

«f1»  
«f3»  
«f4»  
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref:  
Oddný Guðmundsdóttir  
Tlf: 62 56 30 00  
20/3067(17)

Arkiv:  
//  
9085/22  
PLN-083200

Dato:  
31.01.2022

## TILBAKEMELDING PÅ INNSENDT PLANFOSLAG

Tilbakemelding på innsendt planforslag.

Beklager det har tatt tid å få sendt dere denne tilbakemeldingen.

Viser til innsendt planforslag fra 8.12.2021.

Etter en gjennomgang mener vi at innsendt planforslag ikke er klart for behandling, og vi vil slik det foreligger nå ikke kunne tilrå at det sendes på høring.

Som vi tidligere har signalisert, mener vi at prosjektet har vært godt gjennomarbeidet med tilpasning til brenneriet, og høyder mot naboer ved å redusere høydene fra 5-6 etasjer til 3 etasjer med 4. etasje inntrukket. Det har dessuten vært jobbet med plassering av byggene på tomten. Vi er kjent med planforslaget og de endringene som er gjort underveis i prosessen.

Vi understreket tidlig i prosessen at støy og støyvurderinger måtte skje i en tidlig fase. Vi var ikke forberedt på at det skulle slå så kraftig ut som det har gjort. Det er forslagstillers ansvar å avklare støyforholdene så tidlig som mulig i planprosessen, slik at støyforhold blir premissgivende for plassering av bebyggelse og planløsninger.

Planforslaget er blitt diskutert i fagmøtet på Arealplan. Hovedkonklusjonen er at prosjektet viser alt for mange leiligheter med støydempende tiltak, noe som ikke kan aksepteres utenfor sentrale områder eller områder som ikke er tilknyttet kollektiv knutepunkt. Vi påpeker skjerpet krav i T-1442-2021.

### Videre tilbakemeldinger følger nedenfor:

#### Støy:

Som er nevnt ovenfor er det for mange leiligheter som ikke oppnår stille side. Støydempende tiltak kan lettere aksepteres i fortetningsområder/utviklingsområder og/eller ved kollektiv knutepunkt nært sentrum. Ridabu anses ikke som et knutepunkt. Støydempende tiltak for så mange boliger kan derfor ikke aksepteres. Selv i sentrale strøk vil det være vanskelig å argumentere for at nesten 30% av leilighetene ikke oppnår stille side uten dempende tiltak.

Vi ser flere og flere innsigelser på grunn av skjerpede krav til stille side, og ønske om bedre dokumentasjon på arbeid med støy i prosjekter. Støysituasjonen er bra dokumentert i dette prosjektet, men det er ikke jobbet med plassering av bygningsvolum for å få til stille side.

Løsningen med en lang glass-støyskjerm mot jordkanten er ikke ønskelig som støyskjermingstiltak. Begrunnelsen er estetikk, refleksjon og hensyn til fugler/dyr.

Vi ser også at store deler av friområdet (det som vi ser på kartutsnittet) nå ligger i gul sone. Vi viser til oppstartsmøtereferatet, der det står at «Lekeplass (lekeapparater) på friområde må legges utenfor gul støysone». Kartutsnittet i støyberegningene tar ikke med seg hele friområdet. Det er derfor vanskelig for oss å se om arealet utenfor gul sone er stort nok som kvartalslekeplass. Det vises til bestemmelse i kommuneplanen som sier at nye boligområder skal ha tilknytning til kvartalslekeplass på 2 daa, områder som ligger i gul sone kan ikke medregnes. Beliggenhet og tilgang til friområdet er en av grunnene for å tillate utbygging med så høy utnyttelse i området.

I pkt 2.16 i kommuneplanen står det at ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingseffekt på støv og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til. I forhold til dette punktet burde luftkvalitet også omtales i planbeskrivelsen.

Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplanen der det er aktuelt. Ved forventede overskridelser av grenseverdiene i tabell 4 (T-1442) skal det tas inn en bestemmelse i reguleringsplanen som setter krav om at det skal lages en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsettelsestillatelse gis. Det skal også vurderes bestemmelser om at det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

#### Miljøtekniske grunnundersøkelser:

Det ble i 2019 funnet en oljelekkasje i grunnen på Sælid. Området der det planlegges å sette opp leilighetsbygg er i dag ikke tilstrekkelig prøvetatt iht. TA-2553/2009. Det kan derfor ikke konkluderes med at grunnen ikke er forurenset.

