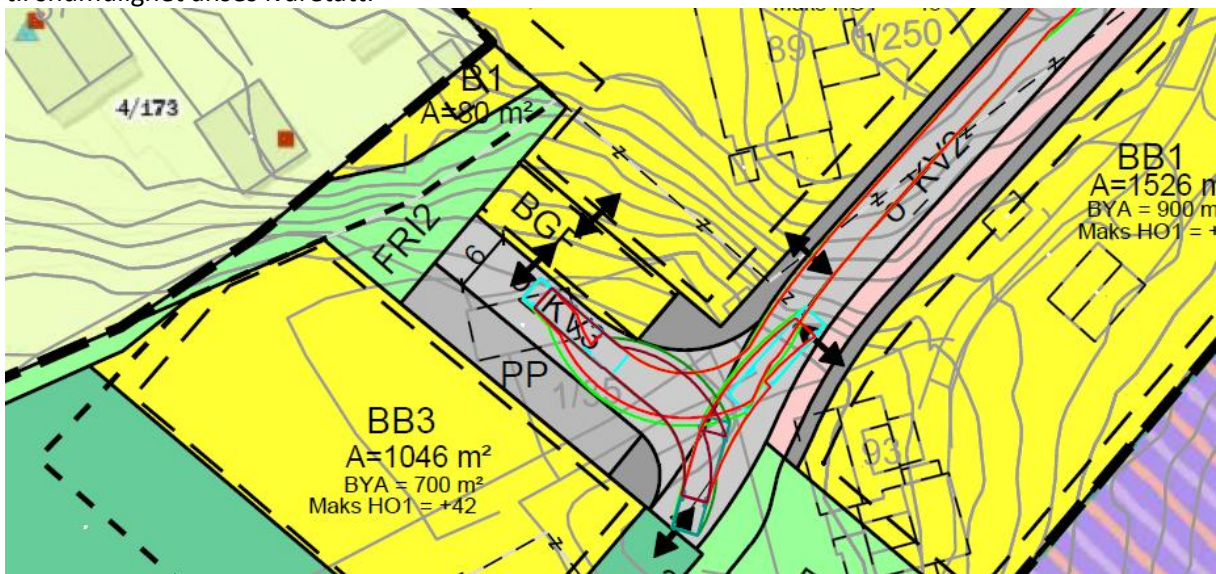
Tverrprofil til o_KV1

Regulert område o_KV2 skal benyttes som inn- og utkjørsel til underetasje for BB1 og BB4, samt til parkeringskjeller/parkeringshus for BB2 og BB3, som vist med piler i plankartet. Enden av o_KV2 utgjør direkte innkjørsel via rampe til parkeringsanlegg under bakken for BB2 og BB3. Denne løsningen er ikke i tråd med veinormalen. Langs o_KV2 er det regulert renovasjonsløsning med oppstillingsplass for inntil 7 containere.



Kartet viser snumulighet i o_KV2 med springskurver

Regulert område o_KV3 er avsatt for snumulighet for varelevering, renovasjonsbil og lastebil, samt som manøvreringsareal for PP og BGF. o_KV3 kan også benyttes for etablering av inn- og utkjørsel til underetasje/parkeringskjeller for BB4. I enden av veien er det regulert friområde som kan benyttes til snøopplag. Snuplassen er ikke direkte i tråd med Grimstad kommunes veinormal, men funksjonskravet til snumulighet anses ivaretatt.



Kartet viser snuplassen i ende av o_KV3 med springskurver

Konkret vurdering av avvik fra vegnormal til Grimstad

Tema	Vegnormal krav	Planforslag	Avvik
Avkjørsel fra vendehammer/snuplass	Ingen avkjørsler fra snuplass	Direkte adkomst fra enden av o_KV2 til parkeringskjeller. Parkering langs vendehammeren. Avkjørsel til BGF/ BB4.	Avkjørsler og parkering i vendehammer.
Stigning på snuplass	Maks 5 %	En liten del av o_KV2 har ca. 6,3 % stigning.	Ca. 1,3 %
Snøopplag	Min 3 x 6 m ved hver vendehammer	Snøopplag i FRI2, men ikke i enden av armen mot parkeringskjelleren.	Mangler snøopplag i enden av den ene armen til vendehammeren.
Dimensjon av vendehammer.	30 m lengde.	Ca. 20 m fra overbygg til parkeringsanlegg	Ca. 10 m
Siktkrav i nordlig avkjørsel fra o_KV2 til BB4	3x30 mot nordøst 3x25 mot sørvest	3x20 mot nordøst 3x25 mot sørvest	10m mot nordøst
Siktkrav i avkjørsel – o_KV3 mot o_KV2	3x30 mot venstre, 3x35 mot høyre	3x30 mot venstre, 3x20 mot høyre	15m kortere sikt mot høyre.
Siktkrav i avkjørsel – midlertidig adkomst i TD3 mot o_KV2	3x30	2x30	1m mindre avstand til kjørebane kant

Den nordlige avkjørselen til BB4 kan ikke ha mer enn 20m sikt mot nordøst, uten at renovasjonen må flyttes. Dette er ikke ønskelig. Her er det en sving, som bidrar til lav fart. Siden det også er renovasjon her, oppfordrer man til ytterligere hensynsfull kjøring. Den sørlige avkjørselen fra o_KV2 til BB4, og avkjørselen fra o_KV2 til BB1 kan opparbeides med sikt og stigningsforhold i tråd med vegnormalen.

Sikt i avkjørsel fra BB2/ BB3 vurderes også å være tilstrekkelig, men det er et avvik. Spørsmålet er om man regner innkjøringen til rampa som en avkjørsel, eller om dette er primærvegen.

I praksis antar vi at o_KV2 og nedkjøringen til rampa vil oppfattes som primærveg, mens o_KV3 vil fungere som en avkjørsel. Stigning på o_KV2 i krysset og 5m forbi o_KV3 vil være mellom 1 og 5%. Stigning på o_KV3 vil være under 2,5%. Fra o_KV3 vil man ha ca. 3x20m sikt ned mot og inn i rampa. Siden rampa har mer stigning enn 7%, er siktkravet i vegnormalen 3x35m. Avviket på sikt fra o_KV3 og sørover mot rampa, blir dermed 15m.

Når det gjelder regulerte avkjørsler fra o_KV3, anses disse å ikke være avkjørsler i så måte, men adkomsttraseer. O_KV2, PP og BGF vil være et parkeringsområde. Dersom det etableres adkomst til parkeringskjeller under BB4, vil dette i praksis bare være en forlengelse av parkeringsområdet. Av denne grunn vurderes det ikke å være samme krav til siktsoner og stigningsforhold som for avkjørsler fra veger. Det har vært vurdert å regulere o_KV3 som parkeringsplass, for å unngå denne uklarheten, men det vurderes som hensiktsmessig å regulere o_KV3 til veg, så det tydelig blir plass til snøopplag i enden.

Midlertidig avkjørsel i TD3 kan etableres med maks stigning på 2,5% de første 5 meterne. Siktkrav iht. vegnormalen er 3x25m i begge retninger. Mot sørøst, vil det kunne komme en avfallskontainer som så vidt står i vegen. Mot nordvest, ser terrenget ut til å ligge 0,3m-1m høyere enn tilstøtende

vegbane. Det er derfor en mulighet for at sikten blir tilstrekkelig, men ikke garantert. Terrenget som står i veien i nordvest, ligger på naboeiendommen. Når man er 2m fra vegkanten, har man 25m sikt i begge retninger. Avviket blir dermed fra 3x25m til 2x25m.

