

Arkivsaknr                   PLAN-19/00502-12  
Saksbehandler             Robert Larsen

Saksgang  
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato  
03.03.2022

## **PLAN 1657A LANESBUKT - MINDRE ENDRING - ENDELIG VEDTAK**

### **Kommunedirektørens innstilling til vedtak:**

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 1657 – Lanesbukt, gbnr 119/414 m.fl., med plankart og planbestemmelser av 15.02.2022, vedtas.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-14.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Direktør for bymiljø

## Hva saken gjelder

### Sammendrag

#### Bakgrunn

Sweco AS har, på vegne av Bjerkaker Sjøpark AS, utarbeidet forslag til mindre endring av detaljreguleringsplan 1657, Lanesbukt. Forslaget behandles i iht. kravene til forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14.

#### Innhold

Gjeldende plan ble vedtatt i 2015, og omfatter 217 boenheter, barnehage, sjøpark, tilhørende tilkomstveger, parkering og uteareal.

Gjennomføring av planen krever flytting av pumpestasjon for avløp, som nå ligger nær boliger og barnehage (formål BB6/BHG (F)). Dette er ikke hensyntatt i reguleringsplanen, og det må gjøres endringer for å sette av areal og sikre rettigheter for framtidig drift. Ny plassering for pumpestasjonen blir på dagens parkeringsområde f\_SSP1.

Ut over dette endres utforming av bolig og barnehage BB6/BHG (F). I tillegg foreslås det en rekke andre mindre endringer.

#### Vurdering

Endringsforslagene anses som nødvendige for gjennomføringen av planen. Tiltakene anses videre å ha små negative konsekvenser for omgivelsene.

#### Konklusjon

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 1657 Lanesbukt, anbefales vedtatt.

### 01 Saksdokumenter

#### Vedlagte saksdokument (ikke uttømmende)

1. Forslag til plankart 1657A
2. Forslag til planbestemmelser 1657A
3. Følgeskriv med plannotat
4. Plankart 1657 Lanesbukt
5. Merknader
6. Støyvurdering blokk A
7. Fasadekrav blokk A
8. Perspektiver med og uten støyskjerm
9. Oversikt leilighetsfordeling og lekearealer

#### Dato:

15.02.2022  
15.02.2022  
27.01.2021  
26.08.2015  
Udatert  
14.12.2017  
13.12.2017  
Udatert  
Udatert

#### Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt

1. Kommuneplanens arealdel 2017 – 2026
2. Områdeprogram for detaljregulering Lanesbukt (2010)

## 02 Bakgrunn

Sweco AS har, på vegne av Bjerkaker Sjøpark AS, utarbeidet forslag til mindre endring av detaljreguleringsplan 1657, Lanesbukkt. Forslaget behandles iht. kravene til forenklet prosess, jf. pbl. 12-14. Gjeldende plan ble vedtatt i 2015, og omfatter 217 boenheter, barnehage, sjøpark, tilhørende tilkomstveger, parkering og uteareal.

