

# RÅDE KOMMUNE

## Sakspapir

### SAKSGANG

<b>Styre, utvalg, komité m.m.</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr</b>
Fast utvalg for miljø og teknikk	24.01.2019	004/19

<b>Saksbeh.</b> SIJA <b>Saksansv.</b> Jansson, Siv-Thuva	<b>Arkiv REGP -</b> 0135201801	<b>Arkivsaknr.</b> 18/506
--	-----------------------------------	------------------------------

## Forslag til detaljregulering for Skråtorpveien 18 - Utlegging til høring og offentlig ettersyn

### Fast utvalg for miljø og teknikk- Vedtak:

I medhold av plan - og bygningslovens § 12 – 10 legges planforslaget for Skråtorpveien 18 med plankart datert 31.08.2018, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 31.08.2018 ut på høring og offentlig ettersyn med følgende suppleringer i planbestemmelsene:

1. For leiligheter / boenheter skal det etableres terrasse / balkong på minimum 10 m2.
2. Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor planområdet.
3. Det tillates etablering av parkeringsplass utenfor byggegrensen men ikke nærmere enn 2 meter fra eiendomsgrensen.
4. Det tas inn rekkefølgebestemmelse om etablering av fartshumper før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse.

### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan - og bygningslovens § 12 – 10 legges planforslaget for Skråtorpveien 18 med plankart datert 31.08.2018, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 31.08.2018 ut på høring og offentlig ettersyn med følgende suppleringer i planbestemmelsene:

1. For leiligheter / boenheter skal det etableres terrasse / balkong på minimum 10 m2.
2. Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor planområdet.
3. Det tillates etablering av parkeringsplass utenfor byggegrensen men ikke nærmere enn 2 meter fra eiendomsgrensen.
4. Det tas inn rekkefølgebestemmelse om etablering av fartshumper før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse.

---

### Bakgrunn for saken og historikk:

Eiendommen gnr. 53 bnr. 219 er i gjeldende «Reguleringsplan for Skråtorp 2» regulert til «Allmennyttig formål – Pleiehjem». Bygningsmassen på eiendommen har tidligere vært

benyttet til institusjon/ pleiehjem, og senere som behandlingshjem for rusmisbrukere. Deretter ble det den 07.05.11 gitt dispensasjon for å kunne benytte bygningen som transittmottak for enslige og mindreårige asylsøkere. Bygningen er innvendig ombyggt til dette formålet.

Det ble senere gitt midlertidig dispensasjon for bruk av bygningene til boligformål i årene 2012 til 2016. Dispensasjon ble gitt for et år av gangen. I dispensasjonen og bruksendring som ble gitt 08.03.12, og som er forlenget fram til 31.12.16, framgår det at det er gitt tillatelse til fire hybler og fire leiligheter. Modulutleie AS har i denne tidsperioden og fram til i dag leid ut rommene/hyblene i bygget.

Modulutleie AS ønsker å videreføre virksomheten med lang - og korttidsutleie av rom/hybler med selvhushold innenfor eiendommen, slik de gjør i dag. Arkitektene Dahl & Myrhol AS søkte derfor på vegne av Modulutleie AS, i brev datert 07.06.17, om bruksendring til hybelutleie, alternativt om dispensasjon fra reguleringsformålet. Kommunen viste til at det for å videreføre bruken var behov for å regulere eiendommen.

Kommunen mottok forslag til detaljregulering den 31.08.2018. Etter tilbakemelding fra kommunen ble det sendt inn et revidert planforslag datert 01.11.2018.

Planforslaget legges her frem til behandling for utlegging til høring og offentlig ettersyn.

### **Saksopplysninger:**

Forslagstiller er Modulutleie AS, som er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 53 bnr. 219, Skråtorpveien 18. Plan1 AS har på vegne av forslagstiller utarbeidet forslag til detaljregulering med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og utredninger, for eiendommen.

### Hensikten med planforslaget

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for fortsatt mulighet for lang- og korttidsutleie av rom/hybler på området, slik det også benyttes i dag. Det er derfor ønskelig å endre areal regulert til «Allmennyttig formål – Pleiehjem» til boligformål i kombinasjon med tjenesteyting/institusjon. En slik kombinasjon åpner for at rommene også kan benyttes som omsorgsboliger med service, hvis det skulle være behov for og ønsker om det. Ved en eventuell transformasjon av området over tid vil det også gi flere muligheter for bruk av eiendommen.

### Planområdet

Planområdet er i underkant av 4 dekar og avgrenses i sør av Skråtorpveien, grenser inntil jorder / landbruksområder mot øst og vest (gnr. 53 bnr. 1) og mot skogsområder mot nord (gnr/bnr 53/385, 53/241 og 53/350).