Det legges opp til oppstillingsplass for lastebil på o_FRI1, i forbindelse med drift og vedlikehold av tekniske anlegg. Her blir det sannsynligvis pumpehus, og man er avhengig av å kunne tømme en buffertank dersom det blir nødstop. Dette skjer nesten aldri. Det vil derfor være svært sjeldent at det står lastebiler her, og det vurderes ikke å være nødvendig med spesielle krav til siktsoner av denne grunn.

De beskrevne avvikene fra vegnormalen vurderes samlet sett som akseptable. Avvikene er begrensede og knyttet til nødvendige tilpasninger for å oppnå en hensiktsmessig løsning innenfor et område med begrenset tilgjengelig areal.

Avvikene vurderes samtidig som viktige for å oppnå en god arealutnyttelse og et godt bomiljø. Vegnormalen tar i stor grad utgangspunkt i mer tradisjonelle boligfelt med høyere bilavhengighet enn det som legges til grunn i dette prosjektet. I det aktuelle prosjektet forventes det at en del av beboerne ikke vil ha egen bil.

Avviket knyttet til snøopplagsareal vurderes å kunne løses gjennom bruk av tilgrensende friområder (FRI 1 og 2), som gir tilstrekkelig areal til snøopplag ved behov.

Det legges også til grunn at beboerne i stor grad vil benytte eksisterende stiforbindelser, eventuelt et oppgradert turdrag, i retning sentrum og campus, fremfor å benytte bilveien mot nord. Dette styrker tilgjengeligheten for gående og bidrar til redusert bilavhengighet.

Avvikene skjer også i enden av vegen, hvor farten er lav. Noe som reduserer risikoen for uønskede hendelser.

Samlet sett vurderes den foreslåtte vegløsningen som en hensiktsmessig løsning som ivaretar både funksjonalitet, trafiksikkerhet og hensynet til fortetting i området.

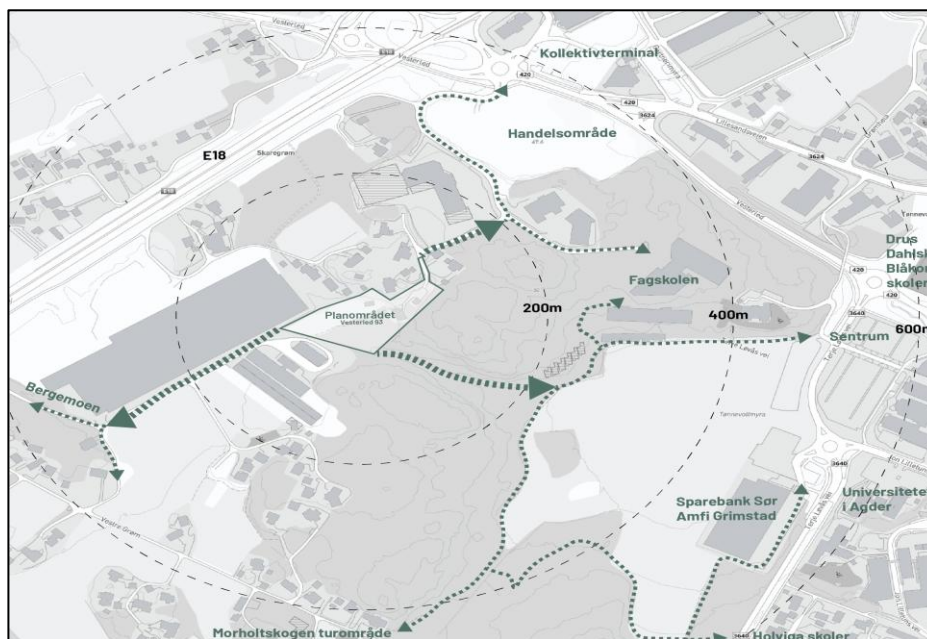


Illustrasjon viser forslag til o_KV2

Gang- og sykkelrute – turdrag/tursti

Det går en tursti mellom Campus og dette området. Turveiforbindelse videre mot Vestre Grøm (Videre til Bergemoen) og Morholtskogen kan da bli mer en rundløype.

I sum blir det store samfunnsmessige fordeler, bekostet av utbyggingen, og det blir også bedre forhold for fremtidige beboere i området. Men største effekten er helt klart sammenbindingen av turveiområdet mellom Bergemoen, Morholtskogen og Campus for beboere utenfor selve Fagerli. Mesteparten av veien ligger utenfor plankartet. Men man kan bygge turvei/GS vei i et LNF område direkte etter kommuneplan/områdeplan da det er i tråd med formål.



Illustrasjon viser forbindelser til nærliggende funksjoner



Volumstudiet som viser turdrag/tursti. I siste forslag er det endret til eksisterende tursti

5.8 Parkering

Kommuneplanen setter krav til 0,25 gjesteparkering pr boenhet og maks 1 parkeringsplass per boenhet i sone B. I sone C er det krav om minimum 1 parkeringsplass per enhet som er mindre enn

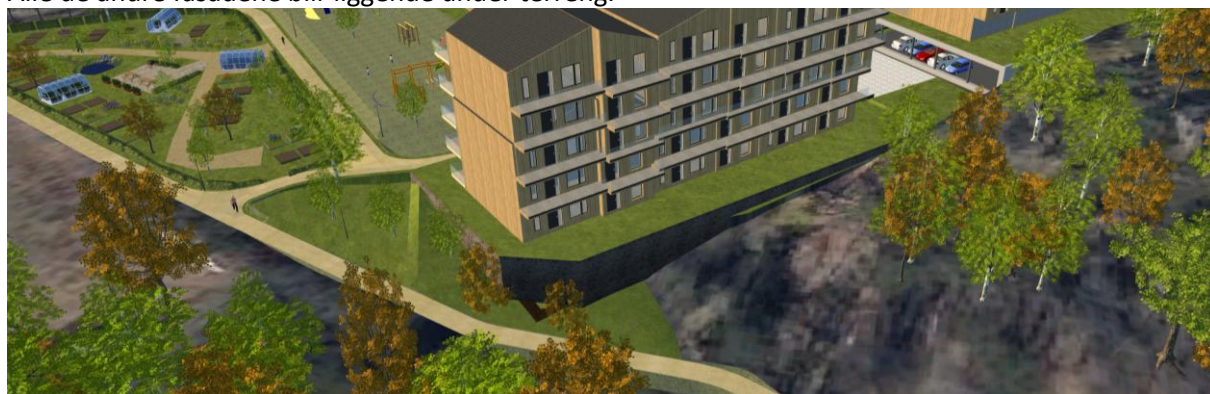
65m², og minimum 1,5 parkeringsplass per enhet som er større enn 65m². Kravet kan reduseres med inntil 20% ved parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter. Fagerli ligger i grensen mellom sone B og sone C. Hovedsakelig i sone C.

I denne konkrete planen er det tenkt at det avsettes minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. I tillegg skal dette etableres minimum 10 gjesteparkingsplasser. Minimum 6 av parkeringsplassene skal være HC.

