



Vår ref. 23/48942 - 19
Saksbehandler Tu-Uyen Phan-Nguyen
Dato 12.01.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
10/24	Utvalg for teknisk sektor	13.02.2024

Detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. - Nordre Frogner - 1. gangsbehandling

Utvalg for teknisk sektor 13.02.2024

Behandling

Administrasjonen orienterte innledningsvis om feil nummerering i pkt. 2 og 3 i innstillingen og som endres til:

2. Punkt **3.1 c)** i bestemmelsene endres slik at det kun tillates saltak.
3. Punkt **3.1 m)** i bestemmelsene fjernes slik at det ikke tillates takterrasse på øverste takplan.

Tilleggsforslag fra Krf v/Norborg:

Tomtene har utfordrende størrelser i kombinasjon med terreng. Dersom boligtomtene hadde vært større, ville det gitt mer rom til å bedre tilpasse boligene til terrenget samtidig som garasje og hovedinngang kan være på samme plan, slik det er lagt opp til i planforslaget. Dessuten ville det gitt muligheter for å omplassere boligens uteområde for å få bedre solforhold.

Frem mot 2. gangs behandling gjøres det en vurdering av løsninger for tomtene innenfor BF2 som ivaretar terreng og overgang mot naboskap.

Votering:

Det ble votert punktvis over kommunedirektørens innstilling:

Pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 2 ble vedtatt med 11 mot 2 stemmer (mindretallet utgjorde Frp)

Pkt. 3 ble vedtatt med 11 mot 2 stemmer (mindretallet utgjorde INP og Rødt)

Tilleggsforslaget fra Norborg ble vedtatt med 11 mot 2 stemmer (mindretallet utgjorde Frp)

UTS - 10/24 vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. – Nordre Frogner, med kart datert 11.12.2023 og bestemmelser

datert 26.01.2024, ut til offentlig ettersyn.

2. Punkt 3.1 c) i bestemmelsene endres slik at det kun tillates saltak.
3. Punkt 3.1 m) i bestemmelsene fjernes slik at det ikke tillates takterrasse på øverste takplan.
4. Tomtene har utfordrende størrelser i kombinasjon med terreng. Dersom boligtomtene hadde vært større, ville det gitt mer rom til å bedre tilpasse boligene til terrenget samtidig som garasje og hovedinngang kan være på samme plan, slik det er lagt opp til i planforslaget. Dessuten ville det gitt muligheter for å omplassere boligens uteområde for å få bedre solforhold.

Frem mot 2. gangs behandling gjøres det en vurdering av løsninger for tomtene innenfor BF2 som ivaretar terreng og overgang mot naboskap.

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for gbnr. 62/428 m.fl. – Nordre Frogner, med kart datert 11.12.2023 og bestemmelser datert 26.01.2024, ut til offentlig ettersyn.
2. Punkt c) i bestemmelsene endres slik at det kun tillates saltak.
3. Punkt m) i bestemmelsene fjernes slik at det ikke tillates takterrasse på øverste takplan.



Området ligger nordøst for Skien sentrum og sørvest for Børsesjø.

Bakgrunn for saken

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Phi Utvikling AS. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at de gjenstående arealene av boligfeltet, inkludert lekeplass, skal kunne realiseres.

Planforslaget legges med dette fram for 1. gangs behandling.

Sammendrag

- Saken gjelder 1. gangs behandling av planforslag for boligfelt på Nordre Frogner.
- Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Phi Utvikling.
- Planene er i hovedsak en videreføring av gjeldende planer for området.
- Viktige tema i saken er: hensynet til barn og unge, terreng- og landskapstilpasning, og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.
- Kommunedirektøren anbefaler at forslaget legges ut på offentlig ettersyn med vilkår om endring i bestemmelsene for takform og takterrasse.

SAKSFREMSTILLING

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til boligformål. Sørøstre del av området er avsatt til friområde. Hele området er underlagt hensynssone 550: Hensyn landskap.

Den overordnede reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1999. Deler av denne ble imidlertid erstattet i 2001 av reguleringsplanen for Frognerhavna.

Det er i gjeldende reguleringsplan avsatt et stort areal for lek som var ment å betjene hele nordre del av Frogner. Det var også forutsatt en gangvegforbindelse sørover, for å gi boligene på sørsiden tilgang til lekeplassen samt en sammenhengende forbindelse for gående gjennom hele området. Denne forbindelsen ble regulert bort gjennom reguleringsplanen fra 2001.



Illustrasjonen til venstre viser et utsnitt av kommuneplanens arealdel og illustrasjonen til høyre viser et utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Planforslagets omriss er markert i rødt.

Tidligere politisk behandling

Forslag til detaljreguleringsplan for dette området ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn den

01.09.2020. I forbindelse med høringen ble planenheten oppmerksom på at planforslaget inneholdt en del feil og mangler i både plankart og bestemmelser. Selve forslaget la opp til en vesentlig reduksjon av det lekearealet som er avsatt i gjeldende reguleringsplan. En slik reduksjon er i strid med rikspolitiske retningslinjer for hvordan hensynet til barn og unge skal ivaretas i forbindelse med arealplanlegging. Med bakgrunn i dette besluttet planenheten å stanse planprosessen.

I etterkant har de ubebygde tomtene fått nye eiere som har utarbeidet et nytt planforslag for det samme området og det er nå aktuelt å legge frem saken for 1. gangs behandling på nytt.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 04.07.2023. Det kom inn seks forhåndsuttalelser til saken:

1. Lede AS, 12.07.2023
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 14.07.2023
3. Miljørettet helsevern i Grenland, 23.08.2023
4. Vestfold og Telemark fylkeskommune, 22.08.2023
5. Mattilsynet, 25.08.2023
6. Barnerepresentanten, 25.08.2023

Uttalelsene er referert og kommentert i den vedlagte planbeskrivelsen, og følger i sin helhet som vedlegg til saken.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger innenfor et delvis utbygd eneboligområde, og ligger ut mot kulturlandskapet Gjerpensdalen, nordøst for Skien sentrum. Området har kjøreatkomst fra nord med en veg som betjener fire eksisterende eneboliger. Dette er en tidligere regulert atkomstveg som ikke har blitt opparbeidet.

Området ligger i en østvendt, og til dels nokså bratt skråning. Det er registrert fjell i dagen flere steder som oppstikkende bergflater. Hele området er underlagt hensynssone 550: Hensyn landskap.

Det vises til planbeskrivelsen for utfyllende informasjon.



Bildet viser et skråfoto av boligområdet sett fra øst mot vest med Gjerpensdalen sør i bildet. Plangrensen er markert i rødt.



Bildet viser atkomstsituasjonen fra nord. Bildet viser også de bratteste delene ved terrenget (midterst på bildet).

Beskrivelse av planforslaget

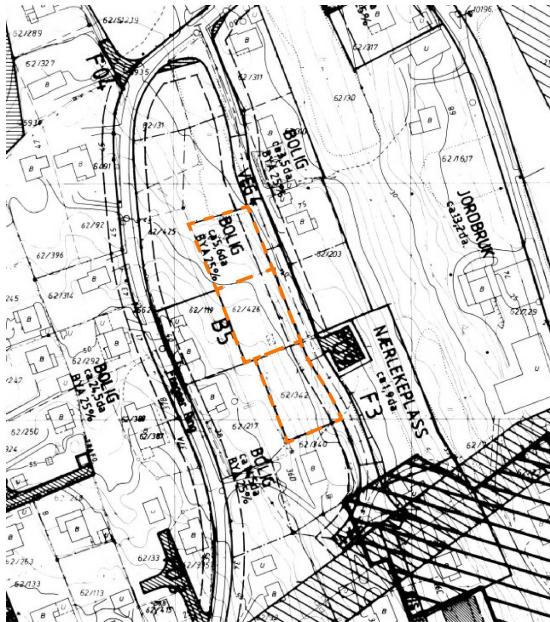
Planforslaget viderefører hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan fra 1999, og legger til rette for etablering av frittliggende eneboligbebyggelse. Planforslaget omfatter tolv boligtomter, der fire er bebygde. Det er lagt opp til totalt åtte nye boligtomter.

En avgjørende faktor for å få realisert utbyggingen er god vegføring som skal betjene de aktuelle tomtene. Gjeldende reguleringsplan viser en atkomstveg som også betjener Frogner Ring 36a, -c og -d sør for planområdet. Eierne på disse eiendommene ønsker imidlertid å beholde sin atkomstveg. Atkomstvegen i gjeldende plan mangler også snuhammer.

Planforslaget legger til rette for videreføring og oppgradering av den eksisterende atkomstvegen inn i området. Det er lagt inn snuhammer litt lenger nord enn i opprinnelig plan, slik at atkomstsituasjonen til boligene i sør forblir uendret.