### Forhold til overordnede kommunale planer

Eiendommen er i kommunedelplan for Karlshus avsatt til *eksisterende allmennyttig formål*. Tilgrensende arealer i nordøst og sørvest er avsatt til framtidig boligformål og arealene videre nord og vestover er avsatt til eksisterende boligområde.

§ 1.6 i bestemmelsene til kommunedelplanen omhandler krav om lekearealer i planlagte byggeområder. Der står det bl.a. at det for områder med inntil 30 boligenheter skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> lekeareal for hver ny boligenhet. Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.

### Beskrivelse av planforslaget

Planen er en endring av reguleringsplan for Skråtorp 2, fra 1971. I denne planen er eiendommen regulert til offentlig bygg – pleiehjem, mens den nå foreslås regulert til kombinert bolig/tjenesteyting. Innenfor området er det eksisterende bebyggelse. Denne bebyggelse kan opprettholdes eller erstattes med ny bebyggelse. Eksisterende og evt. ny bebyggelse kan benyttes til boliger inkl. kort- og langtidsutleie av rom/hybler og leiligheter.

Bebyggelsen kan også benyttes til tjenesteyting/institusjon i form av omsorgsboliger inkl. servicefunksjoner.

Maksimal utnyttelse av tomta er satt til 50 % bebygd areal (BYA). I følge teknisk forskrift inngår parkeringsareal i BYA. Videre skal maksimal mønehøyde ikke overstige 11 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnitt planert terreng.

Det er i bestemmelsene satt krav til minimum 1,3 p-plass pr leilighet og 0,5 p-plass pr hybel og omsorgsboliger. Det er satt krav om sykkelparkering og at 5 % av skal tilrettelegges for lading av e-bil.

Minste uteoppholdsareal er satt til 50 m<sup>2</sup> pr leilighet og 25 m<sup>2</sup> pr hybel og omsorgsbolig. Uteoppholdsareal kan fordeles mellom felles og privat uteareal. Terrasser, balkonger og takterrasser medregnes.

Det foreslås å opprettholde adkomst fra Skråtorpveien på østlig del av eiendommen. Adkomsten mot vest foreslås stengt.

#### Konsekvensutredning

Reguleringsendringen utgjør en nokså liten endring i forhold til overordnet plan, og endringen vil ikke påvirke natur-, miljø eller samfunnsinteresser i nevneverdig grad i forhold til gjeldende regulering. Det er derfor kommet frem til at det ikke er krav til utarbeidelse av en konsekvensutredning i henhold til PBL kapittel 4, § 4.2, og tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 21.06.17

#### Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen viser at det generelt er liten eller mindre sannsynlighet og relativt små konsekvenser ved gjennomføring av tiltak iht. planen forutsatt at foreslåtte forebyggende tiltak ivaretas. De forholdene som antas å kunne medføre risiko er radon, støv og støy fra trafikk, og uhell og ulykker/påkjørsler ifm. avkjørselen til området, samt inne på selve området. Hovedkonklusjonen er imidlertid at de endringene som er foreslått i forhold til gjeldende reguleringsplan ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier nevneverdig. Analysen ligger vedlagt.

#### Sjekkliste i forhold til naturmangfoldsloven

Det er foretatt en vurdering i samsvar med Naturmangfoldsloven. Planforslaget anses ikke å berøre naturmangfoldet negativt. Sjekklisten ligger vedlagt.

#### **Vurdering:**

Rådmann er positiv til at bygningsmassen kan benyttes på en hensiktsmessig måte og at det skjer gjennom regulering og ikke via dispensasjon over tid. Ideelt burde denne eiendommen sees i sammenheng med tiliggende arealer avsatt til boligformål i kommunedelplan for Karlshus. Disse arealene er pr i dag dyrket mark på en annen eiendom. Det er ikke kommet ønske om å regulere disse arealene nå.

#### Forhold til overordnede planer

Føringer i overordnet kommuneplan og delplan anses å være ivaretatt i hensiktsmessig grad. Det er positivt at det ivaretas mulighet for å benyttet området til offentlig eller privat tjenesteyting dersom det skulle være behov for det, samtidig som det legges til rette for boliger med mulighet for ulike boformer sentrumsnært. Det er registrert forespørsel etter hybelutleie i forbindelse med arbeidspendling.

#### Bokvalitet

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelsesgrad i tråd med statlige føringer for sentrums- og stasjonsområder. Høy utnyttelse kan imidlertid føre til at uteoppholdsarealer for på bakkeplan, og spesielt lekeareal for barn og unge, kommer under press. I tiliggende reguleringsplan mot nord er det imidlertid større arealer pr i dag med skogsmark som ligger

inntil planområdet og som er regulert til friområder. Det legges opp til videre føring av hybelutleie som vanligvis ikke genererer bosetting av barnefamilier. Rådmann mener derfor at det kan aksepteres en utnyttelsesgrad på % 50 BYA her så lenge det stilles krav om 50 m<sup>2</sup> minste uteoppholdsareal pr leilighet. Det bør imidlertid vurderes å sette krav til terrasse / balkong på minimum 10 m<sup>2</sup> for leilighetene.

