

PLANBESKRIVELSE FOR YTRE ODDEN NT 4.1 - ENDRING

GRIMSTAD KOMMUNE

Dat. 05.07.2016

Rev. 10.11.2016

Rev 2. 02.01.2017

Rev 3. 25.08.2020

Rev. 4 09.10.2023



PLANTITTEL	YTRER ODDEN NT 4.1 - PLANENDRING	
TILTAKSHAVER	ODDEN bygg AS	
REGULERINGSPLAN	Kontaktpersoner: KB arkitekter AS Oppdragsleder: Reguleringsplan:	Roland Borgvin- Burgess Borgvin- burgess@kbarkitekter.no Henning Thoresen thoresen@kbarkitekter.no
PLANDOKUMENTER	- Plankart, dat. 18.08.2020 - Plankart vertikalnivå 1, 18.08.2020 - Reguleringsbestemmelser dat, 07.07.16 rev. 25.08.20 - ROS analyse, dat. 01.07.16 rev. 25.08.2020 - Landskapsplan dat. 07.08.2020 - Landskapsplan dat. 05.10.2023 - Snitt – område (A-20), dat. 04.08.2020 - Prinsippsnitt – bryggeområde, dat. 04.08.2020 - Illustrasjon 01 – 02, dat. 26.08.2020 - Flyfoto dat. 26.08.2020 - Merknader til varsel om oppstart - Merknader til offentlig ettersyn - Sammendrag og kommentarer til merknader - Forslagstillers kommentarer til merknader til offentlig ettersyn - Støyrapport, Sinus, dat. 02.02.2018 - Støyrapport, Multiconsult 14.10.2022	

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	4
2. Planprosessen	4
3. Eiendomsforhold og planstatus	4
4. Beskrivelse av planområdet.....	6
5. Beskrivelse av endringene i planforslaget:	15
6. Virkninger av planendringen.....	21
7 Vurdering av krav om konsekvensanalyse	27
8. Innkomne merknader og innspill	27
9. Avslutende kommentar.....	27

1. Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen gnr. 200 bnr. 1941 for båtforretning med tilhørende marina og båthavn samt boliger og offentlig strandpromenade.

Planområdet er på ca. 12 daa, inkludert sjøareal.

Eiendommen er avsatt til formålene næring/tjenesteyting og havneområde i sjø i områdeplan for sjønære arealer i Grimstad (Havneplanen), vedtatt 29.10.2012

Reguleringsplan for Ytre Odden ble vedtatt 28.08.2017.

I forbindelse med utvikling og detaljprosjektering av prosjektet har det oppstått endringer som medfører at det er behov for å endre planen.

2. Planprosessen

2.1 Oppstart og varsel

Igangsetting av planarbeidet ble varslet 07.02.2020. med uttalefrist 10.03.2020

Det er kommet 7 merknader til planvarselet. Merknader er referert og kommentert i vedlegg til planbeskrivelsen.

3. Eiendomsforhold og planstatus

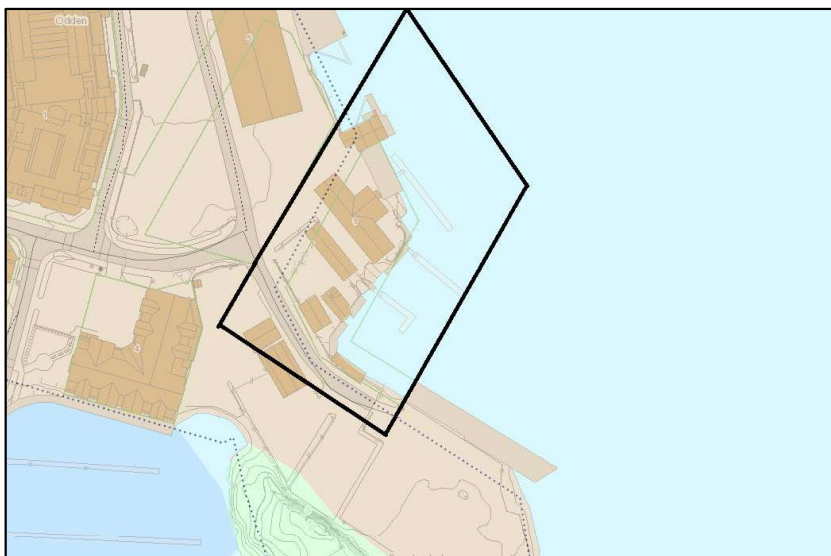
3.1 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver
200	1941	Odden Bygg AS
200	1475	Grimstad kommune

3.2 Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel 2019 – 2031 avsatt til sentrumsformål, kyststi og bestemmelsesområde for skiltbruk.



kommuneplanens arealdel

3.3 Reguleringsplaner

Området ligger innenfor følgende områdeplan:

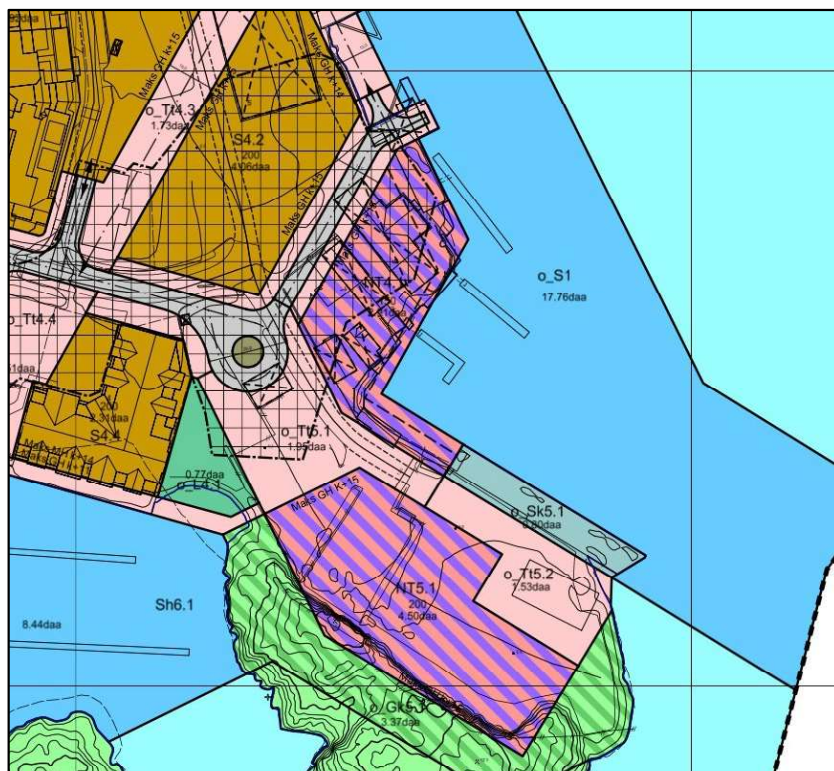
Områderegulering av sjønære arealer i Grimstad (Havneplanen), vedtatt 29.10.2012:

Arealet er avsatt til næring/tjenesteyting og havneområde i sjø.

Hovedmålsettingen med områdeplanen er å videreutvikle Grimstad til en attraktiv by å bo, studere og arbeide i. Planen tilrettelegger for utvikling av Oddenområdet som en ny bydel med kvartaler og gatenett med siktakser ut mot sjøen. Det skal tilstrebes en oppdelt bebyggelsesstruktur med tydelige offentlige gaterom.

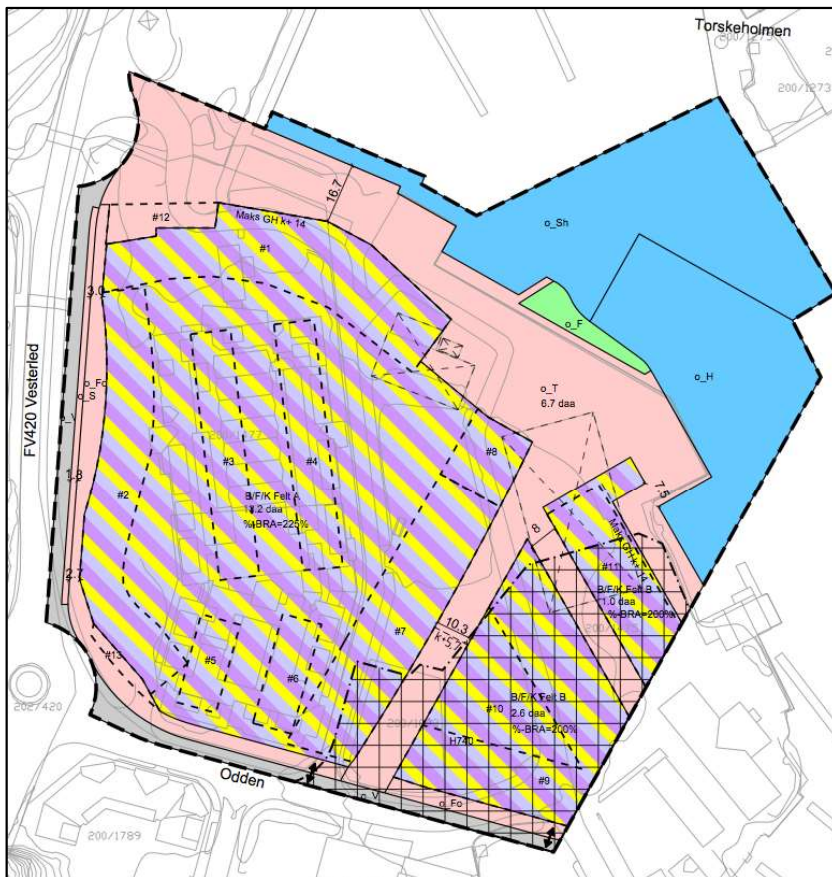
Det er ønsket bebyggelse med varierende høyde.