Hoveddelen av parkeringen vil være helt/ delvis under bakken.

Diagrammet nedenfor viser prinsipløsningen for parkeringskjellerne. I BB1 blir det en underetasje med parkering og boder. Det kan også etableres rampe fra denne og ned til #1_PH eller fra parkeringskjeller fra BB2.

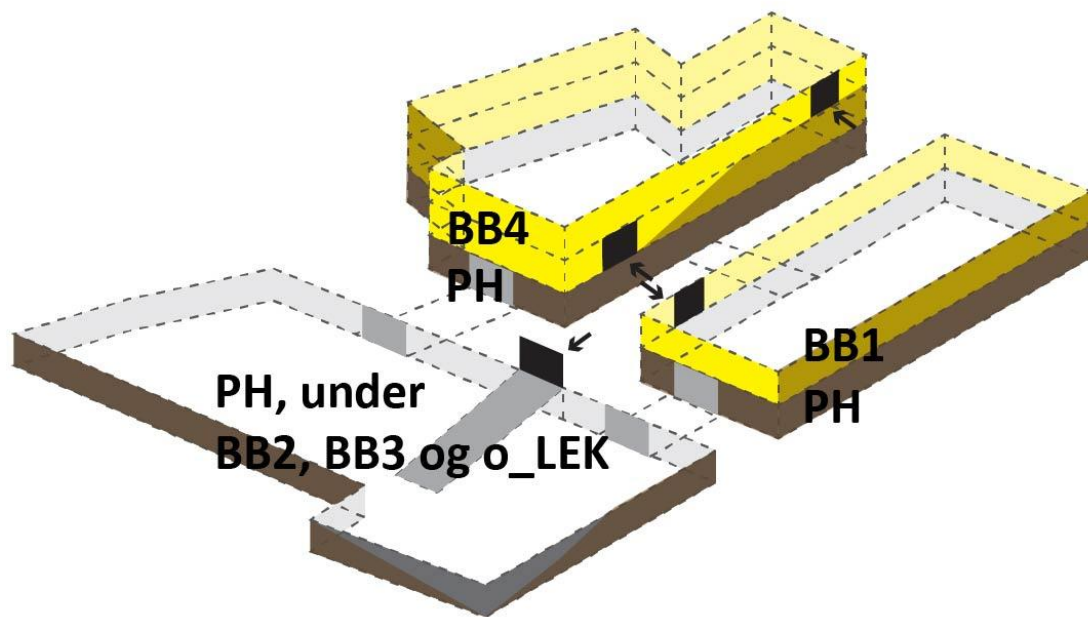
Enhetene i BB2 og BB3 får parkering i #1_PH. I det sørøstlige hjørnet vil denne ligge delvis over terreng. Alle de andre fasadene blir liggende under terreng.



Volumstudiet som viser PH delvis over terreng

I BB4 er det tenkt to underetasjer/ kjellere med parkering og boder. På grunn av fallet på o_KV2, kan man etablere egne avkjørsler til begge parkeringsetasjene. Etasjene blir delvis over terreng mot o_KV2 og o_KV3, og under terreng i nord og vest. #1_PH går også under BB4, og man kan etablere rampe ned til denne. Det kan også etableres adkomst fra parkeringskjelleren fra BB2.

Illustrasjonen viser også muligheter for å knytte sammen parkeringskjellerne.



I illustrasjonen nedenfor, er det vist ett plan med parkering. Illustrasjonen tilsvarer en løsning med parkering for BB2 og BB3 i PH1, og at all parkering for BB1 og BB4 løses i BB1 og BB4, og ikke i PH1.

Det er avsatt areal til boder, med minste størrelse på 5 m² og det er planlagt heis.



Parkeringskjelleren under BB1 er vist med 42 parkeringsplasser og 46 boder.

Parkeringskjelleren under BB2, BB3 og o_LEK er vist med 60 parkeringsplasser, hvorav 7 er HC-plasser, samt mer enn 47 boder.

Parkeringskjelleren under BB4 er vist med 34 parkeringsplasser og 33 boder per plan. Dette gjøres i to plan. Dette gir et totalt antall parkeringsplasser på 168.

I dette scenariet er det ikke etablert parkeringsplasser og boder i PH1 under BB1 og BB4.

Endelig utforming av blokkbebyggelsen kan få store virkninger for hvordan man kan plassere parkeringsplassene. Størrelse på boder er også med å sette føringer. Siden planen legger til rette for parkeringskjeller også under BB1 og BB4, har man dermed mulighet til å etablere tilstrekkelig med parkering, selv dersom man ikke får like rasjonell utforming av parkeringskjellerne ved detaljprosjekteringen.

Det kan etableres totalt 16 parkeringsplasser på bakkenivå.

I området PP kan det etableres 10 parkeringsplasser.



Illustrasjon viser parkeringsplass i PP

Innenfor BGF kan det etableres 6 parkeringsplasser.



Illustrasjon viser parkeringsplass i BGF

5.9 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Støy

Den økte trafikken vil ha en innvirkning på økende støy i forhold til eksisterende situasjon, men den vil fortsatt være lav. Den vil ha liten grad ha innvirkning på naboer.

Luftforurensing

Det er vurdert at trafikkmengden på stedet er lav, hastigheten er lav, og området er relativt åpent, og det vurderes derfor at dette forslaget ikke vil medføre endringer for luftkvaliteten. Ettersom hele tilstøtende areal av landbruksområde er steinsatt og bebygget med drivhus vurderes det ikke som problematisk mhp støv eller lukt. Det er for øvrig lengre unna enn kommunens minsteavstand på 20 meter. Ikke behov for avbøtende tiltak.

Grunnforhold

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse. Den følger i sin helhet som vedlegg, men konklusjon til risiko og sårbarhetsanalyse – tilstedeværelse av marine avsetninger med spør-brud potensiale er gjengitt nedenfor.

Det har utarbeidet grunnundersøkelse i planområdet. Konklusjonen fra rapporten er gjengitt nedenfor. Rapporten viser at det er ikke fare for områdeskred, men at lokalstabilitet må vurderes i forbindelse med detaljprosjektering. Dette er sikret i bestemmelsene.

Setningen er gjengitt fra grunnundersøkelsen:

Området ved Fagerli innehar ingen av de nevnte kriteriene for aktsomhet for områdeskred hvilket graf 02 viser til. Det skal ikke være fare hvis sprøbruddmateriale mot forventning er tilstede under avsetningene tilstede, forutsatt at massene enten får ligge slik de er i dag eller at eventuelle utgravinger følger gitte standarder, retningslinjer og stabilitetsberegninger. Denne rapporten ligger vedlagt.

