

1 Beskrivelse

Sweco Norge AS har, på vegne av Valahaug AS, utarbeidet en mindre reguleringsendring for reguleringsplan 2012 009, Valahaug.

2 Saken gjelder

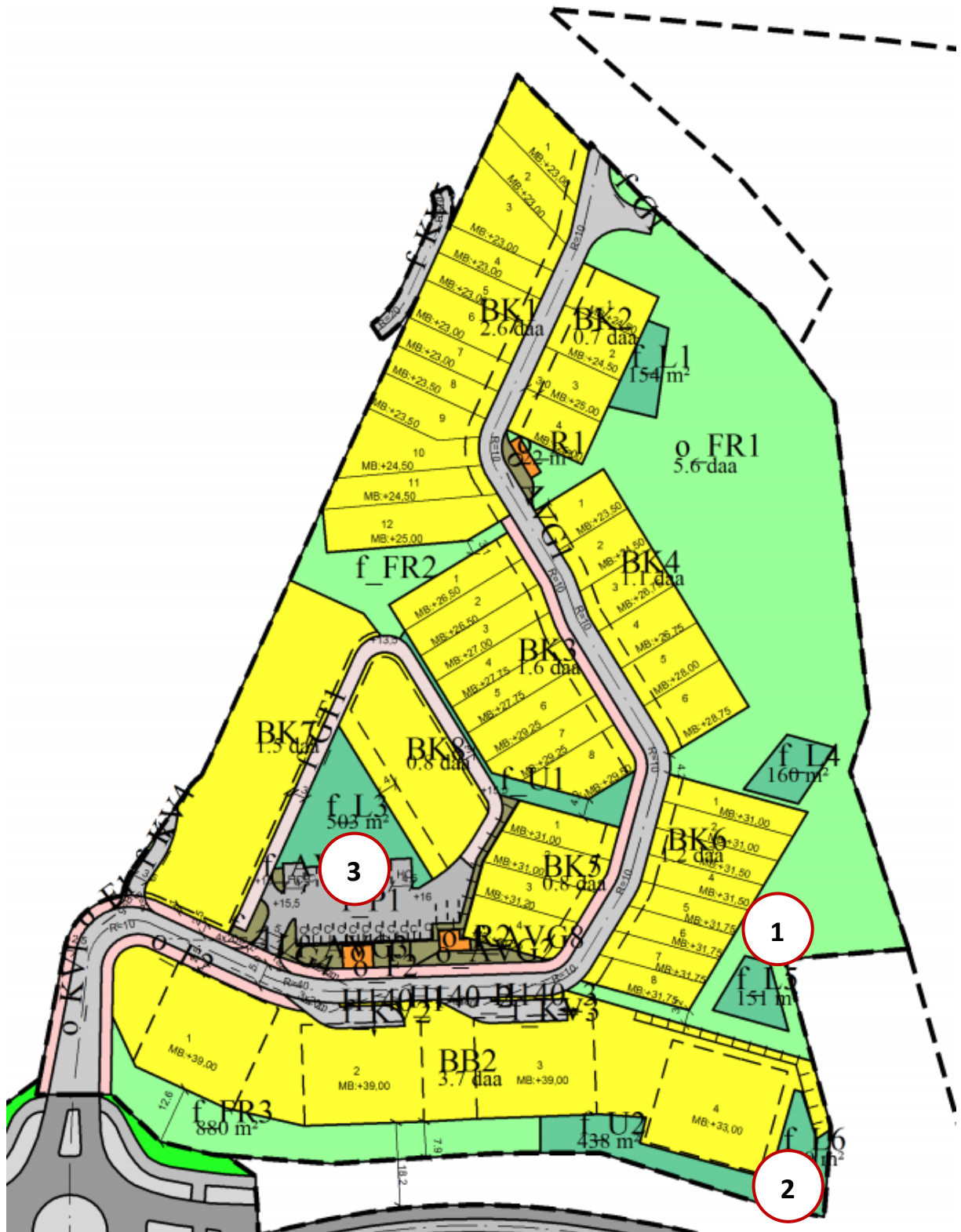
Sweco har med utgangspunkt i vedtatt reguleringsplan utarbeidet tekniske planer for reguleringsplan 2012 009, Valahaug. I forbindelse med detaljprosjektering av dette prosjektet ønskes det å gjøre noen mindre endringer for å legge til rette for optimale løsninger for lekeområdene pga utfordringer med høydeforskjeller og fjellskjæring.

Det er også en sak som gjelder endring av plassering av carporter ved felt BK7-8.

Det foreslås totalt tre endringer i plan 2012 009, og én endring av bestemmelsene, se neste kapittel for nærmere beskrivelse.

3 Beskrivelse av endringsforslagene

Det foreslås totalt tre endringer i plankartet og 2 i bestemmelsene. Forslag til endringer er illustrert på oversiktskartet nedenfor, se fig. 1-1. For hvert endringsforslag er det beskrevet hvilke endringer som er utført, bakgrunnen for endringen og hvilke konsekvenser endringen medfører. I tillegg er det vist utsnitt av gjeldende reguleringskart og forslag til endring.



Endring 1 – Flytte lekeklass f_L5

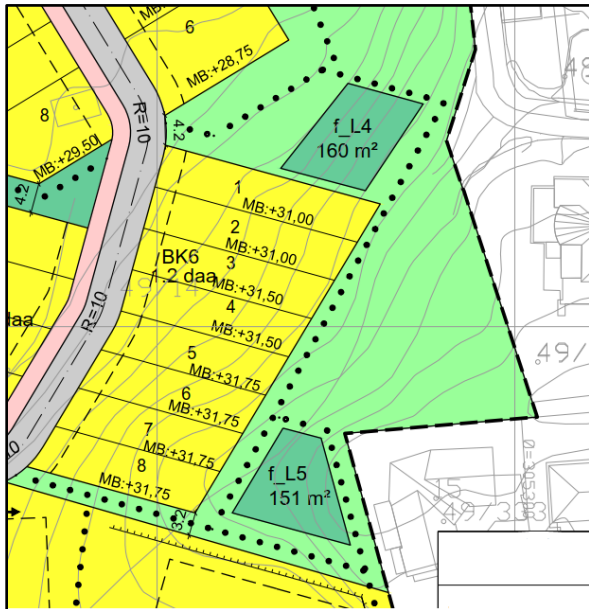
I forslag til endring foreslås det å flytte lekearealet mot nord, nærmere f_L4. I gjeldende regulering er det lagt opp til en lekeklass på toppen av en mur med turvei rundt. Med store høydeforskjeller vil det være behov for en nokså høy mur opp mot nabo i vest (49/333) som vil ta plass fra lekearealet og lekeklassen presses nærmere blokken i sør.

Formålet med endringen er å få mindre murer og lekeklassen vil ligge mer fritt.

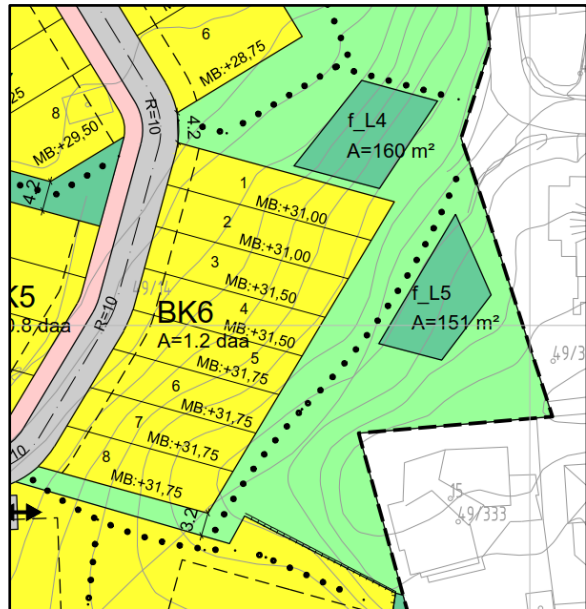
Endringen medfører mindre og lavere murer. Lekeklassen plasseres nå mer åpent og ikke lenger så tett på nabo i øst og ny boligblokken i sør, og vil også oppleves mer trygg da den ligger lenger unna murer og den lange trappen som skal etableres mellom BK6 og Blokk 4.