En av intensjonene med planen er å utvikle havneområdene med urbane kvaliteter. Dette søkes oppnådd blant annet gjennom styring av forholdet mellom offentlige og private arealer, høyder, variasjon av gater og rom, samt utnyttelse og tetthet.



Gjeldende områdeplan

Området vest for Ytre Odden er regulert i detaljregulering for Oddensenteret (vedtatt 18.08.15 sist revidert 14.05.2020). Planen legger til rette for utvikling av dagens kjøpesenterområde til en ny sentrumsbydel.



Reguleringsplan for Oddensenteret.

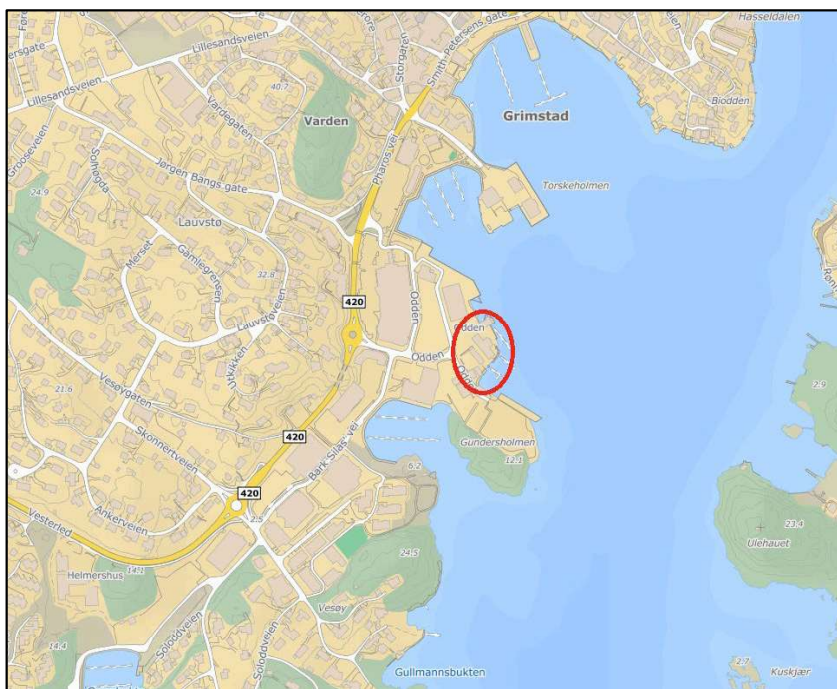
3.4 Andre overordnede føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Universell utforming i arealplanlegging

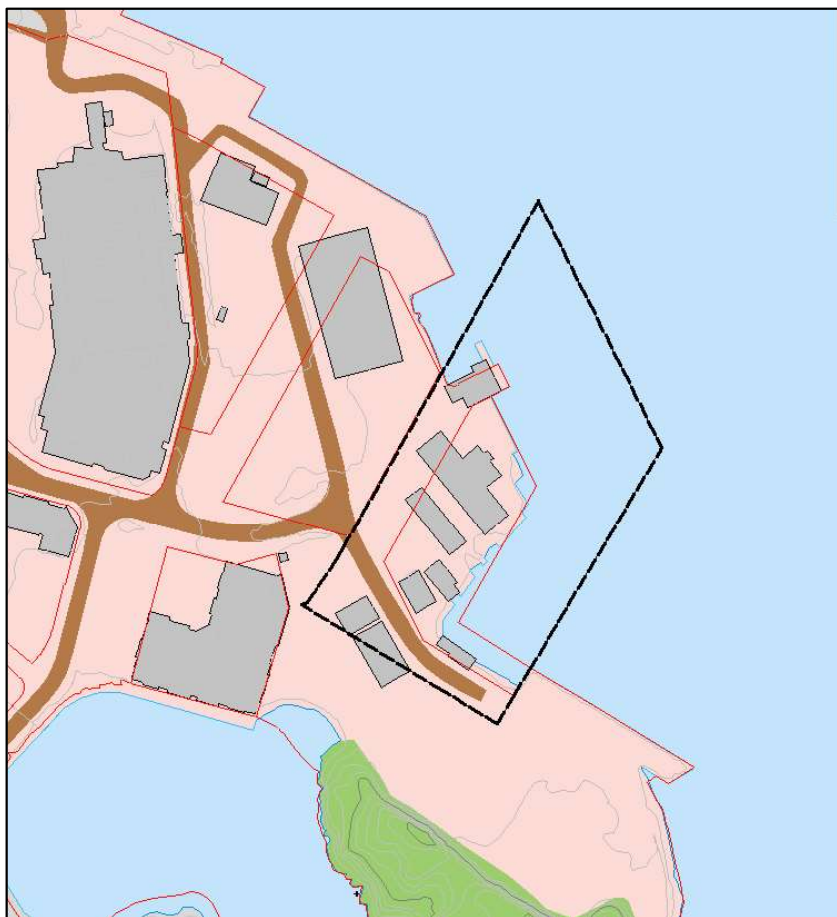
4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er på ca. 12 daa og ligger på ytre del av Odden, sør for Grimstad Sentrum. Området har en sentral og viktig beliggenhet i Grimstad.



Oversiktskart, planområdet er vist med rød ring



Plangrense vist med sort stiptet linje

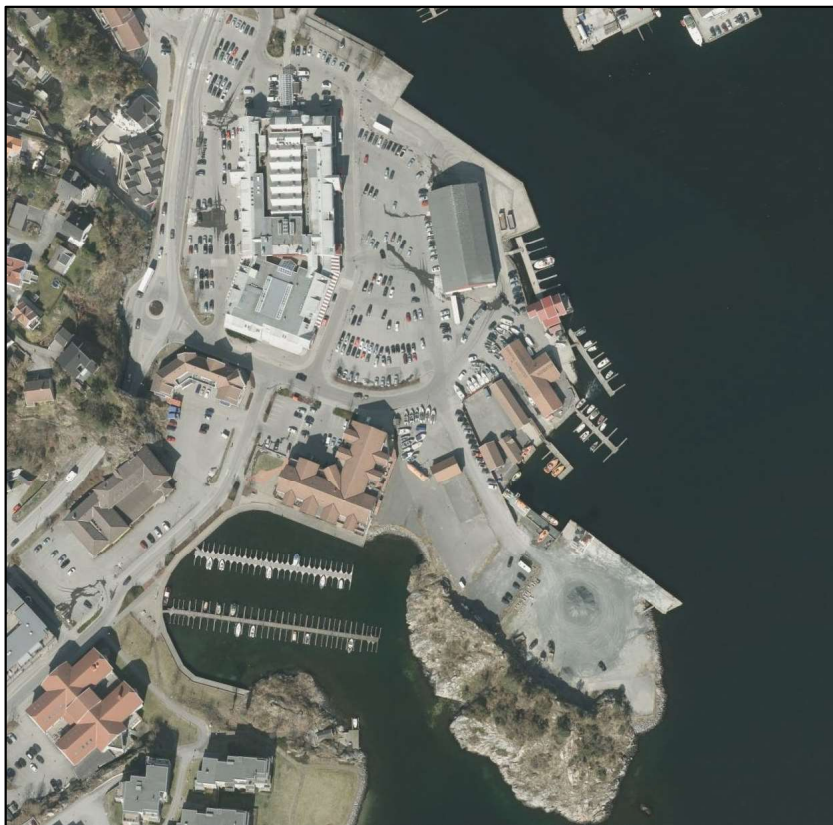
4.2 Eksisterende arealbruk og bebyggelse

Eiendom 200/1914 benyttes i dag til båtforretningen Bådsenteret AS og Safemar AS som bedriver sikkerhetsopplæring innenfor skispart og offshore.

Planområdet og nærområdene preges av store arealer for kjøpesenter, forretninger, lager og overflateparkering og innbyr i liten grad til utendørs opphold. Det er noen boliger på Odden i kombinasjon med øvrig bebyggelse.



Foto av planområdet



Flyfoto av Odden

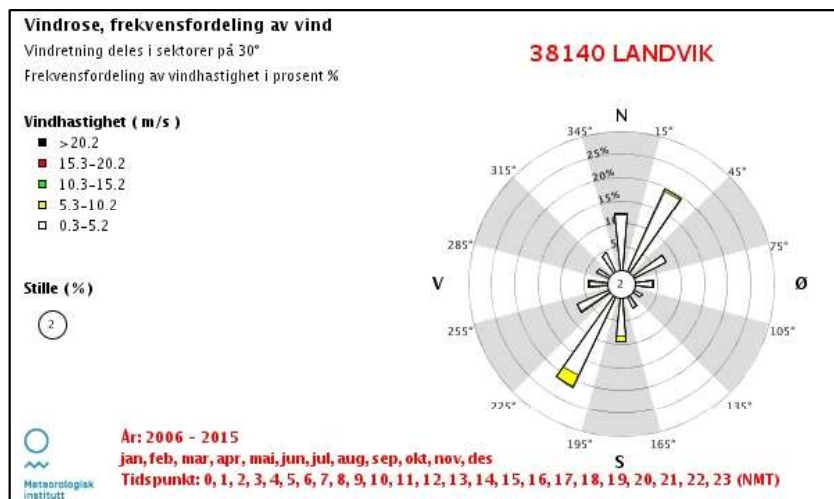
4.3 Sol/ klima

Sol

Det flate landskapet på Odden bidrar til gode solforhold året rundt.

Vind

På grunn av terrenget er Ytre Odden relativt skjermet fra vind fra vest, og nord. Området er mest utsatt fra vind fra sjøsiden (nordøst, og sør- sørvest).



Vindrose

4.4 Forurensing

På Odden har det vært drevet industriell virksomhet i over 200 år, fra 1700-tallet og frem til 1971.

Området inngikk i Statens forurensningstilsyns (STF) G2005-prosjekt for forurenset grunn, og SFT anser forurensningssituasjonen i området som avklart.

Det er utført tiltak i form av tildekking, enten med asfalt, belegningsstein eller 50 cm rene masser. Dvs at forurenset masser fortsatt ligger igjen i grunnen og det er tinglyst rådighetsbegrensninger på de berørte eiendommene (Kilde: Konsekvensutredning - områderegulering av sjønære arealer i Grimstad, 2011).

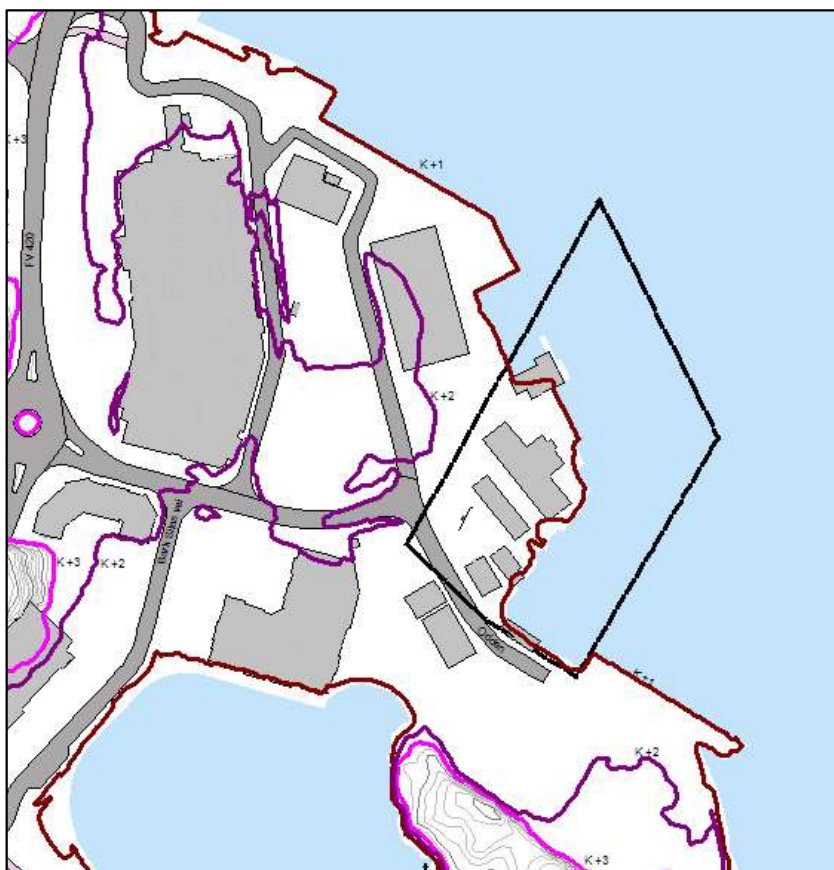
Det forutsettes at det må ryddes opp i forurensede masser i forbindelse med tilrettelegging for større byutvikling i området.

4.5 Stormflo

Planområdet og omkringliggende omgivelser er utsatt for stormflo.

Jf. Grimstad kommunes kommuneplan 2015 – 2027 skal alle nye bygg påse at gulv i oppholds, arbeids- og publikumsrom ikke har gulv lavere enn kote + 3.

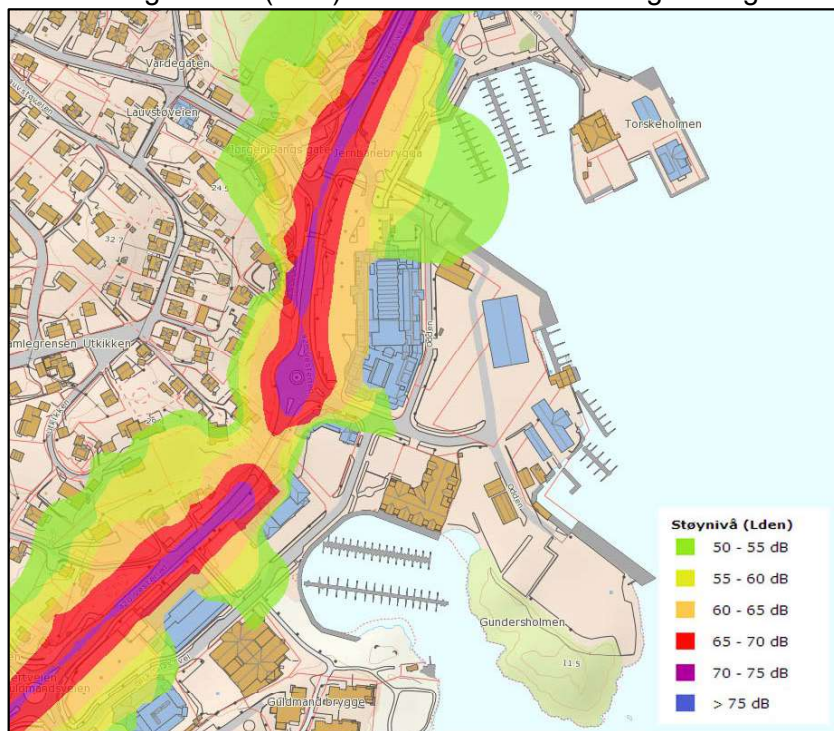
Av kotekart for Odden ses det at vil være behov for terrengheving for store deler av arealet, ved eventuell nybygging.



Kotekart

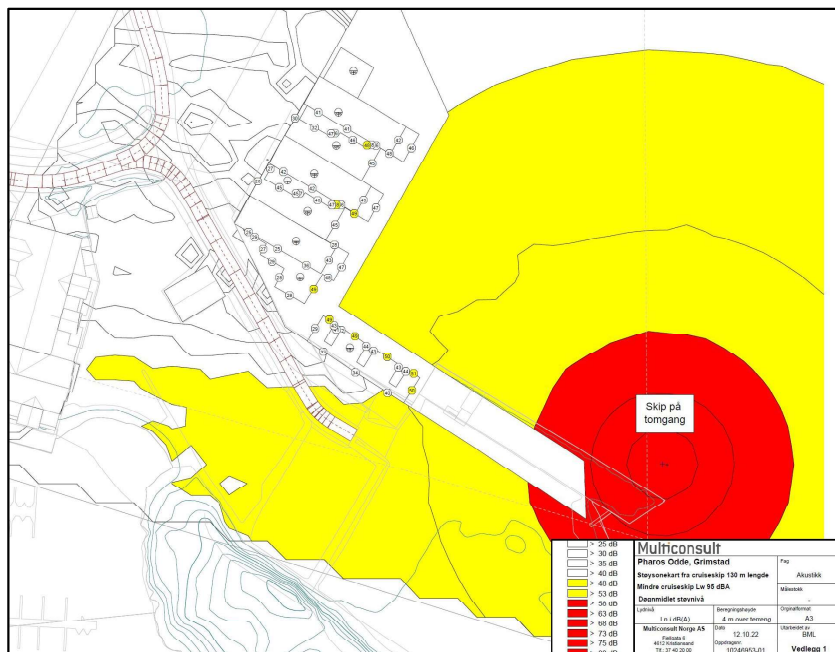
4.6 Støy

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger, og det er beregnet støy fra vei med årsdøgntrafikk (ADT) 8 200. Det er ikke beregnet vegtrafikkstøy i og ved planområdet. +

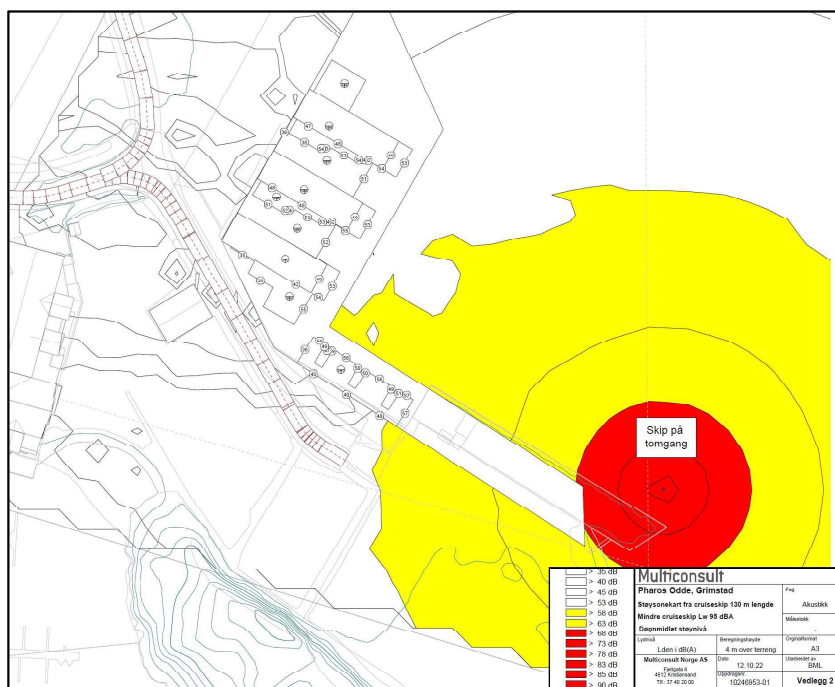


Støysonekart

Multiconsult har gjennomført støyberegning i forhold til støy fra dypvannskaia når denne er i drift. Beregningen viser at enkelte fasader vil ligge innenfor gul støysone, men at alle boliger har mulighet for soverom mot stille side.



Støysoner (Lnight) fra dypvannskai når denne er i drift



Støysoner (Lden)

4.7 Naturmiljø

Det framkommer at det ikke er registrert utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

(Miljødirektoratet – Naturbase)

Det er registrert forekomst av arter med nasjonal interesse i/ved planområdet: hettemåke (VU), ærfugl (NT), krykkje (EN), makrellterne (EN) og lomvi (CR) i planområdet.



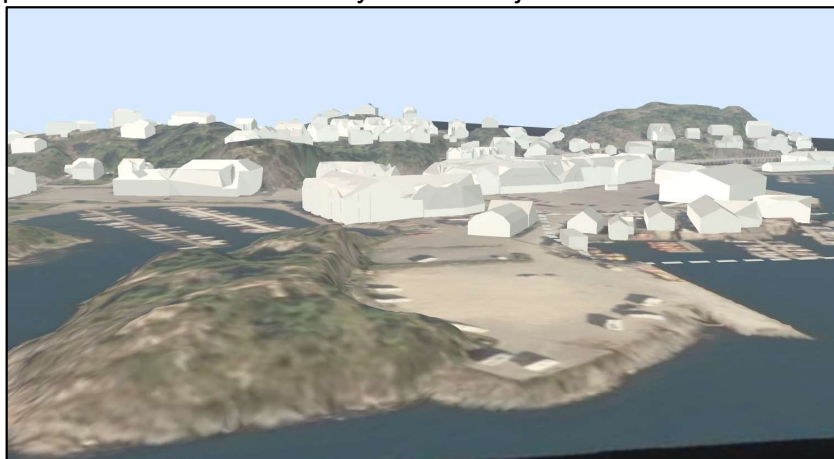
Kartutsnitt fra Naturbase (miljødirektoratet)

4.8 Kulturminner

Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

4.9 Landskap

Planområdet ligger ved sjøfronten på østsiden av Odden. Terrenget på Odden er flatt inn mot fylkesveien i vest og gir et stort landskapsrom ut mot skjærgården. Gundersholmen, syd på Odden er en markert høyde ut mot sjøen.



Landskap

4.10 Skole, barnehager og universell utforming

Fra Oddenområdet er gang/sykkel til barnehager, skoler og universitet fra planområdet.

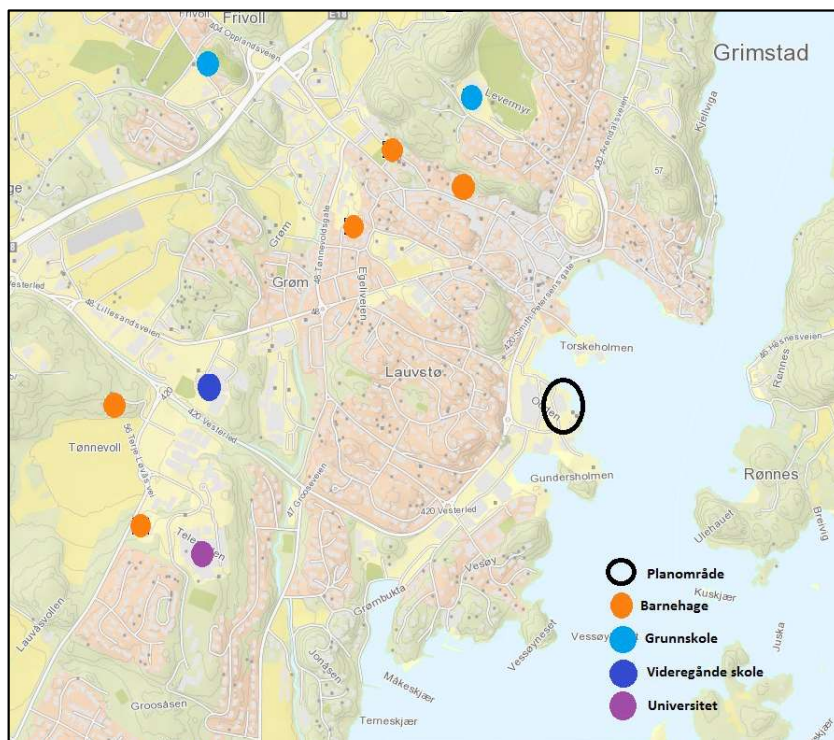


Fig. 13. Skoler og barnehager

4.11 Leke- og utomhusarealer

Det er ingen etablerte lekeplasser på Odden i dag, de nærmeste arealene for lek er utenfor Sorenskrivergården i nord og boligområder i sør. I Havneplanen er det regulert et større område for lek like sør for planområdet, øst for REMA 1000.

4.12 Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt, som gir gode forutsetninger for universell utforming ved utbygging av området.

4.13 Myke trafikanter

Det er i liten grad tilrettelagt for gående og syklende på Oddenområdet, hverken sykkelveier/felt eller parkeringsmuligheter. Grimstad forøvrig har et godt utbygd gang- og sykkelveinett

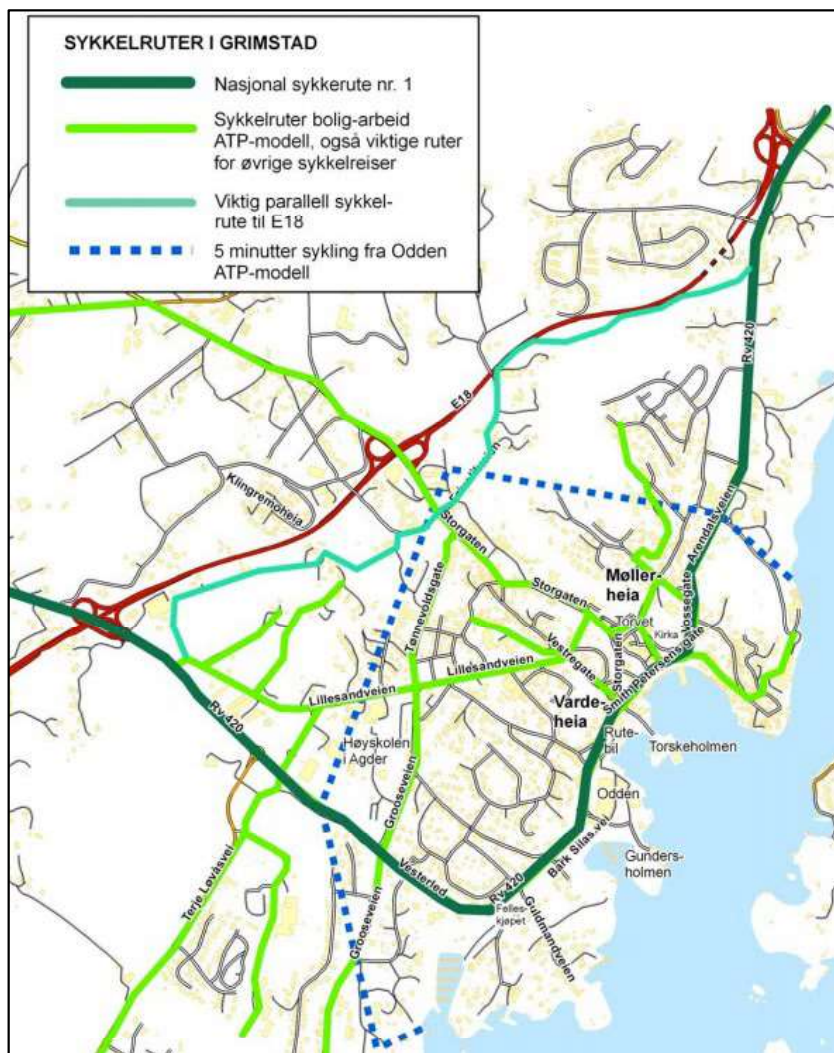


Fig. 14. Sykkelvegnett (fra trafikkanalysen)

4.14 Offentlig transport

Av offentlig kommunikasjonstilbud er Fv. 420 kollektivakse gjennom sentrum. Langs Fv 420 går lokalbusser samt busser som betjener regionen (både nord, øst og vestover).

4.15 Trafikk

Planområdet har i dag hovedatkomst ifra rundkjøringen på Fv. 420 og Odden (veien). Oddensenteret generer hovedmengden av trafikk til Oddenområdet.

5. Beskrivelse av endringene i planforslaget:

5.1 Bebyggelse utforming og bruk:

Bebyggelsen innenfor (B/F/K1) er omtrent uforandret i form og volum iht gjeldende reguleringsplan.

B/F/K 2 foreslås det å endre bygget slik at det blir mer lik bebyggelsen innenfor B/F/K1. Dette medfører økning i byggehøyde fra K+12.30 til k+ 15. Arkitektonisk vil bebyggelsen da fremstå mer helhetlig og som en enhet.

Endringen av bebyggelsen i B/F/K 2 medfører også at det blir et mer funksjonelt næringslokale i første etg.

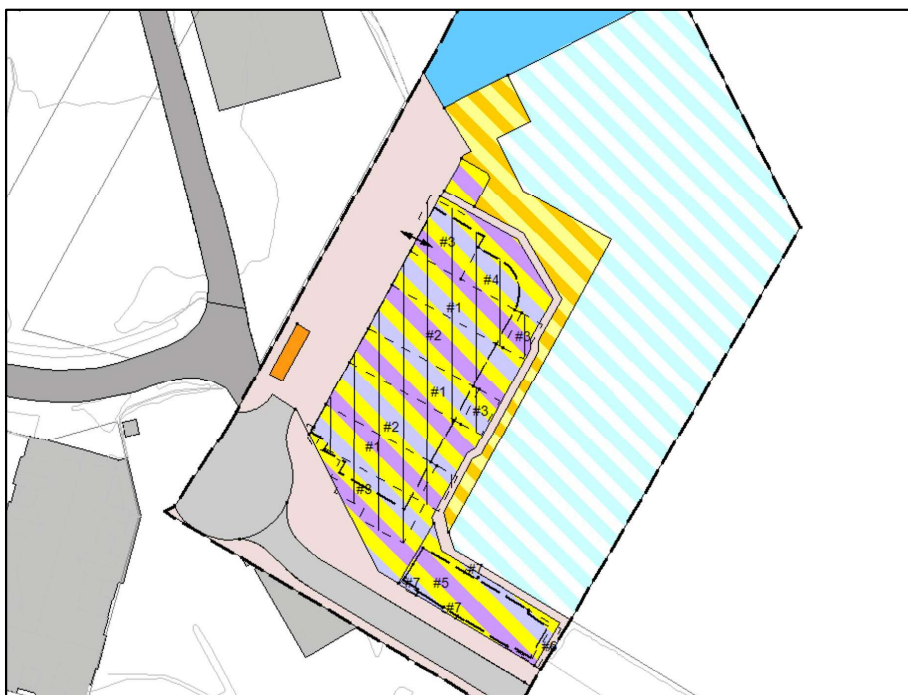


5.2 Byggehøyder

Tekniske krav og behov for økt takhøyde i bl.a. 1. etasje på fremtidig båtbutikk (B/F/K1), medfører at bebyggelsen blir noe høyere enn opprinnelig regulert.

Følgende endringer foreslås:

Bestemmelsesområde	Byggehøyde gjeldende plan	Foreslått byggehøyde
#1	+ 15.7	+16.4
#2	+13.5, Minimum 6 meters bredde skal ha høyde + 7.6	+14.6 Minimum 6 meters bredde skal ha høyde + 7.7
#3	+13.5	+14.6
#4	+ 7.6	+7.7
#5	+12.3	+15
#6	Ny	+12
#7	Ny	+12



Bestemmelsesområder som bl.a angir høyder og utkrager

5.3 Byggegrense

Det er ønskelig og hensiktsmessig å få bedret logistikken og få sammenhengende butikkarealer i 1.etasje i B/F/K1.

Dette medfører en utvidelse av byggegrensen med ca. 1.6 meter mot nord.



Byggegrenser. Ny byggegrense er vist med sort stiplet linje

Utkraginger ut over byggegrense:

I gjeldende bestemmelser er det satt krav til frihøyde på minimum 4,7 meter for utkrageringer utover byggegrensen. Høydekravet er satt i forhold til kommunens høyder på maskiner i bruk ved drift og vedlikehold (snøbrøyting mv.)

Det generelle kravet til frihøyde videreføres i planforslaget med unntak av over GT4 (turvei langs sjøen), der det tillates frihøyde lavere enn 4.7 meter

5.4 Grad av utnyttning

I gjeldende reguleringsplan er utnyttelsesgraden satt til BRA 225% for B/F/K 1 og 200% for B/F/K 2. Ved detaljprosjektering har det vist seg at det var benyttet feil beregningsmetode for utnyttelse ved tidligere regulering, slik at utnyttelsesgraden ikke stemmer med det faktiske prosjektet.

I forbindelse med planendringene har det blitt endringer i areal for byggeområdene og endringer i bygg på felt B/F/K 2 og dette gir også innvirkning på beregning av utnyttelsesgraden.

Riktig utnyttelse i forhold til bebyggelse beregnet i henhold til veileder grad av utnyttning blir:

	B/F/K 1	B/F/K 2
Tomteareal	2000 m2	350 m2
Areal ny bebyggelse	3615	815
Åpen overbygget areal	415	60
Parkering	1185	0
BRA totalt	5215	875
BRA % + (litt margin)	270% (inklusive parkering)	260%

5.5 Antall boenheter

I gjeldene bestemmelser er det satt krav om maksimalt 6 boenheter innenfor B/F/K 2. Konseptet for bebyggelsen er endret slik at det er hensiktsmessig å endre boligantallet til 8 boenheter.

5.6 Støy

Det er utarbeidet støyrapporter for planområdet. Rapportene har vurdert støy fra veitrafikk og dypvannskaia sørøst for planområdet.

Beregninger viser at støy fra vei og trafikk ikke vil være dimensjonerende for skjermingstiltak på uteplasser eller støyreducerende tiltak.

Beregninger av støy fra dypvannskaia viser at de få dagene kaia er i drift vil noen fasader ligge innenfor gul støysone, men at det er mulig at alle boenheter kan få soverom på stille side.

Statsforvalteren i Agder fremmet innsigelse til foreslåtte støybestemmelser ved offentlig ettersyn med begrunnelse i at planforslaget ble vurdert å avvike vesentlig fra Retningslinje for behandling av støy. Det har i samråd med akustiker i Multiconsult og statsforvalter blitt utformet nye bestemmelser for støy. Statsforvalteren har derfor frafalt innsigelsen.

5.7 Sikkerhet mot flom og stomflo

I gjeldende kommuneplan er satt krav om at oppholdsrom, arbeids og publikumsrom i nye bygg ikke skal ha gulvhøyde lavere enn kote +3.