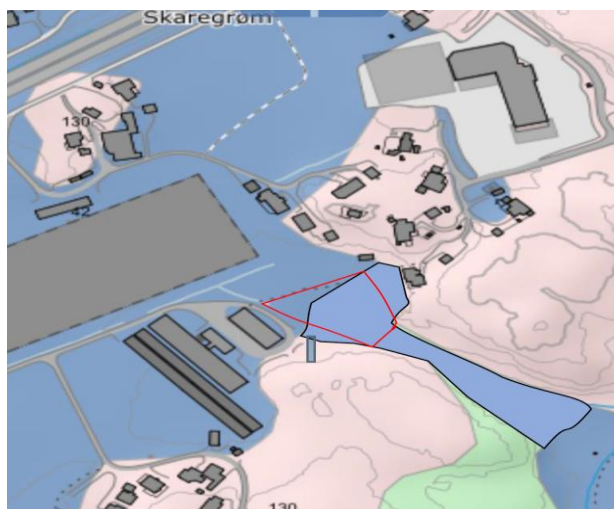
Det er også gjengitt fra konklusjon i rapporten:

«Nærmere kartlegging avslører at grensen mellom strandavsetningene og morene bør utvides til å dekke helt ned til sørlige del av tomten (se kart 01). Observasjonene fra tomten viser til marine-strandavsetninger i form av fin sand. Basert på nærliggende observasjoner er det grunn til å tro at erosjonsbasis fra bølger har ført til utvasking av finmateriale (silt og leire), og marin-leire har ikke blitt avsatt på dette stratigrafiske nivået.

Den marine strandavsetningen som er tilstede vil hovedsakelig bestå av sand. Mektigheten til sandlaget antas å være opp til flere meter tykt (der fjelloverflaten tillater det). Tomten i seg selv viser til flere fjell blotninger over en sammenhengende flate som heller mot sør. Borehull fra tilsvarende lokasjoner i nærheten avdekket at slike lokaliteter har tynne avsetninger før fjellkontakt. En tilsvarende situasjon vil gi lite rom og plass til avsetning av marin-leire under det observerte laget med sand. Forekomster av leirig-materiale i dybden KAN dog forekomme og kan IKKE bortvises 100% uten prøveboring/ taking fra tilsvarende dybder (der fjelloverflaten tillater det).

Hvis det under utgraving viser at det finnes lommer av leire under sandlagene vil dette være fullt håndterlig så lenge utgravingen skjer etter godkjente retningslinjer eller at leiren testet for sprø-brudd potensiale (omrørt konustest av prøve). Områdestabiliteten til og rundt tomten er tilfredstillende grunnet kvalifiserte terreng-gradienter, landformer og dybde til fjell. Dette er i seg selv en avgjørende faktor som sikrer tilfredstillende krav til en risiko og sårbarhetsanalyse med tanke på marine-avsetninger og sprø-brudd materialet iht krav i NVEs veileder 1/2019 og prosedyre for

utredning av områdeskred del 1 punkt 1-3. Det kreves derfor ikke en videre geoteknisk utredning iht punkt 4-11 av prosedyren.»



Kartet fra Geo-rapport som viser foreslått løsning.

Nedbør

Det er utarbeidet overordnet VA-plan, som omtaler løsninger for lokal overvannshåndtering.

Sårbar flora

Planen setter krav om sikker håndtering av fremmede arter.

5.10 Barn og unge, nærmiljø

En ny stor lekeplass skal opparbeides, o_LEK, og vil fungere som en møteplass for beboere og andre i nærmiljøet. Innad på lekeplassen kan det opparbeides møteplasser med f.eks. sittegruppe. I nærmiljøet er det også en del grønnstruktur som vil være naturlige områder barn og unge vil utforske og ferdes og oppholde seg i. Området har også en sentral beliggenhet med kort vei til aktiviteter for barn og unge.



Volumstudie som viser mulig opparbeidelse av lekeplass.

5.11 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming på felles uteområder og lekeplass. Plan og bygningenslovens bestemmelser for tilgjengelighet legges til grunn på planområdet.

5.12 Redegjørelse/ kommentar til noen av bestemmelsene

Oppdateres i samråd med planavdeling før planen fremmes til behandling. Først greit å ha «landet» et omforent planforslag så fikser vi dette raskt.

1.1 Planens hensikt

Formålet med detaljreguleringen er å etablere inntil 120 nye boenheter sammen med en lekeplass og noen parsellhager

Kommentar:

Ettersom det er nær campus og fagskole er det sannsynlig at mange av boligene kan være for studenter, men også for personer som jobber kortere eller lengre perioder i campus. Med ordet fleksibilitet i formålsbestemmelsen er det at det generelt skal gjøres så fleksibelt som det kan for å imøtekomme innbyggernes behov. Det skal være gjennomgående tanke. Det er forslagsstillers mål at det gis rom for at fagfolk som arkitekter og utførende gis rom for å bidra med deres kompetanse i byggesaksfasen. Planen setter noen ytre rammer med spillerom innenfor disse. Det blir opp til arkitekt å bestemme endelig fordeling av mindre og større enheter i blokkene. Andre eksempler er dette med fleksibilitet i antall og størrelse på parkeringsplasser. Mulighet for justering av grenser osv

2.2 Estetikk, form og farge

Bebyggelse innenfor planområdet skal ha helhetlig og enhetlig arkitektur, form -og materialbruk, men skal likevel ha individuelle variasjoner.

Kommentar:

Forklaring på bestemmelse i planbeskrivelse: Man ønsker at det ikke skal være en full mix her der noe fremstår som tradisjonell sørlandsstil mens noe annet er moderne for eksempel. Her må det tas et overordnet valg. Det man heller ikke ønsker er at det er direkte repetisjon, så det blir for monotont.

For å nevne noen eksempler så er det i Bioddgaten 2-4 som vender mot Østerbukt og Odden som vender mot Vesterbukt valgt å ha variasjoner i farge og det er noe variasjon i takformer og vinduer. Man ser likevel helt klart at dette prosjektet har en helhet. Enda mer variasjoner kunne vært ønskelig, men det settes ikke som noe krav i Fagerli.

Vi kan ellers bruke Tønnevoldsskogen som ligger rett ved som eksempel:

De hvite blokkene har i seg selv god arkitektur. De er enhetlige. De har noe variasjon, men kunne gjerne hatt mer, uten at det settes som noe krav i Fagerli.

Eneboligene på forsiden oppfattes tilnærmet identiske. Det er alt for lite variasjon. Når man først velger å male de hadde det vært mer vellykket om man i minste valgte flere sjatteringer av grå. Eller gjerne litt farger. Hva farger som passer har både med smak og trender å gjøre, så det bør ikke en plan bestemme.

Bygg D Kan isolert sett fungere som ubehandlet tre. Men i kombinasjon med blokken på siden og eneboligene foran blir dette helt uakseptabel sammenblanding. Ikke enhetlig i det hele tatt. Disse tre forskjellige gruppene burde ha vært mer enhetlige og med mer variasjon.



2.4 Murer

For forstøtningsmurer tillates det inntil 2,5 meter synlig høyde. Murer med netto synlig høyde over 2,5 meter skal terrasseres. Ved terrassering skal samlet høyde ikke overstige 4 m. Avstanden mellom hver mur i en terrassering skal være minimum 1,0 meter. Mellom murene skal det beplantes.

Forstøtningsmurer og synlige bygningsmurer skal utføres i naturstein eller betong med enten slett overflate eller bordforskalt utførelse.

Alle murer skal ha håndverksmessig standard.

Veileder vedlagt planen skal legges til grunn.

Kommentar:

Slik høyder er satt i plankartet blir det strengt tatt ikke behov for særlig høye murer for å ta opp høydeforskjeller. Det ser man i volumstudiet også. Grunnen til at den bestemmelsen er her er at man heller kan lage noen fine murer i stedet for å ha fjellskjæringer i noen av kantene av områdene som bak parkeringsplassene for eksempel. Veilederen setter forøvrig klare forventninger til at landskapet blir bra.