### Trafikksikkerhet

Gående og syklende fra planområdet må benytte Skråtorpveien til og fra sentrum og Råde stasjon. Det er pr i dag ikke etablert gang - eller sykkelvei langs Skråtorpveien som i rushtiden har en betydelig trafikk. Det er ikke ideelt. Det er i reguleringsplan for Råde stasjon regulert inn fortau langs Skråtorpveien i en lengde på 370 meter fra jernbaneundergangen i vest til boligeiendommen Stubben 5, i nordøst. Kommunen har pr i dag ikke konkrete planer om å opparbeide fortau. Det kan eventuelt vurderes å ta inn rekkefølgebestemmelser om at fortau skal opparbeides eller / sikres opparbeidet før det gis utvidet brukstillatelse for ytterligere leiligheter eller hybler / ny bebyggelse. Dette er imidlertid ikke drøftet med forslagstiller, blant annet siden eiendommen allerede er bebygd og planlagt fortau i sin helhet ligger på en annen eiendom. Forholdsmessigheten må her vurderes. Etablering av fartshumper før og/eller etter innkjøringen er et mindre tiltak det bør kunne settes rekkefølgebestemmelse til.

### Klima

Av hensyn til å redusere utslipp av klimagasser, er gjenbruk av eksisterende bygningsmasse gunstig. Det bør imidlertid vurderes å ta inn bestemmelser om at tre skal benyttes som bygningsmateriale dersom eksisterende bygninger skal rives og erstattes med nye bygg.

Krav til elbil lading er kun satt til 5 %.

### Parkeringskravet

Parkeringskrav på minimum 1,3 p-plass pr leilighet tilsvarer krav i reguleringsplan for Mosseveien 7 og 9 og Skråtorp Hageby og bør kunne tillates i et område som ligger nært til jernbanestasjonen og sentrum.

### Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen viser parkeringsanlegg og adkomstvei utenfor forslag til regulert byggegrense. Det må tas inn i bestemmelsene at det åpnes for dette dersom det skal være tillatt innenfor planforslaget.

### **Økonomi**

Planforslaget anses ikke å ha konkrete økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Personalmessige konsekvenser**

For kommunen har planforslaget ingen personalmessige konsekvenser

### **Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:**

Ikke relevant her.

### **Konklusjon**

Rådmannen ser positivt på at det er tatt et reguleringsinitiativ til å få avklart arealbruken på eiendommen. Planforslaget anses å ivareta overordnede føringer i tilstrekkelig grad. Det anbefales imidlertid at det tas inn følgende supplering til bestemmelsene:

- For leiligheter / boenheter skal det etableres terrasse / balkong på minimum 10 m<sup>2</sup>.
- Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor planområdet.
- Det tillates etablering av parkeringsplass utenfor byggegrensen men ikke nærmere enn 2 meter fra eiendoms grensen.
- Det tas inn rekkefølgebestemmelse om etablering av fartshumper før det gis utvidet

brukstillatelse for ytteligere leiligheter, hybler eller ny bebyggelse.

---

### **Møtebehandling:**

#### **Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk 24.01.2019:**

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

#### **Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

#### **Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 24.01.2019:**

I medhold av plan - og bygningslovens § 12 – 10 legges planforslaget for Skråtorpveien 18 med plankart datert 31.08.2018, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 31.08.2018 ut på høring og offentlig ettersyn med følgende suppleringer i planbestemmelsene:

1. For leiligheter / boenheter skal det etableres terrasse / balkong på minimum 10 m2.
2. Tre skal i størst mulig grad benyttes som bygningsmateriale dersom det skal bygges nye bygg innenfor planområdet.
3. Det tillates etablering av parkeringsplass utenfor byggegrensen men ikke nærmere enn 2 meter fra eiendomsgrensen.
4. Det tas inn rekkefølgebestemmelse om etablering av fartshumper før det gis utvidet brukstillatelse for flere leiligheter og hybler eller ny bebyggelse.

---

#### **Vedlegg:**

<b>Dok.dato</b>	<b>Tittel</b>
1. 03.09.2018	2977-Skråtorpveien 18_Plankart_20180831_1-1000 i A3
2. 29.12.2018	2977_Skråtorpveien 18_Bestemmelser_20180831_rev 20181101
3. 29.12.2018	2977_Skråtorpveien 18_Planbeskrivelse_20180831_rev 20181101
4. 29.12.2018	2977-Skråtorpveien 18_Illustrasjonsplan_20180831_rev 20181101_1-500 i A3
5. 03.09.2018	2977_Skråtorpveien 18_Sjekkliste_ROS-analyse_20180831
6. 03.09.2018	2977_Skråtorpveien 18_Sjekkliste naturmangfoldloven_20180831