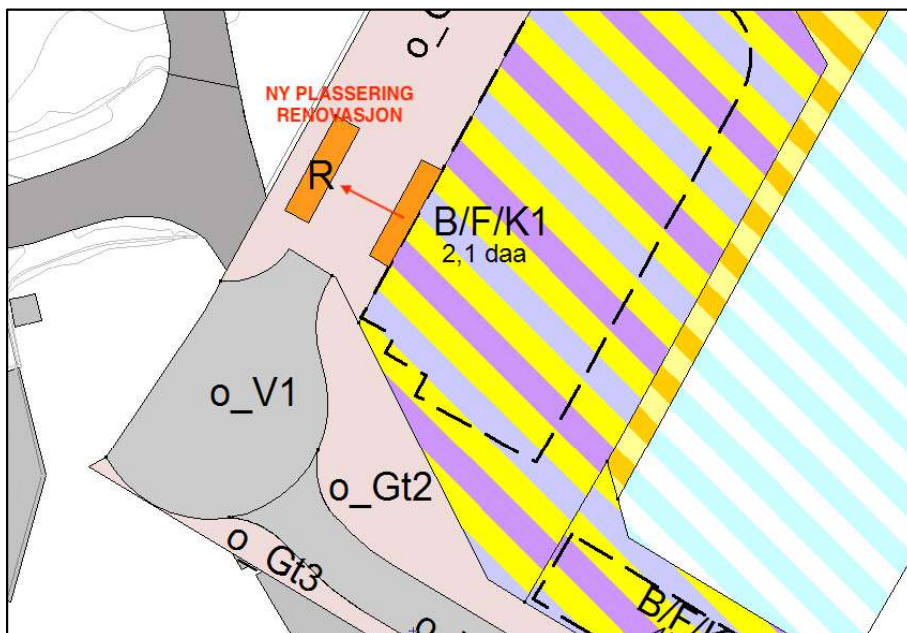
Tekniske krav og behov for økt takhøyde i bl.a. 1. etasje på fremtidig båtbutikk, medfører at bebyggelsen blir noe høyere enn opprinnelig regulert. Det er derfor vurdert å senke bebyggelsen til kote + 2.89 (B/F/K1) og +2.50 (B/F/K2), for å redusere økningen i byggehøyde.

I forbindelse med ROS-analyse har det blitt vurdert forsvarlig å senke 1. etg innenfor B/F/K 1 til kote + 2.85 og innenfor B/F/K 2 til kote + 2.50

Det foreslås derfor å endre bestemmelse § 3.6 slik at det tillates byggehøyde over havnivå som beskrevet ovenfor.

5.8 Renovasjon

Areal for renovasjon er i gjeldende plan plassert inntil bebyggelsen til B/F/K 1. Ved å benytte nedgravd renovasjon er det krav om at renovasjonsbeholdere er plassert minimum 2 meter fra fasade/veggliv. Det foreslås derfor at areal for renovasjon flyttes.



Renovasjonsområde flyttes

5.9 Lekeplass

I gjeldende reguleringsplan er det avsatt et mindre lekeareal i tilknytning til bebyggelsen. I Områderegulering av sjønære arealer i Grimstad er det avsatt et større areal for lek (L4.1) rett syd for planområdet.

Det er i samråd med Grimstad kommune vurdert at det vil være mer hensiktsmessig om utbyggingen av Ytre Odden bidrar til å utvikle denne lekeplassen, som også vil være til glede for alle som benytter området.

Det foreslås derfor at område for lek tas ut av plankartet for Ytre Odden og erstattes med følgende rekkefølgebestemmelse:

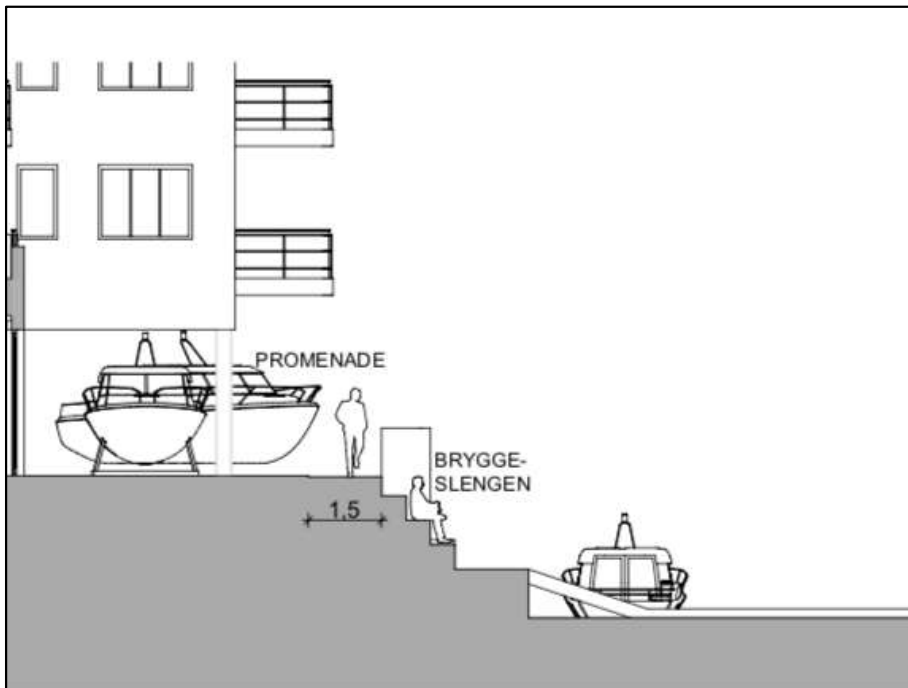
Før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor felt B/F/K 1 og 2 skal L4.1 opparbeides i tråd med sist reviderte landskapsplan.

Arealet hvor lekeplassen var plassert gis formålet gatetun og utformes som gatetun/torg og blir en naturlig fortsettelse av gatetunet mellom Pharos odde og Oddensenteret.



5.10 Gangveg/ bryggesleng/strandpromenade

I gjeldende plan er det avsatt areal for gangveg/strandpromenade som eget formål i reguleringsplanen. Det foreslås at denne gangmuligheten videreføres i planforslaget.



5.11 Nedtrapping av sjøfront mot sjø

I gjeldende bestemmelse for «kombinert formål i sjø og vassdrag småbåthavn /marina» (S/M) er det satt krav om at sjøfront skal trappes ned mot sjø. Bestemmelsen definerer ikke om dette gjelder hele eller deler av sjøfronten. Det foreslås å spesifisere dette i bestemmelsen slik at det settes krav om at sjøfront mot øst (langsiden av småbåthavnen) skal trappes ned mot sjøen.



Nedtrapping av sjøfront

5.12 Rekkefølgebestemmelser

Byromsplan

Gjeldende bestemmelser har krav om byromsplan. Det foreslås at denne slås sammen med bestemmelse § 4.2 Utomhusplan.

Følgende tilleggstekst foreslås i § 4.2 Utomhusplan/byromsplan:

«Detaljert terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding mot eiendom 200/1942 og veiareal/rundkjøring skal detaljplanlegges i samråd med Grimstad kommune.»

og

«Utomhusplan skal minst inneholde de funksjoner som er vist i landskapsplan for L4.1 datert 05.10.2023 og for planområdet datert 07.08.2020.»

Brannsikkerhet

Tekst i bestemmelsens første ledd ang. brannsikkerhet endres slik at det sikres at brannvesenets framkommelighet er dokumentert ved rammetillatelse.

Brannvesenets krav til framkommelighet i og gjennom planområdet skal være dokumentert ved søknad om rammetillatelse.

I andre ledd foreslås følgende tillegg:

Brannrapport skal foreligge ved IG

Følgende tekst foreslås fjernet:

Forskriftsmessige rømningsveier skal være dokumentert ved søknad om rammetillatelse.

Forskriftsmessige rømningsveier mm. blir beskrevet i brannrapport

6. Virkninger av planendringen

6.1 Forholdet til andre planer og retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (2014)
RPRens mål er bl.a at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er satt opp flere retningslinjer som skal bidra til å oppnå målene, blant annet:

"4.3 I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

4.5 Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter."

Planforslaget tilrettelegger for høy arealutnyttelse tilpasset dagens og planlagt senterstruktur og er på denne måten i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommuneplanen for Grimstad 2019 – 2031

Kommuneplanens arealdel har avsatt Odden som sentrumsområde.

Planforslaget fokuserer på en videreføring av de planlagte forbindelsene mellom Grimstad sentrum og Ytre Odden og vil være en videreføring av planlagt utvidelse av Oddensenteret. Gjennom å tilby turvei/ havnepromenade, forretning, boliger og marina vil planforslaget supplere og videreføre intensjonen i kommuneplanen og tilstøtende planer.

Områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum", vedtatt 21.05.2012

Områdereguleringen er den overordnede planen dette planforslaget skal vurderes i forhold til. Planforslaget er vurdert i samsvar med områdeplanens følgende delmål og intensjoner:

Havneområdene skal utvikles med urbane kvaliteter som både er tilpasset historiske sentrumsstrukturer, og som samtidig kan tilføre nye byplanmessige impulser som representerer samtiden.

- Arbeidet skal bidra til å styrke hele sentrumsområdet, slik at de ulike delene gjensidig styrker hverandre.
- Det skal legges vekt på å etablere gode forbindelser og attraktive møte-/oppholdsplasser med tilgjengelighet for alle.

Planforslaget er ikke i samsvar med områdeplanen på følgende områder:

- Planforslaget tilrettelegger for boliger på område avsatt til næring/tjenesteyting
- En begrenset del av bebyggelsen 1,4 meter høyere enn anvist i områdeplanen.

Kommuneplanutvalget anbefalte oppstart av detaljregulering 17.03.2016.

6.2 Estetikk og byggehøyder

Byggene er forankret i byens estetiske veileder både ved at det definerer et område med behov for tydeligere struktur og at det tilfører et variert, og bruksmessig verdifullt uteområde med promenade, amfi, gatetun, utstillingsareal etc.

Prosjektet ligger godt utenfor Grimstads historiske sentrum og gir dermed rom for en noe friere og mer moderne arkitektur enn direkte referanser knyttet til den gamle trehusbebyggelsen. Det er likevel influert av naboskapet gjennom komposisjon, material og farge-bruk.



Grimstad fra avstand, Pharos odde midt i bilde (se vedlagt illustrasjon 02)

Oddenområdet er i dag et monotont og ensartet asfaltområde, med parkering og næring som de dominerende elementene. Sett i lys av den flotte beliggenheten langs sjøkanten og nærheten til sentrum er det et opplagt potensiale for å aktivisere og utvikle dette området. Målet for prosjektet er å bygge tidsmessige og utadvendte næringslokaler for Grimstad Bådsenter, funksjonelle boliger i ulike kategorier, og frigi sjøkanten til promenade for allmenheten, og fortøyningsbrygger med service for båtfolket.

Oddenområdet har tidligere huset et båtbyggeri og er i dag, og skal forbli Grimstads Bådsenters hovedkvarter. Dette har inspirert så vel volumoppbygging som material og fargevalg med tilhørende detaljer. Det maritime uttrykket er tilsiktet og søker harmoni mellom de to hovedfunksjonene; utadvendt næring på første etasjeplan og boliger i de overliggende etasjer

Volummessig anlegges en næringsetasje (nye Grimstad Bådsenter), longside sjøfronten, på bakkeplan. Over denne reises fire hvite smale lameller /skip, tverrvendt med front mot havet og innseilingen til Grimstad. Leilighetslamellene har fått hvert sitt skipsnavn knyttet til stedets maritime historie. Bygningskroppens størrelse, orientering og komposisjon gir således prosjektet et luftig preg som også gir lys og utsikt til bakenforliggende bebyggelse.

Byggene har en klassisk inndeling med sokkel, mellomparti og takparti. Med skip og det maritime som inspirasjon velges materialer, farger og detaljer: Sokkeletasjen, i mørk teglsten, har næring som aktiviserer gateplan med sine store, åpne vindus og utstillings-flater. De løsrevete skipene skiller seg ut ved sin hvite tre-kledning som gir assosiasjoner til den hvite trebyen. Både i farge, glans og skygger vil denne panelanvendelsen gi særpreg og stedstilhørighet.



Illustrasjon bebyggelse

Byggehøyder/ siktlinjer

Planforslaget legger i hovedsak til rette for bebyggelse som er lavere enn maksimal byggehøyde (K+15) innenfor feltet, mens en mindre andel av foreslått bebyggelse ligger 1,4 meter over kote + 15.

Illustrasjonen under hvilke deler av bebyggelsen dette gjelder.

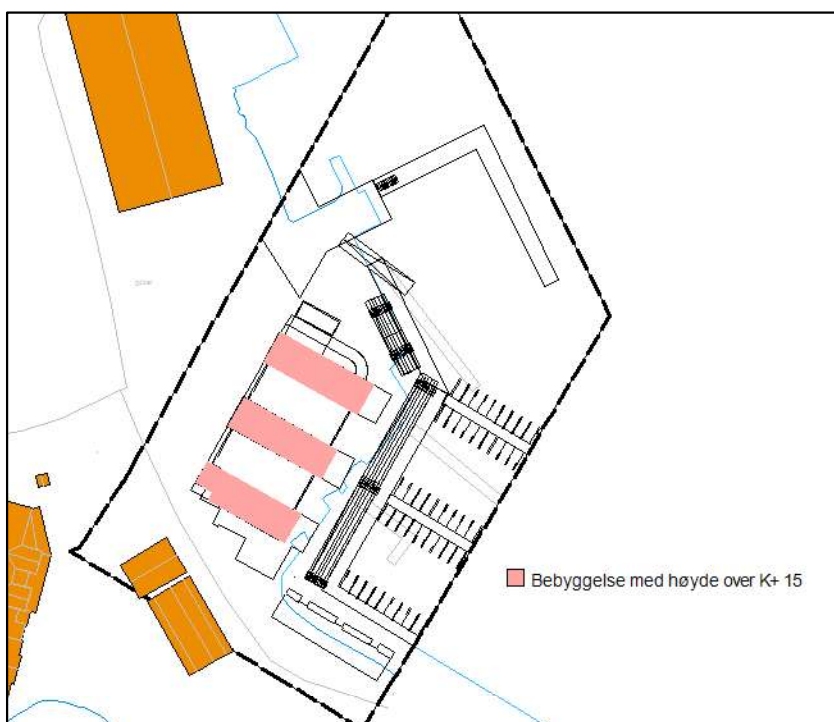


Fig. 19. Byggehøyde over kote + 15

Fra boligene i sørvest (Odden 4) vil deler av bebyggelsen skjerme for noe av utsikten mot havnebassenget og sjøen i nordøst. Utsikten mot sjøen i syd blir ikke berørt.

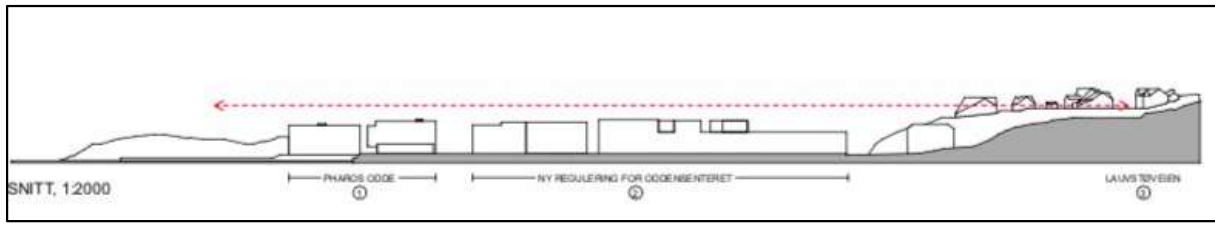


Fig. 21. snitt

Siktlinjene mellom byggene vil opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan



Siktlinjer

6.3 Sol/ skygge

Soldiagram viser at uteoppholdsområder til boliger (terrasser og bakkenivå) har akseptable solforhold ved jevndøgn.

Prosjektet vil ikke medføre nevneverdig tap av sol for naboeiendommer.

6.4 Stormflo og overvann

I gjeldende kommuneplan er satt krav om at oppholdsrom, arbeids og publikumsrom i nye bygg ikke skal ha gulvhøyde lavere enn kote +3.

Planforslaget foreslår å senke laveste tillatte byggehøyde til kote + 2.85 (B/F/K1) og +2.50 (B/F/K2), for å redusere økningen i byggehøyde.

I forbindelse med ROS-analyse har det blitt vurdert forsvarlig å senke 1. etg innenfor B/F/K 1 til kote + 2.85 og innenfor B/F/K 2 til kote + 2.50

6.5 Forurensing

Det forutsettes at det må ryddes opp i forurensede masser i forbindelse med tilrettelegging for større byutvikling i området.

Planforslagets rekkefølgebestemmelser setter krav om at det ved igangsetting av tiltak skal det utføres utvidete undersøkelser i forhold til tidligere undersøkelser, med flere prøvepunkter og organiske miljøgifter som ny parameter.

6.6 Støy

Både generell trafikkvekst og nyskapt trafikk vil resultere i økt trafikkstøy. Før det gis rammetillatelse, skal det iht. Havneplanen og kommuneplanens arealdel dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy.