For å kunne etablere veier, uteområder, parkering osv må det i større eller mindre grad kunne bygges noen murer. Bruk av murer muliggjør en mer effektiv utnyttelse av byggeområder som igjen gjør at man legger mindre beslag på grøntområder. Det er til gjengjeld satt strenge krav til håndverksmessig kvalitet på murer. Så lenge det er ivaretatt blir det bra.

2.7 Massehåndtering

Matjordlaget skal aldri forlate området. Det skal mellomlagres i planområdet i anleggsfasen og gjenbrukes til grøntarealer, herunder parsellhagene, innenfor planområdet.

Fremmedarter skal fjernes på en sikker måte eller deponeres 1,5 meter under ferdig terreng og tildekkes med rene masser, uinfiserte masser/jord.

Kommentar:

Det er avdekket parkslirekne (karplanter) og platanlønn (karplanter) innenfor planområdet. Disse kan være dødelige for beitedyr og man må være helt sikker på at de ikke blir spredt videre.

2.11 Plassering av vei og andre teknisk anlegg

Tekniske anlegg som i all hovedsak ligger under terreng kan plasseres innenfor hele planområdet.

For veier og andre tekniske anlegg tillates det sideavvik på 1 m og høydeavvik på inntil 1 meter som følge av detaljprosjektering. Eiendomsgrenser kan tilpasses tilsvarende så lenge eier på alle sider av grense samtykker til dette.

I bygge-, samferdsels og blå-/grønnstrukturområder kan det etableres skråninger fra tilliggende tomtearealer og veianlegg. Områdene kan planeres i nivå med tilstøtende tomteareal.

Fyllingsskråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes.

Kommentar:

Reguleringsplaner lages før man har fjernet vegetasjon og jordlag. Man vet dermed ikke eksakt hvor for eksempel fjellslepper går før anleggsfasen. Hvis man kan sprengje en meter mer eller mindre kan infrastruktur ofte legges langt bedre i terrenget. Viser til utdypende forklaring på dette i notat om landskapsutforming vedlagt planforslaget.

2.12 Tekniske bygninger

Tekniske bygninger som nettstasjoner, trykkøkningsstasjoner o.l. tillates oppført innenfor TD1, TD2, HA, FRI1 og alle formål for bebyggelse og anlegg (også under bakken), med unntak av o_LEK, innenfor og utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner men det kan også etableres integrert i bygg innenfor gjeldende regelverk.

Kommentar:

Det er fordelaktig om slike bygninger er under bakkenivå, eller integrert i annen bygningsmasse. Kommunen er opptatt av at bygningen ikke er større enn nødvendig, noe som planlegger legger til grunn at ingen heller ønsker å bruke noe penger på. Den mest aktuelle plasseringen for pumpestasjon/pumpehus vil være i FRI1. Likevel åpnes det opp for alternative plasseringer, dersom man finner bedre løsninger i neste fase.

2.14 Parkering

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per boenhet i planområdet.

Det skal etableres minimum 10 plasser for gjesteparkering. Minimum 4 av plassene skal bildeling har fortrinn til. Minimum 6 av plassene i planområdet skal være HC

Det skal avsettes 1,5 plasser for sykkel per. boenhet i planområdet.

Kommentar:

Området ligger på grensen til sentrumskravet og har egentlig to forskjellige parkeirngsskrav. Selv om det er et generelt parkeringskrav på 1/1,5 er det ikke pålagt at hver boenhet må ha 1,5 plasser. Noen trenger ingen og noen trenger flere. Størrelsesbehovet kan og bør også variere. Noen har et lite kjøretøy og andre har et stort kjøretøy. Det trenger ikke nødvendigvis være slik at alle har en standard bil. Noen har kanskje en liten mopedbil, mens andre kanskje har en stor varebil de bruker i sitt yrke. Derfor oppfordres det til variasjon i størrelse også. Det oppfyller intensjonen i planen om å skape et fleksibelt bomiljø tilpasset behovene til dem som skal bo der. Det er som kjent noen utfordringer med parkering i dette området som har medført at man har måtte gjøre tiltak. Derfor er det ikke noe makskrav. Om utbygger vil bygge flere parkeringsplasser under bakken for å leie ut eller selge til andre områder kan det være positivt. Der kjent at det er betydelige parkeringsutfordringer i området. Forslagsstiller vil heller bidra til å redusere problemene, enn å øke dem.

3.4 Parsellhage [HA]

Det skal være avsatt et fellesareal med vannspeil, vannpost og noe oppholdsplass med tilhørende grill og benker for minst 10 personer.

Kommentar:

Det er ikke tillatt å ha bestemmelser om hvem som eier hva, slik at parsellhagene kan eies av mennesker både innenfor planområdet og utenfor. Men det er satt noe krav til innhold i fellesarealene, også i rekkefølgebestemmelsene.

5.3 Turdrag [TD]

Det er ikke tillatt med kjøring med motorvogn unntatt for nødvendig drift- og vedlikehold av turvegen.

Kommentar: Hensikten her er at man kan kjøre i forbindelse med vedlikehold, men det er ikke meningen at man skal kunne kjøre til parsellhagene. De skal man gå til fra området, eller bruke gjesteparkering.

6 Rekkefølgebestemmelser.

Kommentar: Det finnes en "Håndbok for etablering og drift av parsellhager" som kan brukes som veileder for utarbeidelse av rekkefølgekravene.

[Forklaring til bestemmelsene gjennomgås og oppdateres i planprosessen]

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordene planer

Planen ventes å følge opp kommuneplanen med etablering av boligbebyggelse i området.

Virkningene og konsekvensene vil være som forventet.

6.2 Tilstøtende/fremtidige planer

Kommunen eier et område på østsiden som er regulert til campus området reguleringsplan (Planid:185). I dette området er kommunens pågående planprosess for universitetssykehjem. Vi har ivare tatt en mulighet for fremtidig samferdselsforbindelse gjennom regulert o_KV2.

Vi har lagt opp til at BB1 ligger nær eiendomsgrensen her. På motsatt side av grensen er det i kommuneplan LNF belte, mens i områdeplan er dette avsatt til offentlig bebyggelse. Konsekvensen er at her må det foretas brannsmittebegrensende tiltak hvis det planlegges bebyggelse nært opp mot BB1.

Virkning noe positiv og noe negativ.