Avstandskrav fra boliger til sandlekeklassen, fra BK6 til f_L5, er fremdeles ivarettatt. Endringen medfører at avstanden fra f_L5 til eksisterende boliger blir noe større.

Gjeldende regulering:



Forslag til endring:



Endring 2 – Justering lekeklass f_L6

I forslag til endring foreslås det å legge om trasé for turveien. I gjeldende regulering er turveien illustrert på toppen av muren. Denne forbindelsen måtte i tekniske planer løses med en lang trapp pga. store høydeforskjeller. Terrenget utenfor blokk og opp til lekeklassen har en høydeforskjell på ca 4,5 m. I forslag til endring foreslås det å legge stien på nedsiden av muren/fjellskjæringen.

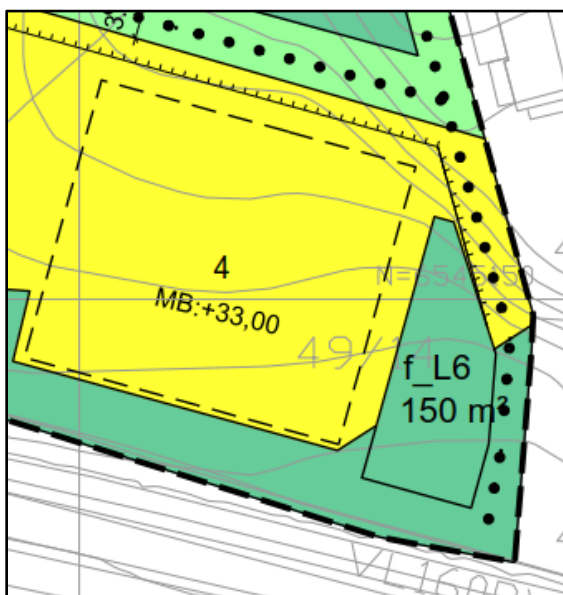
Formålet med endringen er å benytte fjellskjæringen som nå er sprengt ut til å ta opp det meste av høydeforskjellen.

Endringen medfører at det ikke er plass til både sti og trapp opp til f_L5. Det foreslås derfor å legge stien på nedsiden av muren. Det er fremdeles en forbindelse til grøntområder i nord via en trapp nord for blokk 4 innenfor felt BB2.

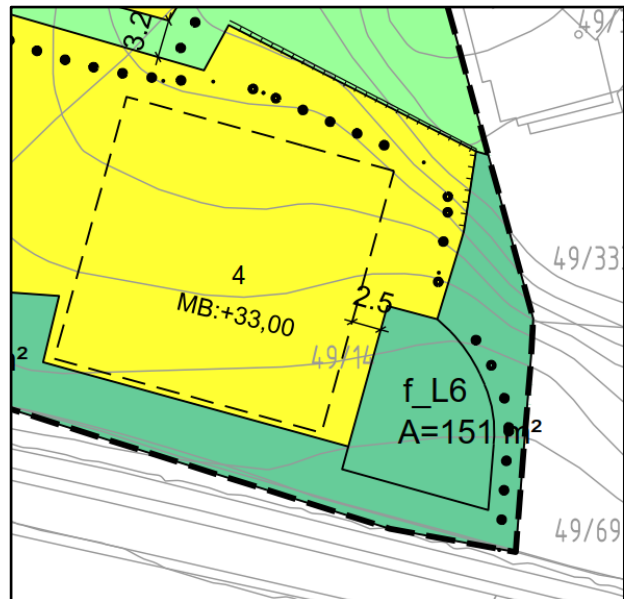
Endringen medfører også en justering av formen på f_L6, slik at denne ikke reduseres i størrelse.

Endringen fører ikke etter vår mening til noen negative konsekvenser for lekeklassen f_L6. Lekeklassen ligger omtrent likt, innholdet er det samme og arealet er likt i begge planene. Boligblokka er trukket inn fra regulert byggegrense, så avstanden fra fasade til lekeklassen i foreslått endring er den samme som fra lekeklass til byggegrense i vedtatt plan.

Gjeldende regulering:



Forslag til endring:



Endring 3 – Endret parkering

I forslag til endring foreslås det å skråstille parkeringen/carportene.