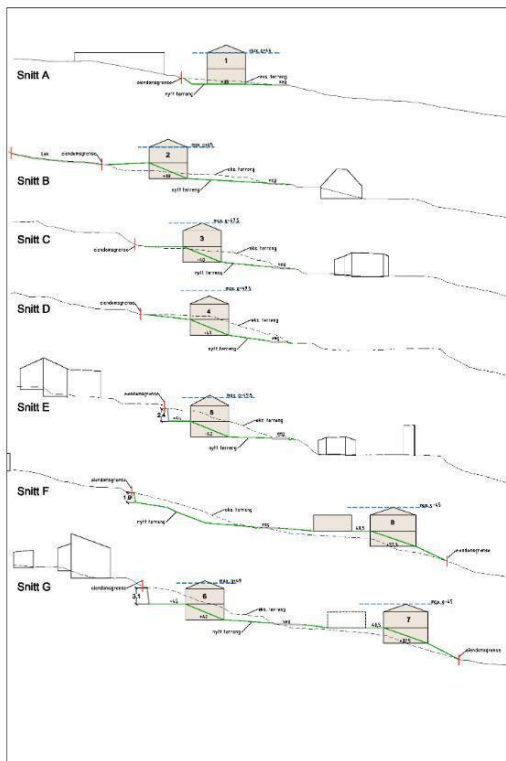
Atkomstvegen er lagt inn med fem meter regulert bredde, som inkluderer grøfteareal vest for vegen. Vegen er foreslått regulert til felles privat, noe som innebærer at den ikke vil bli overdratt til kommunen for drift og vedlikehold.

I den opprinnelige planen var det avsatt tre boligtomter på de gjenværende og ubebygde arealene på vestsiden av atkomstvegen. Foreliggende planforslag viser til sammen seks eneboligtomter innenfor samme område. I tillegg er det foreslått to nye boligtomter som en fortsettelse på eksisterende eneboligrekke langs østsiden av atkomstvegen. Disse tomtene er på henholdsvis 665 m² og 540 m² og erstatter areal som var avsatt felles parkering (FO9) og deler av lekearealet F3 fra gjeldende reguleringsplan (se figuren under).



Utklippet til venstre viser gjeldende reguleringsplan fra 1999 hvor det er vist tre nye boligtomter vest for vegen. Til høyre er nytt planforslag som legger opp til seks boligtomter på det samme arealet. Illustrasjonen viser også arealet på FO9 og F3 som i forslaget er erstattet av to nye boligtomter.

Terrengsnittene som følger planforslaget, viser at opparbeiding av de sørvestre tomtene vil innebære betydelige skjæringer mot vest. Det gjelder spesielt tomtene med snitt E, -F og -G på illustrasjonssnittet under.



Illustrasjonssnitt fra forslagsstiller.

Det er blitt innlemmet et trekantformet areal sørøst for F3, som i dag er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det foreslått et lekeareal og en sti i nordvestre del av planforslaget. Til sammen gir dette et lekeareal på 1,37 daa, det vil si ca. 330 m² mindre i forhold til hva som er avsatt i gjeldende reguleringsplan.

Terrengforholdene på stedet innebærer at det er utfordrende å etablere tilgjengelige boenheter i henhold til teknisk forskrift (TEK 17), det vil si boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Det er ikke satt krav til at boligene må bygges med tilgjengelig standard. Nærlekeplassen f_LEK2 vil kunne ha en universell tilkomst fra Frogner Ring, men ikke fra øst gjennom stien f_TV. Det følger av kravene til lekeplass at minst ett apparat og ett sittemøbel er universelt utformet.

Rekkefølgekrav sikrer at både atkomstveg, lekeplasser og sti skal være opparbeidet før de nye boligene kan tas i bruk.

I planforslaget er det åpnet opp for en variasjon av takformer, både saltak, pulttak og flatt tak er tillatt i henhold til bestemmelsene. Det er også foreslått å tillate etablering av takterrasser både på et lavere plan og på øverste takplan. Det er gitt begrensning på at takterrassen skal trekkes minimum to meter inn fra fasadelivet og ikke overstige 30% av takets totale overflate.

Det vises til planbeskrivelsen for utfyllende informasjon om planforslaget.

Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt		x		
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt		x		
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		x		
Konsekvens for folkehelsen		x		

Planforslaget omhandler et område som i stor grad er utbygd. Planforslaget er i tillegg hovedsakelig en videreføring av gjeldene reguleringsplan. Planforslaget vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for noen av temaene i tabellen.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Overordnet plangrep

Området er delvis utbygd i tråd med gjeldende reguleringsplan, men utbyggingen har skjedd uten at verken atkomstveg eller lekeplass har blitt opparbeidet slik det var planlagt. Dette har ført til at de resterende delene av utbyggingsområdet har vært vanskelig å få realisert. Hensikten med dette planforslaget er å tilrettelegge for å fullføre utbyggingen av boligfeltet.