Det er mistanke om syredannende bergarter på området, dette skal undersøkes nærmere. Overvannsnotatet beskriver at det er identifisert berg på 0,2 – 3 meter. Det geotekniske notatet beskriver at det påtreffes berg på 6-10 meter i de undersøkte punktene. Hvis det viser seg at det er syredannende bergarter i grunnen og disse ligger på 6-10 meters dyp, er det ikke sikkert at de blir berørt. Men, det er viktig at være oppmerksomme på problemstillingen.

#### ROS-analysen:

Mistanke om forurenset grunn må settes til ja, i ROS- analysen, blant annet pga. tidligere oljelekkasje på naboeiendommen). Det er ikke utført tilstrekkelig miljøteknisk undersøkelse iht. TA-2553/2009.

Undersøkelser i henhold til TA-2553/2009 må sikres i bestemmelsene. Før det gis igangsettingstillatelse må grunnundersøkelser etter veileder være foretatt.

#### Bebyggelsesstruktur, arkitektur og estetikk:

Det savnes vurdering på arkitektur, estetikk og materialbruk. Prosjektet har påvirkning på kulturmiljøet og materialbruk skal være med å nedskalere bebyggelsen. Det tillates bebyggelse med inntrukket 4. etasje, inntrukket på alle fasader, med unntak av heisesjakk/trapperom.

Vi er ikke enige i deres begrunnelse om tillatelse til dempet fasade for noen av leilighetene. Vi ser kvaliteter som utsikts- sol- og lysforhold som er påpekt i planforslaget med denne typen blokkbebyggelse (punkthus). Men dette veier ikke opp for muligheten for å åpne vinduer og dører.

#### ***Fra planbeskrivelsen side 45:***

*«Tradisjonelle svalgangsløsninger med gjennomgående leiligheter, noe som for de fleste leilighetene ville gi stille side, har vært vurdert og forkastet.*

*Svalgangsløsninger gir langt dårligere lysforhold i leilighetene enn den planlagte løsningen da dette medfører overdekninger (svalgangene og heldekkende verandaer) foran leilighetene.*

*Det var også tidlig i planprosessen sett på løsninger hvor et av byggene var mer langstrakt. Kommunens klare tilbakemelding var da at bebyggelsen skulle deles opp i mindre enheter/mer oppbrutte volumer for å tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.»*

Kommunen mener fortsatt at en stor langblokk skaper et feil uttrykk for eiendommen, spesielt for fjernvirkningen. Selv om det på grunn av støy må jobbes mer med utforming og plassering av bebyggelsen, må det også tas hensyn til fjernvirkningen. Dette er viktig for kulturminner og kulturlandskapet rundt.

Nabobebyggelse:

Naboene er skeptiske til opparbeidelse av punkthus med tanke på innsyn til de nærmeste eneboligene i Øvre.

Kulturmiljø og fjernvirkning:

Som vi tidligere har signalisert mener vi det har vært jobbet godt med tilpasning til brenneriet og naboer med å redusere høydene fra 5-6 etasjer til 3, med 4 etasje inntrukket. Vi er kjent med planforslaget og de endringene som er gjort underveis i prosessen. Nå ser vi at det må tenkes nytt med bakgrunn i støyvurderingene.

Det er viktig i videre arbeid med å løse støyproblematikken at utfordringer med tilpasning mot kulturmiljøer ikke blir glemt.

Plankart:

I plankart skal det også vises vertikalnivå 1, under bakken.

Oppsummering:

Kommunen er fortsatt positiv til at eiendommen utvikles, men prosjektet må bearbeides for å oppnå stille side på leiligheter. Det må også jobbes med tiltak på friområdet for å oppnå tilfredsstillende støynivå på lekeplassen.

Forslagstiller har mulighet til å fremme planforslaget til 1.gangs behandling slik det vises nå, men administrasjonen vil da innstille på ikke å legge planforslaget ut på høring.

Vi viser til rapporten "Boligkvalitet og tetthet" utgitt juni-2021, denne er laget for regjeringen og setter fokus på bokvalitet. I tillegg til eksempler på tilpasning, har rapporten anbefalinger både for utbyggere og konsulenter og legger vekt på at det ved høy tetthet stiller større krav til kvalitet og god områdetilpasning, gode uteoppholdsarealer, god medvirkning mv.

Med hilsen

Oddný Guðmundsdóttir  
Landskapsarkitekt

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes uten håndskrevet signatur.

Kopi til:

Vedlegg: