



Proess AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2400 - 20/31061

Saksbehandlar:
Ole Martin Bolset
ole.martin.bolset@alver.kommune.no

Dato:
01.06.2020

Avvist planforslag - Reguleringsplan for Birkelundstunet - innsendt for 1. gongshandsaming

Bakgrunn:

På oppdrag frå Seim Eiendomsutvikling legg proESS AS fram forslag til reguleringsplan for Birkelundstunet, Plan-ID: 1263-201902.

Planprosess:

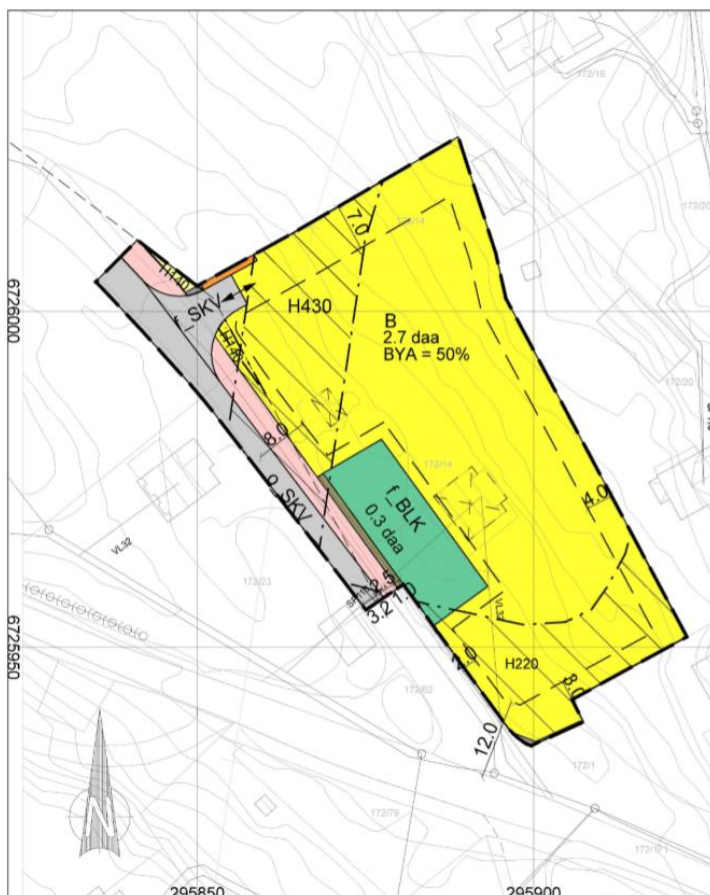
Det vart halde oppstartsmøte 19.03.2019. Planarbeidet vart varsla i mai måned i 2019, og det har ikkje vore gjennomført undervegs møte før levering av planframlegg. Framlegg til reguleringsplan vart sendt inn 14.05.2020.

Kort om planforslaget:

Planframlegget legg til rette for inntil 14 nye bueiningar i leilegheiter innanfor 3 nye bustadbygg. Bygga er planlagt i 2 etasjar for 4 og 6 bueiningar, og med moglegheit for parkeringskjellar i underetasjen.

Utnyttelsesgrad:

Planforslaget legg til rette for ein utnyttelsesgrad på 50% BYA.



Plankartet viser svært få detaljar. Veg inn i planområdet, og uteopphaldsareal er ikkje teikna inn. Slik planforslaget ligg no, vil realiteten på % BYA vere høgare enn 50%. Det er store delar av arealet på 2.7 daa som ikkje vil kunne byggast ut grunna opparbeiding av veg og uteopphaldsareal som ikkje er illustrert i plankartet.

Jf. kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP-L) § 3.1.1 tredje setning skal bygd areal ikkje overstige 30% BYA. Planforslaget er dermed i strid med KDP-L, med for høg utnyttelsesgrad.

Leikeareal:

Planforslaget legg til rette for ein leikeplass på 275 m². Dette tilsvara 19,6 m² pr. bueining. Framlegg til reguleringsplan definerer busetnadstypen til konsentrert busetnad. Jf. KDP-L § 2.6.4 skal område for konsentrert busetnad ha 50 m² per bueining for felles leik.

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m ² per sekundærleiligheit
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining 25 m ² per hovudbueining for felles leik
Område for konsentrert busetnad	50 m ² MUA per bueining for privat opphald 50 m² per bueining for felles leik Områdeleikeplass på 250 m ² per 10. bueining*

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

Utklipp frå KDP-L av tabell 2: Minste areal for uteopphald (MUA) og leik i byggjeområde.

Planforslaget har større manglar på areal til felles leik. Med eit leilegheitsantal på 14 stk., må planforslaget legge til rette for leikeareal på 700 m². Planforslaget manglar 425 m² med leikeareal, og er dermed i strid med KDP-L.

Uteoppfallsareal:

Framlegg til reguleringsplan viser ikkje til felles uteoppfallsareal i plankartet. Felles uteoppfallsareal er vist til i utklipp som ein finn i planskildringa, samt det er nokre få føresegn som omtalar felles uteoppfallsareal.



Illustrasjonen over viser hvilke arealer innenfor planområdet som vil kunne brukes og vi har medregnet som felles uteoppfallsarealer.