Landskap

Området er tilknyttet landskapsrommet Gjerpensdalen, i en østvendt helling. De nye tomtene er i hovedsak plassert mellom to eksisterende rekker eneboligbebyggelse. I henhold til kommuneplanen punkt 1.5.2 *Tilpasning til omgivelser*, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende landskap og bebyggelsesstruktur. Videre under samme bestemmelse er det spesifisert at store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås. Kommunedirektøren mener dermed at det er svært viktig at de nye boligene er godt tilpasset omgivelsene, både arkitektonisk, og med tanke på landskap og terreng. Planen setter ikke krav til at området skal bygges ut under ett, og tomtene vil dermed kunne selges ut som enkelttomter. Kommunedirektøren mener dermed at det er ekstra viktig med klare bestemmelser for å sikre et helhetlig preg på området.

Terrenget i dette området er noen steder nokså krevende å bygge på (se illustrasjonssnitt under). Det er derfor krav om å etablere underetasje som kan ta opp terrenget. Unntaket er på felt BF1, som er relativt flat. Det er også lagt inn spesifikke bestemmelser på kotehøyder for hver enkelt tomt samt maksbegrensning på gesimshøyde målt fra planert terreng.

Formålet er å sikre en størrelsestilpasning av boligene i landskapet samtidig som unødvendig oppfylling unngås.

Eiendommene i sør, vest for atkomstvegen, vil få nokså høye skjæringer i bakkant av boligen på grunn av terrenget (se utsnitt av illustrasjonssnitt under). I tillegg er tomtene relativt små sammenlignet med øvrige tomter i nabolaget. Størrelsen på tomtene kombinert med det til dels bratte terrenget gjør at det er vanskelig å få garasje og hovedinngang på samme plan uten at det vil medføre store terrenginngrep inn mot nabogrensene. Dette selv om boligene etableres med underetasje.



Utsnitt av illustrasjonssnitt fra forslagsstiller.

Kommunedirektøren er bekymret for hvordan dette vil påvirke naboer i vest og sør som får en brå høydeforskjell i enden av sine tomter som en konsekvens. I dagens situasjon heller terrenget sammenhengende mot øst. Det foreslåtte terrenginngrepet vil skape en høy skjæring mellom boligens uteområder som må sikres med tett rekkverk for å unngå farlige situasjoner. Snittene som følger planforslaget, viser at skjæringene vil bli mellom to til tre meter høye. Høye skjæringer innenfor allerede etablert boligfelt vil også være lite ønskelig rent estetisk. I tillegg mener kommunedirektøren at uterommene til de nye boligene i denne delen av planen vil få redusert kvalitet med mye skygge sammenlignet med om terrenget i større grad kunne blitt bevart.

Som tidligere nevnt blir disse tomtene ekstra utfordrende på grunn av tomtestørrelsen i kombinasjon med terreng. Dersom boligtomtene hadde vært større, ville det gitt mer rom til å bedre tilpasse boligene til terrenget samtidig som garasje og hovedinngang kan være på samme plan, slik det er lagt opp til i planforslaget. Dessuten ville det gitt muligheter for å omplassere boligens uteområde for å få bedre solforhold.

Kommunedirektøren mener med bakgrunn i det ovenstående at det fram mot 2. gangs behandling må gjøres en vurdering av andre løsninger for tomtene innenfor BF2 som bedre ivaretar terreng og overgang mot nabolag.

Arkitektur

God tilpasning til eksisterende bebyggelse er viktig i et område som dette ettersom de nye boligene skal fullføre et påbegynt boligfelt. Boligområdet er nokså homogent med saltak som den mest fremtredende takformen. Området ligger dessuten innenfor hensynssone for kulturlandskapet for Gjerpensdalen, noe som gjør at utbygging her bør skje med en ekstra omtanke for landskapsvirkningen. En måte å gjøre det på er å sikre et felles preg på bebyggelsen gjennom krav om lik takform. Det foreliggende planforslaget åpner for at det kan bli flere ulike takformer på de nye tomtene. I tillegg åpnes det opp for takterrasse. Etablering av takterrasse strider imot kommuneplanens arealdel, hvor det er satt forbud mot takterrasser ved fortetting i småhusområder.

Kommunedirektøren mener med bakgrunn i hensynet til tilpasning, nabolag og landskapsvirkning, at ny bebyggelse bør ha krav om saltak. Samtidig ser Kommunedirektøren problematikken med lys- og solforhold og mener derfor at det bør kunne tillates takterrasse på et lavere takplan.