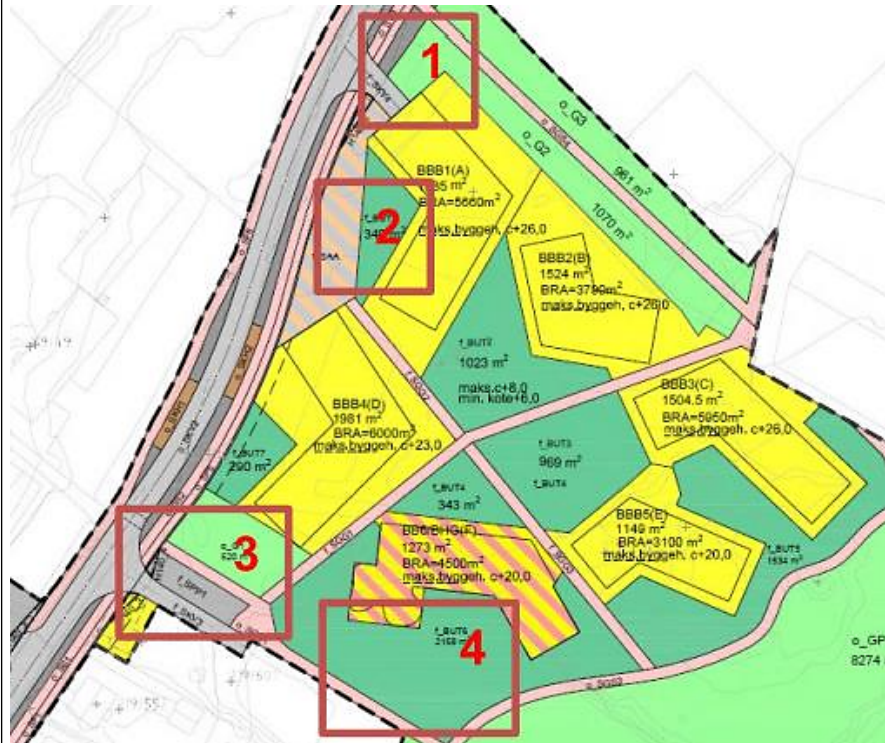
## 03 Mål

Gjennomføring av planen krever flytting av pumpestasjon for avløp, som nå ligger nær boliger og barnehage (formål BB6/BHG (F)). Dette er ikke hensyntatt i reguleringsplanen, og det må gjøres endringer for å sette av areal, og sikre rettigheter for framtidig drift.



Figur 1: Pumpestasjon markert med oransje, ift. formål i gjeldende plan 1657 (ill.: Plannotat Sweco)

I tillegg foreslås det en rekke andre mindre endringer. Disse er nærmere redegjort for i eget plannotat fra Sweco.



Figur 2: Områder i vedtatt plankart 1657 Lanesbukkt som er foreslått endret i 1657A (ill.: Plannotat Sweco)

## 04 Innhold

### Område 1

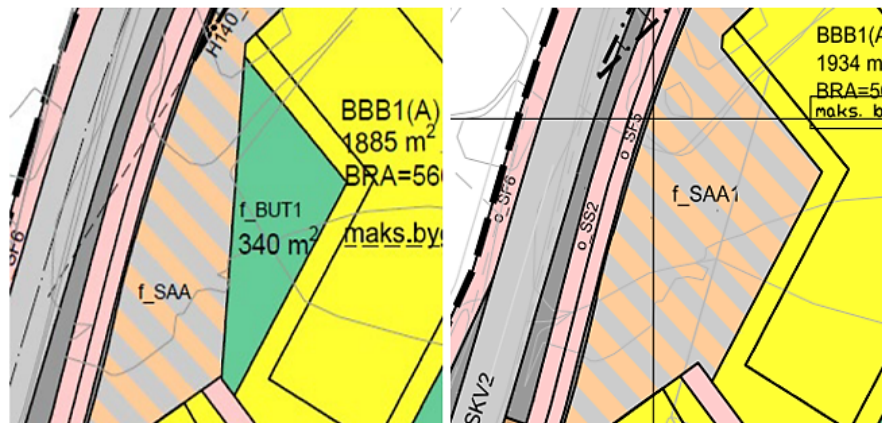
Deler av grønnstruktur foreslås endret fra formål o\_G2 til formål f\_SAA2 – samferdselsanlegg/ tekniske infrastrukturtraseer/ kombinasjonsformål. Dette anses som mer hensiktsmessig, bl.a. fordi området har renovasjonsløsning og mye trafikk.



Figur 3: Utsnitt av plan 1657 til venstre, utsnitt av plan 1657A til høyre

### Område 2

Uteromsområde f\_BUT1 foreslås fjernet og innlemmet i f\_SAA1 – samferdselsanlegg/ tekniske infrastrukturtraseer/ kombinasjonsformål. Begrunnelsen er at området er lite egnet som uteoppholdsareal pga. at arealet ivaretar andre funksjoner og pga. nærheten til kjøreveien. Endringen innebærer at det ikke er behov for støyskjerming av arealet.



Figur 4: Utsnitt av plan 1657 til venstre, utsnitt av plan 1657A til høyre

### Område 3

- Formål grønnstruktur o\_G1 foreslås innlemmet i uteoppholdsareal f\_BUT7.
- Formål kjøreveg f\_SKV3 forlenges i sørøstlig retning og utvides med vendehammer.
- Formål gang- og sykkelveg o\_SGS1 endrer form og tilpasses ny utforming
- Nytt formål foreslås i området: vann- og avløpsanlegg o\_BVA.
- Formål parkeringsplasser f\_SSP1 tilpasses o\_BVA.



Figur 5: Utsnitt av plan 1657 til venstre, utsnitt av plan 1657A til høyre

Opprinnelig pumpestasjon for VA, jf. Figur 1, er her lagt inn som formål o\_BVA. Snuhammer legges inn av hensyn til renovasjonsbil. Kurvaturen til o\_SGS1 må endres som følge av dette.