Utklipp frå planskildring



Utklipp frå illustrasjonsplan

I planskildringa punkt 6.11 viser ein til at det er rekna til saman 716 m² uteoppfallsareal fordelt på privat og felles. Balkongstorleik på 12,5 m² og markterassestorleik på 20,5 m² er storleikar som verkar hensiktsmessige. Dette er privat uteoppfallsareal.

Vidare viser planframlegget til 4 ulike område med felles uteoppfallsareal med ein storleik på til saman 485 m². Til saman vert dette 716 m² med uteoppfallsareal, som reint storleiksmessig er innafør kravet på 50 m² uteoppfallsareal pr. bueining.

Når ein etablerer busetnad som ikkje har bymessig struktur eller er blokker under 3 etasjar, skal i utgangspunktet desse 50 m² med uteoppfallsareal pr. bueining vere privat og ikkje felles. Ein ser det derimot ikkje som hensiktsmessig i dette tilfellet å måtte sikre kvar bueining 50 m² med privat uteoppfallsareal, og ein er positive til å kunne endre høvet mellom privat og felles MUA i reguleringsplan.

Skal høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan, må derimot plasseringa, utforminga og kvaliteten av det felles uteoppfallsarealet vere god, og sikra i føresegna. Jf. KDP-L § 2.6.4 under lokalisering er følgjande beskrive:

«Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert før bustadar og vegar vert plassert.»

I planskildringa til planframlegget under punkt 6.11 – Felles uteoppfallsareal er lokaliseringa beskrive som følgjande:

«Dette er areal på området som ikke kan brukes til bilkjøring.»

Administrasjonen ser på plasseringa av felles uteoppghaldsareal som uheldig. Det verka som at desse er plassert til slutt, der det har vore ekstra areal tilgjengeleg.

Ein ser òg at fellesområde nr. 4 er vist som gangareal i illustrasjonsplan. Dette vil i realiteten ikkje kunne vere eit uteoppghaldsareal med ønskete kvalitetar.

I føresegna til planframlegget punkt 2.7 er det skreve at minste breidde som kan reknast som uteoppghaldsareal er 4 meter. Dette er i strid med KDP-L § 2.6.4 under helling som set krav om at uteoppghaldsareal ikkje skal vere smalare enn 10 meter.

Felles uteoppghaldsareal er i strid med KDP-L § 2.6.4 under fleire punkt.

- Lokalisering: Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokaliserast før bustader og vegar vert plassert.
- Helling: Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter.
- Form og struktur: Areala skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

Felles uteoppghaldsareal ser ut til å vere plassert der det vart ekstra areal tilgjengelig, fleire stader er arealet smalare enn 10 meter, 50% av arealet ligg ikkje samla, areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass er ikkje sikra fysisk skilje.

Plassering og form av dei felles uteoppghaldsareala kan òg diskuterast. Felles 2, 3 og 4 vil verte tolka å vere knytt til kvart sitt leilegheitsbygg, og det er dermed ein ujamn fordeling på storleiken av uteoppghaldsareal for leilegheitsbygg 1, 2 og 3.

I tillegg til dette er opparbeiding av felles uteoppghaldsareal ikkje sikra i føresegn.

Opplistinga av forhold som strid imot overordna kommunedelplan for Lindås 2019-2031 er ikkje uttømmande.

Administrasjonen ser det som hensiktsmessig at proESS AS tek initiativ til eit undervegsmøte, slik ein kan diskutere framlegget til reguleringsplan i sin heilhet, med større og mindre manglar. Om proESS AS ønskjer eit undervegsmøte før eller etter ei eventuell revidering av reguleringsplan er gjennomført, står de sjølv fritt til å velje.

Vurdering:

Hovudformål:

Framlegg til reguleringsplan er ikkje i tråd med overordna kommunedelplan. Framlegget til reguleringsplan strid imot fleire føresegn i overordna kommunedelplan, som er sentrale i ein reguleringsplan for bustadar.

Ein gjennomgang av dei mest sentrale forholda er vist til ovanfor i dette skrivet.

Framlegg til reguleringsplan er i strid mot fleire føresegn i overordna kommunedelplan. Det er tydeleg at det er ein samanheng med ønskt utnyttelsesgrad for området, manglande areal til leik, samt form, struktur og plassering av felles uteoppghaldsareal.

Administrasjonen ser på den samla negative verknaden av dette til å vere for høg til å kunne fremje planframlegget.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer den samla verknaden av å stride mot KDP-L, i høve til utnyttelsesgrad og leike- og uteopphaldsareal til å vere av ein slik storleik at ein vel å avvise framlegget til reguleringsplan jf. Plan- og bygningslova (PBL) § 12-11 tredje setning. Beslutning om avvising er ikkje eit enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova § 28.

Framlegget til reguleringsplan er vurdert til å ikkje vere i samsvar med kommunedelplanens arealdel, og avslaget kan ikkje krevjast forelagt for kommunestyret, jf. PBL § 12-11 fjerde setning.

Vidare saksgang:

Administrasjonen anbefalar at neste steg i saksgangen vil vere at proESS AS tek initiativ til eit undervegs møte, der ein kan gå gjennom og diskutere framlegget til reguleringsplan i sin heilhet. ProESS AS vel sjølv om dei ønskjer undervegs møte før, etter eller både før og etter revidering av planframlegget.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ole Martin Bolset
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Maria Skylstad

Mottakarar:

Proess AS

Brusdalsvegen 20

6011

ÅLESUND