Atkomstveg

Foreliggende planforslag viser en mer formålstjenlig vegløsning ut ifra dagens situasjon og legger opp til en vegløsning med et kortere vegstrek og innregulert vendehammer i sør. Vegen er prosjektert for å tilpasse både de bebygde og de ubebygde tomtene.

Kommunedirektøren mener at det foreliggende forslaget viser en god løsning for atkomstveg.

Vegen er i planforslaget definert som felles privat, noe som innebærer at grunneierne selv må stå for drift og vedlikehold. Dersom vegen skal overtas av kommunen må den opparbeides til kommunal standard, noe som vil si at vegbredden må utvides til sju meter, altså to meter bredere enn prosjektert atkomstveg vist i planforslaget. Dette vil medføre at tomt BF1 vil bli for smal til å kunne regnes som en eneboligtomt.

Universell utforming

Kravet om underetasje medfører at boligene vest for atkomstvegen, felt BF2, trolig vil bli utformet med inngang i underetasjen og oppholdsrom i andre etasje, altså ikke som tilgjengelige boenheter etter teknisk forskrift. Oppholdsrom i øvre plan vil være den løsningen som gir best lys-, sol- og utsiktsforhold. Dersom atkomstvegen hadde blitt lagt på oversiden av tomtene ville hensynet til tilgjengelighet vært enklere å ivareta, men traseen for atkomstveg er i dette tilfellet vanskelig å flytte ettersom området allerede er delvis utbygd. Tomtene på felt BF3 ligger imidlertid godt til rette for å kunne bli tilgjengelige boliger etter forskriftens krav.

Barn og unge

Lekearealet er redusert sammenlignet med gjeldende plan. Reduksjonen skyldes at det er lagt inn to nye boligtomter over deler av det opprinnelige store lekearealet. I tillegg fører den nye vegløsningen til at deler av vegen havner på lekeplassens planlagte areal.

Bakgrunnen for den opprinnelige størrelsen på lekearealet var at det skulle være et tilbud for hele Frogner. Dette hang sammen med de planlagte gangforbindelsene sørover fra tidligere planer. Denne gangforbindelsen ble imidlertid regulert bort i reguleringsplanen for Frognerhavna i 2001, og er ikke blitt opparbeidet. Kommunedirektøren ser det som utfordrende å legge inn denne gangforbindelsen på nytt. Dermed er kommunedirektørens vurdering at dette lekearealet ikke lenger har den statusen den tidligere var tiltenkt.

Planforslaget omfatter som nevnt tolv boligtomter, der fire er bebygde. Det følger av kommuneplanens arealdel at det for tolv eneboliger vil være krav til 300 m² felles uteoppholdsareal, der minimum 150 m² skal opparbeides til småbarnslekeplass. Gjeldende plan legger imidlertid opp til at friområdet skal betjene flere boliger enn det den nye planen omfatter, og det er med bakgrunn i dette foreslått å sette av større arealer enn det minimumskravet som følger av arealdelen, med en nærlekeplass, f_LEK2, på 225 m² ved Frogner Ring og et friområde, o_LEK1, på 1145 m² innerst i blindvegen.

Planforslaget setter krav til at den foreslåtte nærlekeplassen skal møbleres i henhold til kommuneplanens bestemmelser. På friområdet er det satt krav til beplantning av minimum tre trær samt møblering med sitteplasser med bord. Samtidig vil arealet kunne benyttes til både snøopplag og naturlig fordrøyning av overvann.

Kommunedirektøren mener med bakgrunn i det ovenstående at hensynet til barn- og unge være tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget, selv om det totale lekeplassarealet er redusert.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener det er positivt at planforslaget tilrettelegger for å fullføre og realisere et påbegynt boligområde. Området har potensiale for å bli et boligfelt med høy bokvalitet med gode sol- og utsiktsforhold. Planforslaget sikrer atkomstveg med tilpasning til eksisterende boliger samt nye planlagte boliger. Kommunedirektøren mener at hensynet til barn og unge er ivaretatt og at den foreslåtte nærlekeplassen med sti vil være et godt tilskudd til nabolaget.

Samtidig mener kommunedirektøren at det er utfordringer knyttet til tilpasning, både til terreng og omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler at det kun tillates saltak og at takterrasse kun er tillatt på et lavere takplan.

Det anbefales at planen legges ut til offentlig ettersyn. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan og -snitt
- 5 Vegtegnning
- 6 Naturregistrering
- 7 Notat overvann
- 8 ROS-analyse Plan
- 9 Uttalelser til varsling av oppstart