#### **Område 4**

Endringen omfatter utforming av formål bolig/tjenesteyting BB6/BHF(F). Forslaget innebærer en reduksjon i grunnflate fra 1 273 m<sup>2</sup> til 1 220 m<sup>2</sup>, og en mindre sammensatt form. Endringen er et resultat av byggesak for bygg BB6 (F), med innvilget dispensasjon.



Figur 6: Utsnitt av plan 1657 til venstre, utsnitt av plan 1657A til høyre

#### **05 Merknader**

Forslaget til mindre endring ble sendt på begrenset høring i tre uker i desember 2021, til berørte parter og hjemmelshavere. I tillegg er Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Troms og Finnmark fylkeskommune og Statens vegvesen tilskrevet. Følgende tilbakemeldinger er mottatt:

##### Statsforvalteren i Troms og Finnmark, 17.12.2021:

- Fylkesmannen fremmet innsigelse til opprinnelig planforslag 1657 Lanesbukt, med bakgrunn i at støyforholdene for blokk BBB1 (A), BBB4 (D) og uteoppholdsarealet ikke var godt nok utredet. Som følge av dette inneholder gjeldende planbestemmelser del IV, 1.1 e) – støyskjerm mot Strandvegen, en tilføyelse om at støyskjerm skal bygges iht. støyrapportens punkt 5.1. Statsforvalteren forutsettes derfor at støyskjerm skal etableres mot Strandvegen for felt BBB1 (A) og BBB4 (D), og at bestemmelsen videreføres. I motsatt fall kreves det dokumentasjon på at innendørs støy i felt BBB1(A) tilfredsstillende forskriftens krav.

*Byutviklings kommentar:* I forbindelse med rammesøknad for blokk A foretok Rambøll en vurdering av mulighetene for å redusere eller unngå støyskjerming mot Strandvegen, blant annet i form av fasadekrav (støydempende glass og absorberende/støydempende tiltak for boligene). Vurderingene følger vedlagt, og viser at innendørs støy i blokk A er i tråd med forskriften. Gitt at formål BUT i gjeldende plan endres til kombinasjonsformål SAA, er det ikke krav om støyskjerming for det tilhørende uteromsarealet. Kravet om støyskjerming for felt BBB1 (A) med uteromsareal tas derfor ut av gjeldende plan 1657. Planbestemmelsene opprettholder kravet om støyskjerming for blokk D med uteromsareal.

Troms og Finnmark fylkeskommune, 17.12.2021:

- Planendringen legger til grunn at uteromsområde f\_BUT fjernes og innlemmes i kombinasjonsformål f\_SAA. Begrunnelsen er at det «er lite egnet som uteoppholdsareal da arealet ivaretar andre funksjoner og pga. nærheten til kjøreveien». Fylkeskommunen henviser her til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, kapittel 5 bokstav d): «Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.»

*Byutviklings kommentar:* Planendringen innebærer en beskjeden reduksjon av dedikerte uteoppholdsareal, og leke- og uteoppholdsareal er tilstrekkelig ivare tatt på mer egnede steder i det øvrige planområdet, jf. vedlagte oversikt. Planendringen må også ses i sammenheng med bortfallet av kravet om støyskjerming av dette området, som følge av at BUT-formålet utgår. Arealet inkluderer en snarvei ned til gang- og sykkelfelt langs Strandvegen, en støyskjerm langs dette området vil blokkere for tilgjengeligheten både til planområdet og omgivelsene.

Merknaden tas derfor ikke til følge.



**Figur 7: Formål SAA1 med blokk A i bakgrunnen (ill.: Salgsprospekt)**

Statens vegvesen, 20.12.2021:

- Generelle kommentarer
- Ingen merknader til planforslaget.

*Byutviklings kommentar:* Innspillet tas til etterretning.

<b>06 Vurdering</b>	Endringsforslagene anses som nødvendige for gjennomføringen av planen. Tiltakene anses videre å ha små negative konsekvenser for omgivelsene.
<b>07 Konklusjon</b>	Forslag til endring av detaljreguleringsplan 1657 Lanesbukt, anbefales vedtatt.

**Vedtakskompetanse:**

Kommune- og byutviklingsutvalget

**Vedlegg:**

- 1 Forslag til plankart 1657A
- 2 Forslag til planbestemmelser 1657A
- 3 Følgeskriv med plannotat
- 4 Plankart 1657 Lanesbukt
- 5 Merknader
- 6 Støyvurdering blokk A
- 7 Fasadekrav blokk A
- 8 Perspektiver med og uten støyskjerm
- 9 Oversikt leilighetsfordeling og lekearealer