Formålet med endringen er å gi plass til å ta opp høydeforskjellen opp til eksisterende søppelcontainere og trafo. Det ble i praksis for lite plass til å bygge muren siden o_T1/o_R2 allerede er ferdig bygd. Muren kommer altså noe lenger ut mot nord enn det som var tenkt i reguleringsplanen.

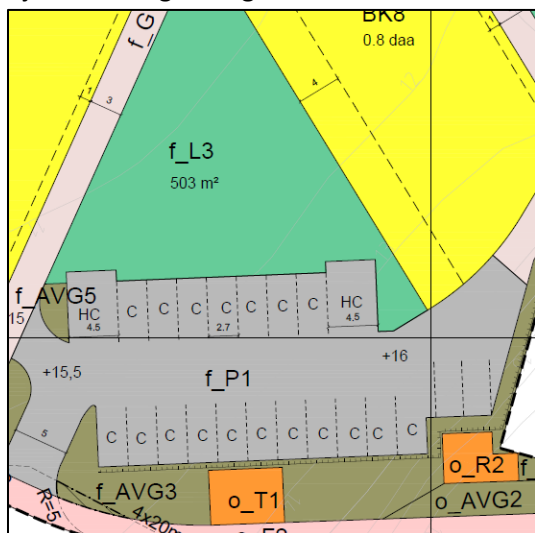
Dette medfører en forskyvning av carportene.

Endringen fører ikke etter vår mening til noen negative konsekvenser for lekeplass eller for situasjonen på parkeringsplassen. Tekniske planer for lekeplassen var ferdig utarbeidet og sendt inn før dette ble en problemstilling, men det arealet som reduseres på lekeplassen var kun noe gress- og buskareal og påvirker ikke innholdet og utformingen av lekearealet.

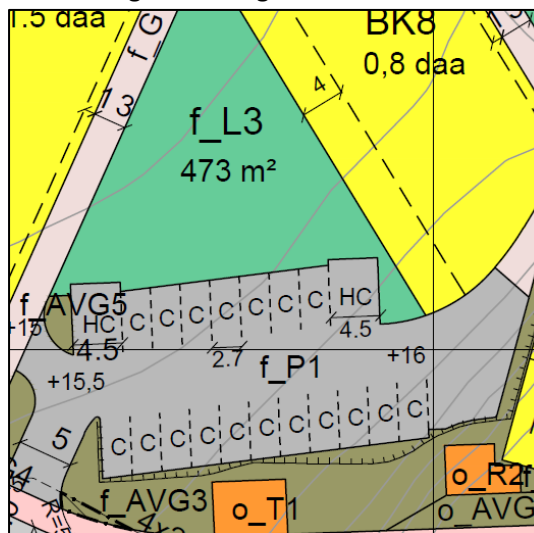
For å kompensere for at det blir noe mindre areal med gress og busker på lekeplassen foreslås det å sikre grønne innslag i arealet for annen veggrunn (f_AVG3) ved å legge til følgende setning i bestemmelsene:

4.5 f_AVG3, f_AVG4 og f_AVG5 skal være delvis overkjørbart for å sikre fremkommelighet for brannbil. **Arealet på f_AVG3 skal opparbeides med grønne flater der det ikke er mur eller eventuelle harde flater for brannbil. Det skal også etableres vegetasjon i form av allé eller busker.**

Gjeldende regulering:



Forslag til endring:



Endring 4 – Endret bestemmelse

I forslag til endring foreslås det å justere på antall boenheter i blokkene. Det er bygd tre enheter færre i Blokk 3 og det er fire flere enheter i Blokk 4. Totalt er det altså én enhet mer enn i gjeldende bestemmelse. Det er i rammesøknad søkt om dispensasjon for å øke antall enheter.

Gjeldende bestemmelse for Bygg 4, BB2:

3.61 Det tillates oppført leilighetsbygg utformet som småhusbebyggelse eller småhusbebyggelse i 3etasjer over terreng, innenfor byggegrensen. Det tillates inntil minimum 8 boenheter og maks 14 boenheter.

Forslag til endring:

3.61 Det tillates oppført leilighetsbygg utformet som småhusbebyggelse eller småhusbebyggelse i 3etasjer over terreng, innenfor byggegrensen. Det tillates inntil minimum 8 boenheter og maksimum 18 boenheter.