



Til:	Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023-2027
Kopi til:	
Fra:	Kommunedirektør

Vår ref.
PLAN-23/00508-55

Dato
30.05.2024

Kvartal 54 og 55A (Sefa) – påslipp og høydeanalyse

Kommunedirektøren sender dette notatet vedrørende sak 23/24 «Detaljreguleringsplan for kvartal 54 og 55A (Sefa) – offentlig ettersyn» til utvalg for plan, miljø og teknikk 2023 – 2027, i forbindelse med utvalgets møte 03. juni 2024:

1. Kommunedirektøren vil orientere om at det er tatt inn en reguleringsbestemmelse i planen om at det ikke tillates økt påslipp til kommunalt nett før 2027. Bestemmelsen foreslås endret:

Fra

3.4. Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

a) VAO-rammeplan for Sefa datert 14.05.2024 skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet. Det tillates andre løsninger for overvannshåndtering enn det som er nevnt i planen. Det tillates ikke økt påslipp til kommunalt nett før år 2027.

Til

3.4. Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

a) VAO-rammeplan for Sefa datert 14.05.2024 skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet. Det tillates andre løsninger for overvannshåndtering enn det som er nevnt i planen. Det tillates ikke økt påslipp til kommunalt nett før nye Alvim renseanlegg er i drift, tidligst 2027.

Kommunedirektøren viser til mottatt innsigelse fra Statsforvalteren i detaljreguleringsplan for Lillemoveien, datert 16.05.2024. Innsigelsen skyldes manglende rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur, og som hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning. Det ble derfor tatt inn ovennevnte reguleringsbestemmelse i reguleringsplanen for Sefa i samråd med forslagstiller, slik at tilknytning ikke kan skje før nye Alvim renseanlegg står klart med økt kapasitet og nye renseløsninger. Dette betyr at prosjektet ikke vil få brukstillatelse før nytt renseanlegg er i drift. Forslagsstiller har ikke motsatt seg at denne bestemmelsen tas inn.

2. Kommunedirektøren vil orientere om feil i illustrasjon for høydeanalyse for bygg B (figur 1 i saksfremlegget). Det har skjedd en teknisk feil ved konvertering av fil som medførte at markering av høyder har endret plassering (tilsvarende omtrent en halv etasje) og viser feil høyde (grønt og gult felt).

Illustrasjonen nedenfor viser riktige høyder for ytre gesims på 15 meter, maksimal tillatt høydespenn for bygningstypologi urban-høy-C på 21,5-28,5 meter (grønn markering), og den delen av planforslaget som er i strid med høydebestemmelser i sentrumsplanen (gul markering).



Figur 1: Høydeanalyse for bygg B, basert på fasadetegning med kotehøyder. Kilde: Plus arkitektur.