6.3 Landskap

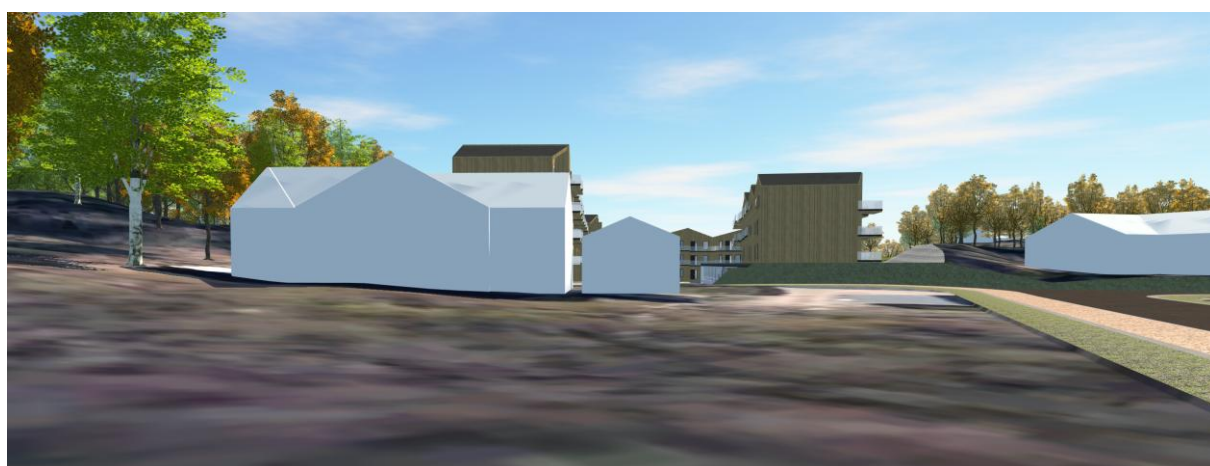
Planen ventes å følge opp kommuneplanen med etablering av boligbebyggelse i området. En nødvendig konsekvens av utbygging av nye områder er en delvis endring av stedets uttrykk. Å transformere et område som i all hovedsak allerede er bebygget er bedre fremfor å ta i bruk uberørt natur. Selv om stedet til en viss grad endrer uttrykk innenfor området er det bevart et vegetasjonsbelte. Det bygges her i en dal, med omkringliggende høyere terreng. Selv med foreslått utnyttelse gir det svært beskjedne fjernvirkninger. Universitet og Hotell som er planlagt opp vil synes i bakgrunnen for noen av illustrasjonene men er ikke tatt med her.



Illustrasjon er tatt fra bakkenivå til turdrag/tursti fra syd



Illustrasjon er tatt fra bakkenivå fra turdrag/tursti gjennom Tønnesvoldskogen



Illustrasjon er tatt fra bakkenivå på gnr/bnr:1/280



Illustrasjon er tatt fra gnr/bnr: 4/173



Illustrasjon er tatt fra bakkenivå ved drivhus.



Illustrasjon er tatt parkeringsplassen ved Friidrettshallen [Sør-øst for planområdet]

Ingen vesentlige virkninger

6.4 Stedets karakter

Endring av stedets karakter ved høyere tetthet med gangavstand til viktig sosial infrastruktur, daglig varehandel og kollektivknutepunkt er vurdert som ett stort skritt fram for å oppnå hovedsatningsområder i Regionplan Agder 2030 og samfunnsdel i kommuneplan for Grimstad.

Positiv virkning.

6.5 Byform og estetikk

Det legges opp til relativt fri utfoldelse på arkitektur i håp om at det kan komme noe bra her. Det er mulig ettersom det ikke ligger i direkte kontekst til noe etablert byggeskikk. Samtidig er det krav til at det skal være helhetlig stil.

Positiv virkning

6.6 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Ingen kulturminner eller kulturmiljø.

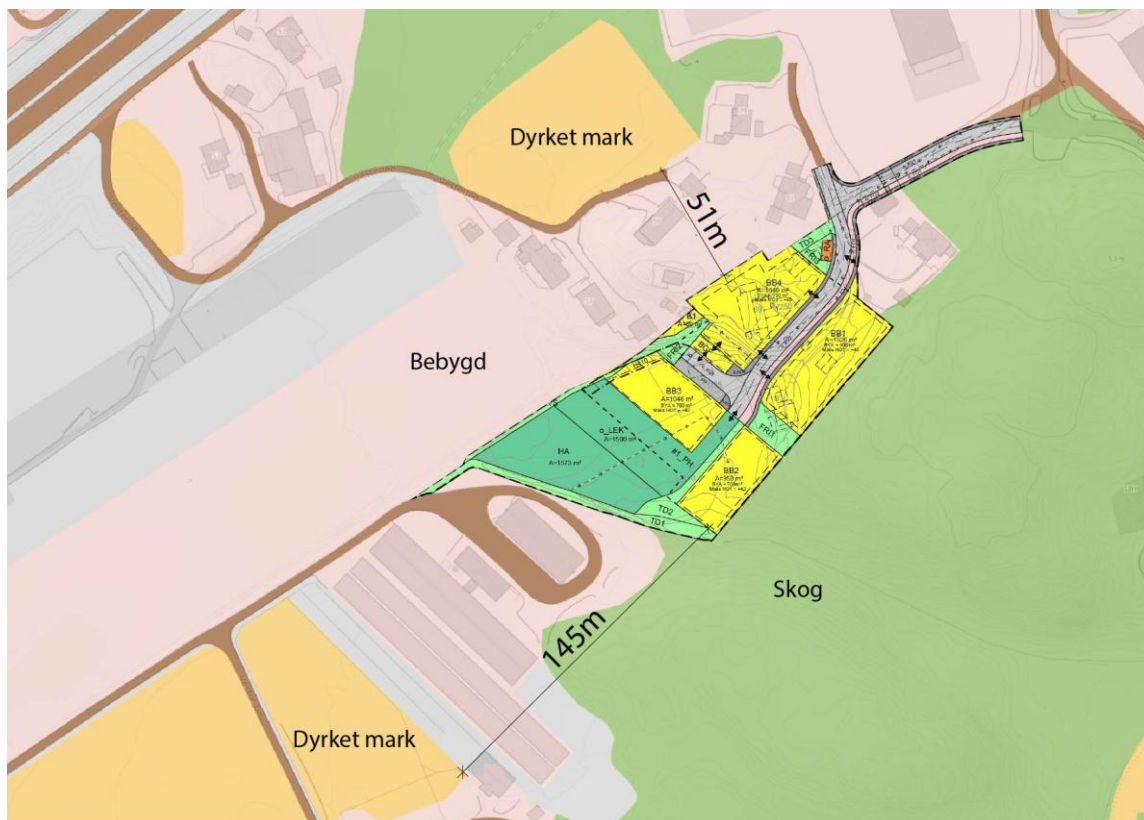
Ingen virkning.

6.7 Landbruk

Gjeldende kommuneplan har 20 meters byggegrense ved dispensasjon og 30 meter byggegrense når det gjøres gjennom plan. (se. §2.5.4), samt 50m til boligfelt med mer enn 4 enheter ved hensynssone landbruk. Når kommunestyret vedtok kommuneplanen, ble det besluttet at alle avstander skulle være konsekvent 20m.