6.7 Kulturminner/kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i, eller i nærheten av planområdet og planforslaget vil således ikke ha konsekvenser for dette tema.

6.8 Naturmiljø

Fylkesmannen opplyser i sin uttale til planoppstart at det er registrert forekomster av hettemåke (VU), ærfugl (NT), krykkje (EN), makrellterne (EN) og lomvi (CR) i planområdet.

Dette er arter som med stor sannsynlighet har blitt observert i sjøen i forbindelse med næringssøk.

Det har vært aktivitet i sjøen og ved sjøen på Ytre Odden i form av småbåthavn, sikkerhetskurs mv. i lang tid og det antas at foreslåtte anlegg i sjø og på land i liten grad vil påvirke de overnevnte arter i forhold til hekkemuligheter og næringssøk.

6.9 Nærmiljø, friluftsliv og folkehelse

Planforslaget bidrar, i samsvar med områdeplanen og detaljregulering for Oddensenteret, til bedre tilgjengelighet for myke trafikanter i og gjennom planområdet.

Utvidelse og oppgradering av Ytre Odden (NT 4.1) vil øke områdets attraktivitet som tur og oppholdssted.

Planforslaget ansees som et løft for planområdet og Odden og gir således positive/ingen konsekvenser for temaene nærmiljø, friluftsliv og folkehelse.

6.10 Lek/uteopphold

Uterommene skal tilrettelegges for fleksibel bruk, slik at lek og uteoppholdsarealer kan benyttes til lek og rekreasjon for ulike aldersgrupper.

Opparbeiding av L4.1 (Områderegulering av sjønære arealer) til lek vil gi et bedre og mangfoldig tilbud til beboere på Odden og øvrige brukere av området, fremfor etablering av en liten lekeplass tilhørende bebyggelsen på Ytre Odden.

6.11 Universell utforming

Planområdet vil bli utformet tilnærmet flatt og vil gi gode forutsetninger for universell utforming ved utbygging av området.

I bestemmelsene til havneplanens pkt 3.2 Universell utforming heter det at

"Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser."

Adkomster til innganger og hoved-gangforbindelsene langs kaifrontene vil bli gitt stigningsforhold som ivaretar krav til universell utforming.

6.12 Trafikk

Planforslaget viderefører områdeplanens intensjoner. Vei, vest i planområdet foreslås opparbeidet som gatetun. Denne vil i hovedsak fungere som gågate samt adkomst til boliger på Pharos odde, adkomst til fiskernes liggekai og i forbindelse med drift av Bådsenteret og marina.

Adkomst videre ut på Gundersholmen er sikret ved at det er foreslått vei med 6 meters bredde.

Trafikkmønsteret vil bli mer oversiktlig enn dagens situasjon.

6.13 Parkering

Planområdet ligger i parkeringssone A. Dvs. at bakkeparkering ikke tillates.

Boliger i BFK1 og 2 vil få parkering i kjeller under BFK1, hvor det er avsatt plass til 32 biler og sykkelparkering og boder for boligene i BFK1. Adkomsten til parkeringskjeller vil bli fra gatetun vest for bygget.

Båthavnen vil i all hovedsak være knyttet opp til driften av forretningen og vil ikke ha behov for parkeringsplasser tilsvarende ordinære småbåthavner.

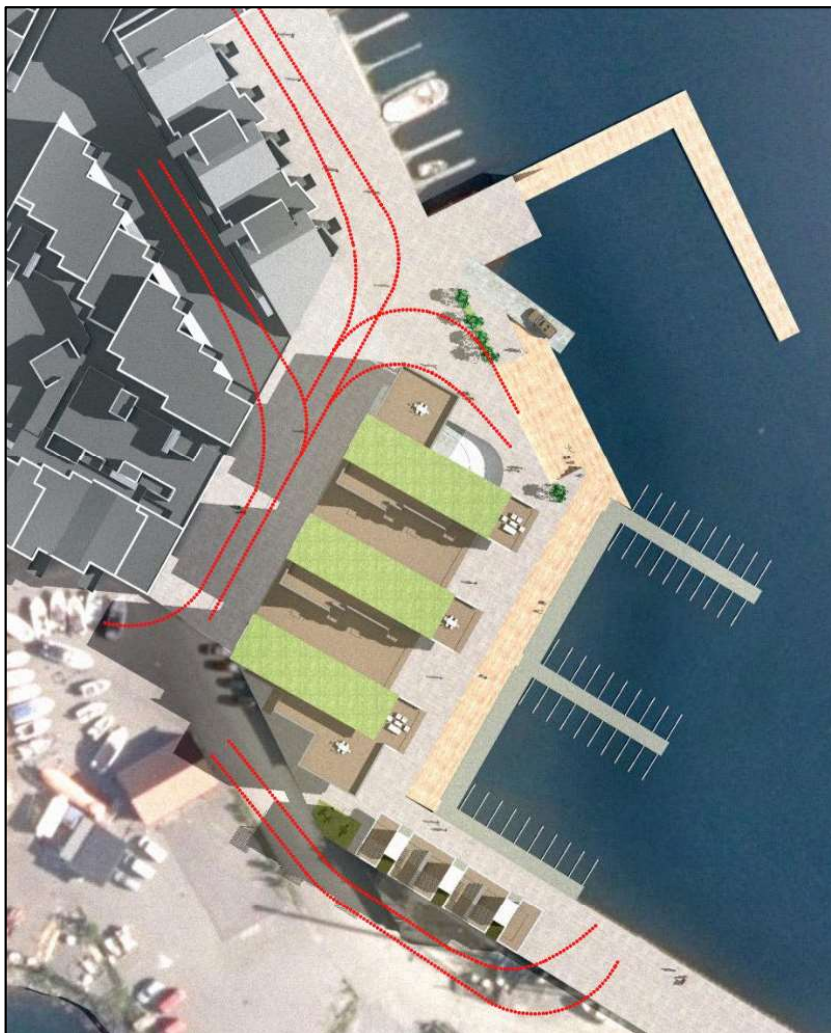
For forretning og marina er det planlagt å leie plasser arealene vest for planområdet.

Det er satt krav i rekkefølgebestemmelsene at det må inngås avtale om parkering før byggetillatelse kan gis.

6.14 Fremkommelighet for beredskapsbil

Som illustrasjonen viser, er det tilgjengelighet for brannbil til alle bygningene. Det er i illustrasjonen tatt utgangspunkt i veiledning fra Brann- og redningsetaten i Oslo kommune. Det er vist 3,5 meter kjørebane, 14 meter ytre svingradius. Brannbiler vil ha mulighet til å nå frem til både bebyggelse og båthavnen fra både nord og sydsiden.

Det må avholdes møte med det lokale brannvesenet for å klarlegge endelige løsninger.



Illustrasjon adkomst beredskapsbiler (illustrasjonen viser ikke oppdaterte brygger)

6.15 Fiskernes liggekai

Fiskerne har deler av sin liggekai innenfor planområdet. Planforslaget forholder seg til Havneplanen og foreslår at liggekaien opprettholdes.

Lagerbygning som i dag er plassert sydøst for liggekaien er forutsatt revet i Havneplanen, og planforslaget for Ytre Odden viderefører Havneplanens intensjoner om riving av lagerbygget. Planen vurderes å ikke medføre vesentlige konsekvenser for fiskerne.

7 Vurdering av krav om konsekvensanalyse

Tiltaket faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredningers kapittel II, §2; "Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften.

I henhold til forskriftens §3 skal planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens §4", dersom tiltaket kan få vesentlige virkninger jf. Vedlegg III.

Det er vurdert at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og tiltaket derfor ikke utløser krav om konsekvensutredning

8. Innkomne merknader og innspill

8.1 Merknader til varsel om oppstart av reguleringsendring

Det kom inn 8 merknader/ innspill til varsel om oppstart av planarbeid.

Merknadene er referert i et eget dokument som er vedlagt planbeskrivelsen

8.2 Merknader til offentlig ettersyn

Det kom inn 9 merknader/ innspill til varsel om oppstart av planarbeid.

Statsforvalteren i Agder varslet innsigelse i forhold til støy fra dypvannskaia. Bestemmelsene til planen har blitt omarbeidet, slik at Statsforvalteren har frafalt innsigelsen.

Merknadene er referert i et eget dokument som er vedlagt planbeskrivelsen

9. Avslutende kommentar

Planforslaget bygger opp under intensjonene i kommuneplanen og Havneplanen om å utvikle Odden til en bydel som skal være attraktiv for forretningsdrivere, beboere og øvrige brukere av området. Planforslaget legger opp til at allmenheten får god tilgang og nærhet til sjøen ved at havnepromenaden følger sjøkanten og at nedtrapping mot sjøkanten og bryggene vil skape attraktive, sjønære uterom.