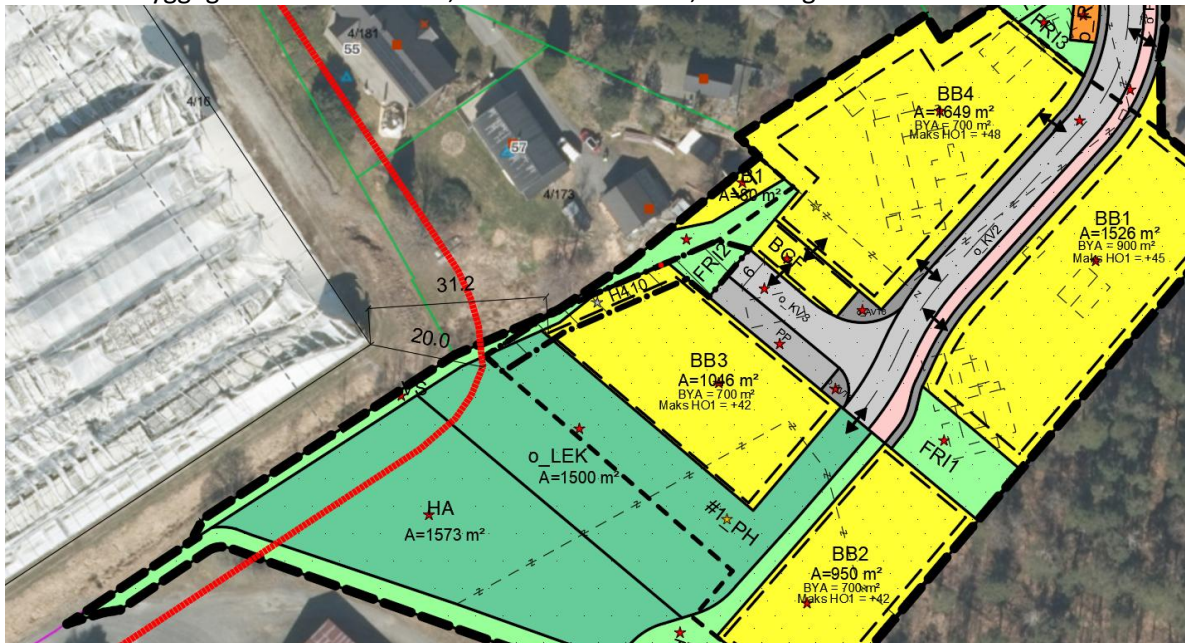
I Teknisk utvalg august 2023 ble det tatt opp dette med at kommunestyret tverrpolitisk i vedtaksbehandling vedtok at det skulle være 20 meter byggegrense konsekvent i hele kommuneplanen, men at det likevel ikke var blitt ført inn i planen når denne ble kunngjort. Å endre dette i kommuneplan er en omfattende prosess som er lite tjenlig å bruke ressurser på bare for dette. Frem til ny revisjon fikk man heller avgjøre det i hver enkelt plan var det enighet om.

Tomta der drivhuset var, er omdisponert til bebygd areal. Nærmeste dyrket mark ligger over 50m nord for planområdet fra eiendomsgrensen til ny bebyggelse i planen. Nærmeste dyrket mark i sør, ligger ca. 145m fra ny bebyggelse.



Kartet viser arealressurs (AR5) rundt planområdet. Bakgrunnskartet er hentet fra kilden.no

Som vist i kartet nedenfor er nye boligområder plassert utenfor 20 meters avstand fra drivhuset, og nærmeste byggegrense innenfor BB3, målt mot drivhuset, er om lag 31 meter.



Kartet viser 20 og 31 meter avstand fra drivhus

Etter at det store drivhuset ble bygget er ikke den dyrka marka i planområdet lengre en del av et stort sammenhengende landbruksområde. Det er nå et inneklemt areal som er gjengrodd for mange år siden. Årsaken er etter våre undersøkelser svært tynt og skrint matjordlag. Men ved hjelp av jordforbedring med tilførsel av et mektigere lag med mer næringsstoffer vil det kunne opparbeides til jord som kan gi god avling.

Likevel er det en negativ virkning at et areal som kunne vært oppdyrket i fremtiden innlemmes i et boligområde. Den negative virkningen kompenseres med at det etableres parseller der beboere selv kan dyrke u-reist mat til egen husholdning. Den negative virkningen oppveies forøvrig av de andre positive virkningene.

Det er tatt jordprøve i området og prøven er undersøkt for PCN (potetcystenematode). PCN ble ikke påvist. Se vedlagte analyserapport for PCN.

Noe negativ virkning.

6.8 Beredskap

Her kan folk dyrke litt av sin egen mat. Man kan ha en liten mengde mat stående i jorda. Man lærer seg også dyrketeknikker så ved en krise kan man dyrke opp mat andre steder man måtte få tilgang til. Dette hadde i praksis ikke blitt dyrket opp om ikke dette hadde skjedd, med mindre man kom i en reel beredskapssituasjon. Og da hadde det tatt tid. Beredskap er noe som er klart, ikke noe som tar flere år å gjøre klart.

Svært positiv virkning.

6.9 Trafikkforhold

A3 Adkomstveien kobles på «veien til Grøm næringspark» Her er det separat fortau. Veien kan betjene opptil 250 boenheter og forventes å være planlagt med tilstrekkelig kapasitet i forbindelse med områdeplanleggingen.

«Veien til Grøm næringspark» tilkobles rundkjøring ved Vesterled igjen. I henhold til vegkart.no er Vesterled registret med ÅDT på 11 347, der andel lange kjøretøy er 8%. Etablering av 120 nye boenheter i planområdet kommer til å gi noe trafikkøkning, selv om det forventes å være mindre bilbasert beboelse her enn snittet. Denne trafikkøkningen fra 120 boenheter utgjør en veldig liten andel av veienes totale kapasitet. Men kommer likevel til å øke trafikken i allerede presset rundkjøring i Øygårdsdalen noe. Dette krysset ventes ombygget i fremtiden dersom dette blir ny hovedadkomst til E18 og man må da forvente at trafikkavvikling ivaretas. Det legges til rette for bildeling, som igjen er positivt og som kompenserer negativ virkning.

I sum akseptabel virkning som er både negativ og positiv.

6.10 Sosial infrastruktur

Planen vil ha positive virkninger i form av å støtte opp om drift av barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, universitet og teknisk fagskole, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur.

Noe positiv virkning.

6.11 Dagligvarehandel og næring

Det er flere dagligvarebutikker i området og annen næring både i Øygårdsdalen, Grøm og i Campus. Det er regulert mer næring i sentrumsområdet som er definert til å følge akse Vesterled mot Øygårdsdalen. I tillegg har man Bergemoen i kort avstand. Etablering av boliger vil støtte økonomisk opp om næringsvirksomheten i området og det er positivt med flere boliger i gangavstand til arbeidsplasser.

Positiv virkning.

6.12 Teknisk infrastruktur

Etablering av ny bebyggelse støtter opp om allerede etablerte offentlige anlegg i form av påkoblingsavgifter og større utnyttelse forutsatt at det er tilgjengelig kapasitet. Påkoblingsavgiftene vil om nødvendig dekke eventuelle oppgraderinger. Lokalt blir de gjort av utbygger. I tillegg legges det mer til rette for rundsløyfer noe som er fordelaktig beredskaps og driftsmessig.

Virkningen vurderes positiv.

6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil tilrettelegge for en leilighetstype som delvis tiltrekker seg studenter som ikke nødvendigvis melder flytting. Men det vil også kunne være typiske leiligheter for førstegangsetablerere som vi trenger for å møte kostnader med eldrebølgen.

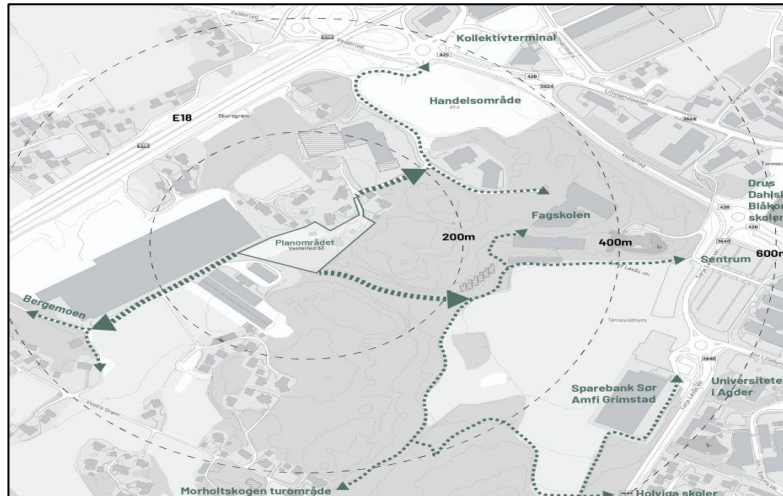
Overtakelse av samferdselsanlegg og lekeplass vurderes å ha begrenset økonomisk konsekvens for Grimstad kommune, særlig med hensyn til drift og vedlikehold. Samtidig forventes det økte inntekter fra skatter, tilknytningsavgifter for vann og avløp (VA) samt renovasjon.

Planforslaget ventes ikke å medføre økte/spesifikke økonomiske konsekvenser for kommunen, men ventes å øke skatteinntektene.

Virkning positiv.

6.14 Friluftsliv og ferdsel

Den treveis koblingen det tilrettelegges for vil åpne opp for helt nye veier for gang og sykkel og andre nye fremkomstmidler.



Illustrasjon viser forbindelser til nærliggende funksjoner

Virkning svært positiv.

6.15 Natur

Det er nesten ikke noe uberørt natur fra før i planområdet. Bedre å utnytte dette godt, så demper det presset på annen natur i området.

Virkning derfor noe positiv.

6.16 Vurderinger etter naturmangfoldsloven

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut ifra prinsippene i lovens §§ 8-12.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på informasjon fra offentlige databaser, samt kommunens og forslagsstillers lokalkunnskap. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i forhold til de tiltakene som inngår i planforslaget. Av relevante innsynsløsninger på nett er det benyttet naturbase.no og artskart.artsdatabanken.no. Området er kartlagt etter Miljødirektoratets instruks. Det er flere registreringer av fremmedarten parkslirekne. Forekomstene ligger innenfor en registrering av naturtypen hagemark. Vurderingen av naturtypen viser også til forekomst av platanlønn. Bl.a. derfor er naturtypen vurdert til å ha dårlig kvalitet. Naturtypen er vurdert som sårbar i norsk rødliste for naturtyper.

Dersom det ikke var fremmedarter innenfor området, ville det vært hensiktsmessig å bevare vekstjorda, og flytte den til egnet sted i ferdig utbygging. Ved å flytte jorda, ville man beholdt

frøbanken, og i stor grad opprettholdt naturmangfoldet. Siden jorda er «forurenset» med fremmedarter, vil et slikt tiltak medføre at man også bevarer fremmedartene. I dette tilfellet, med dårlig kvalitet på naturtypen, bør jorda behandles for å fjerne fremmedartene. Dette vil også gå på bekostning av de øvrige artene.

Det er tatt jordprøver og ikke funnet PCN. Se vedlagt analyserapport for PCN.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. En har derfor ikke funnet grunnlag for å bruke føre-var-prinsippet i denne vurderingen. Innsynsløsningene på nett vurderes til å være tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag jf. vurderingen over.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Planforslaget medfører at naturtypen går tapt innenfor planområdet. Samtidig stilles det krav til fjerning av fremmedarter, og det legges til rette for parsellhager. Det vil være vanskelig å få bukt med fremmedartene, uten at dette går på bekostning av det som er igjen av hagemarka. Den samlede belastningen på økosystemet vurderes også som små, ved at naturtypen som berøres allerede har dårlig kvalitet, og at det legges til rette for biologisk mangfold i planforslaget.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Fjerning av fremmedarter må dekkes av tiltakshaver. Utover dette vurderes det ikke til at planforslaget vil medføre kostnader knyttet til miljøforringelse.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Forslagsstiller kan ikke se at revidert planforslag bryter med naturmangfoldlovens prinsipper.

6.17 Avveining og oppsummering av virkninger

Etablering av mer boligbebyggelse følger opp en forventet virkning fra kommuneplanen.

Området er bebygget, men dårlig utnyttet pr i dag og har liten verdi i natur og friluftssammenheng. En fortetting er derfor positivt.

Tilliggende områdeplan har strenge krav til parkering. Kommunen har i ettertid innsett at de har vært for strenge. Området har slitt med betydelige utfordringer knyttet til parkering. Man må kunne ha to tanker i hodet samtidig. Både tilrettelegge for kollektivbruk. Og samtidig gjøre et slikt område for så mange funksjoner funksjonelt. Det bor mange mennesker på steder samfunnet ikke tilbyr kollektivtransport, som likevel har behov for å oppsøke mange av tjenestene i området som eksempelvis NAV, tanklinikk og for eksempel besøke noen i fremtidig universitetssykehjem. Forlagsstiller har derfor aktivt vurdert at planen skal virke til å begrense problemet, ikke gjøre det større. Dette gjøres ved å tilrettelegge for mer parkering enn det isolert sett kreves for selve beboerne. Veien inn er dimensjonert for mer enn dobbelt så mye trafikk som det reguleres til og har dermed kapasitet til det.

At det beslaglegger potensielt dyrkbar mark er veldig negativt, men det kan aksepteres ettersom det er såpass lite, inneklemmt og blir kompensert ved at beboere selv kan dyrke egen mat. Det er svært lenge siden det har vært dyrket her. Det er ikke driveplikt. Med parsellhager kan avlingene potensielt bli større enn de noen gang har vært. De vil også kunne være viktig i beredskapssammenheng.

Bebyggelsen er uansett trukket tilbake i planforslaget. En høy utnyttelse er forøvrig ønskelig når man bygger nær dyrkbar mark.

Det er svært positivt å få mer boliger nær dette utdannings-, handels- og næringsområdet. Det vil direkte eller indirekte dempe presset på studentboliger. Med et bedre tilbud av studentboliger i byen vil universitetet og fagskolen være mer attraktive for søkere.

De potensielle synergiene mellom dette området og universitetssykehjemmet kan bli store.

Tilrettelegging av en treveis kobling av tur, turvei/parkveier er svært positivt.

I sum er de samlede virkningene positive.

7 DOKUMENTER

- 1 Planbeskrivelse – Dette dokument
- 2 Planbestemmelser
- 3.1 Plankart (pdf)
- 3.3 Plankart (sosi)
- 4.1 Utomhusplan for O_LEK og HA
- 4.2 Veileder om landskapsutforming (pdf)
- 4.3 Risiko og sårbarhetsanalyse (pdf)
- 4.4 Geo rapport (pdf) [04.11.2025]
- 4.5 Overordnet VA plan med tilhørende tegninger (PDF) [18.09.2025] #oppdateres før høring
- 4.6 Analyserapport for PCN [Dato. 04.04.2024]
- 4.7 Sammendrag av innkomne innspill til oppstart
- 4.8 Sammenstilling av innkomne innspill til oppstart.