

Emne: Oppretting av planteam - Detaljreguleringsplan for Austmarka sentrum, Sylta, gbnr. 479/107 og 109 – planID 12602017000500

Dette er ein førespurnad om kven frå dei ulike avdelingane som skal bidra i planteamet som no vert oppretta for reguleringsplanen for Austmarka sentrum?

Svarfrist er 05.08.2022 og sendast til e-post: kristin.nielsen@alver.kommune.no

Dato for formøtet er **15.08.2022**. Dato for oppstartsmøtet er ikkje fastsett, men vil verte gjennomført i august. Nokre av dykk ser vi allereie no at det er behov for, og desse er alt innkalla til formøtet. De andre sender eg invitasjon til når eg har motteke info om kven som skal bidra frå dei ulike avdelingane. Dersom avdelinga di ikkje har relevant informasjon knytt til planinitiativet, og de ikkje er naudsynt at de deltek, ber eg om tilbakemelding på dette.

Saksnummer: 21/10041.

Ein kort presentasjon av planinitiativet (sjå vedlegg for sjølve planinitiativet):

På vegne av forslagsstillar Bustad og eigedom AS v/Arvid Rikstad fremjar ABO Plan & Arkitektur AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på i hovudsak gbnr 479/107 og 109 Austmarka sentrum. Planområdet omfattar m.a. også gbnr 479/110 og 112, der ein i «Bunnprisbygget» finn daglegvarehandel, blomsterhandel og frisør. Området ligg i Austmarka i tidlegare Radøy kommune. Sjå føreslått plangrense og flyfoto av planområdet:

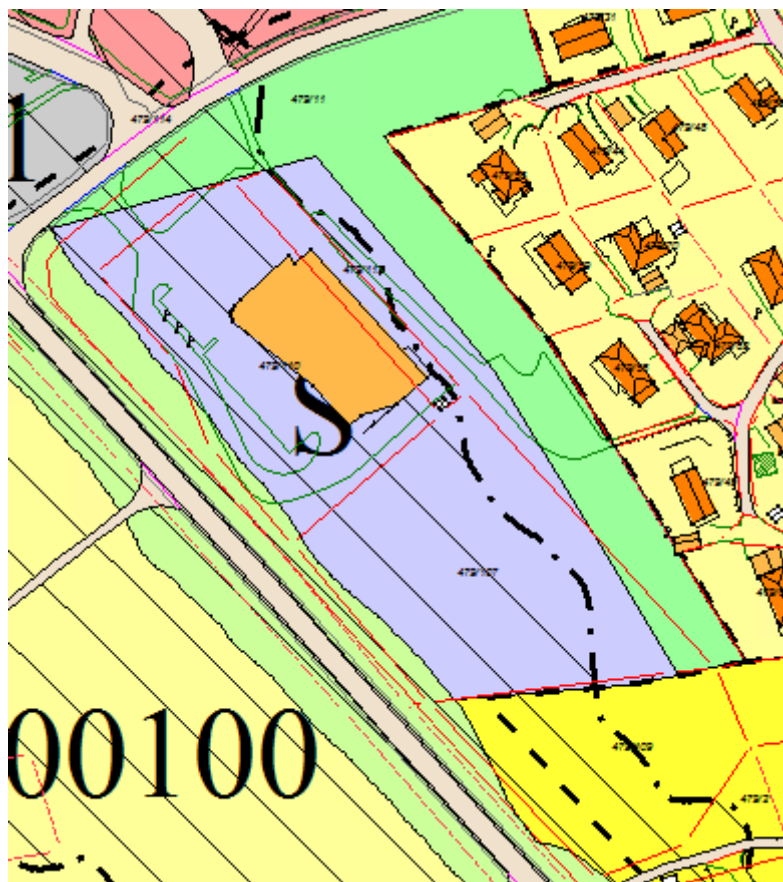


Planområdet

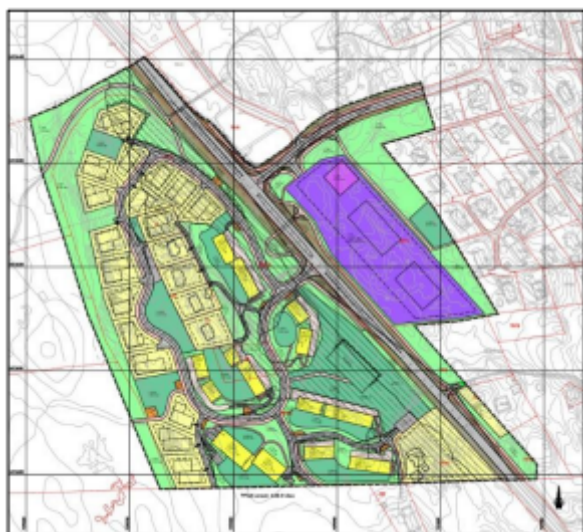
Gjeldande arealstatus

Gbnr 479/107 inngår i dag i reguleringsplanen for Austmarka øvre frå 2011, med planID 12602010000100. Eigedomen er her sett av til arealføremålet næring. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) for Radøy frå 2019, er det same arealet sett av til sentrumsføremål. Gbnr 479/109 er berre omfatta av KPA Radøy og sett av til arealføremålet bustad, med underføremål einebustader og frittliggende småhus. Planframlegget er i strid med overordna plan.

Føremålet med planinitiativet er å legge til rette for kombinert arealføremål bustad/næring og konsentrerte bustader med om lag 50 leilegheiter og ca. 1500 m² næringsareal.

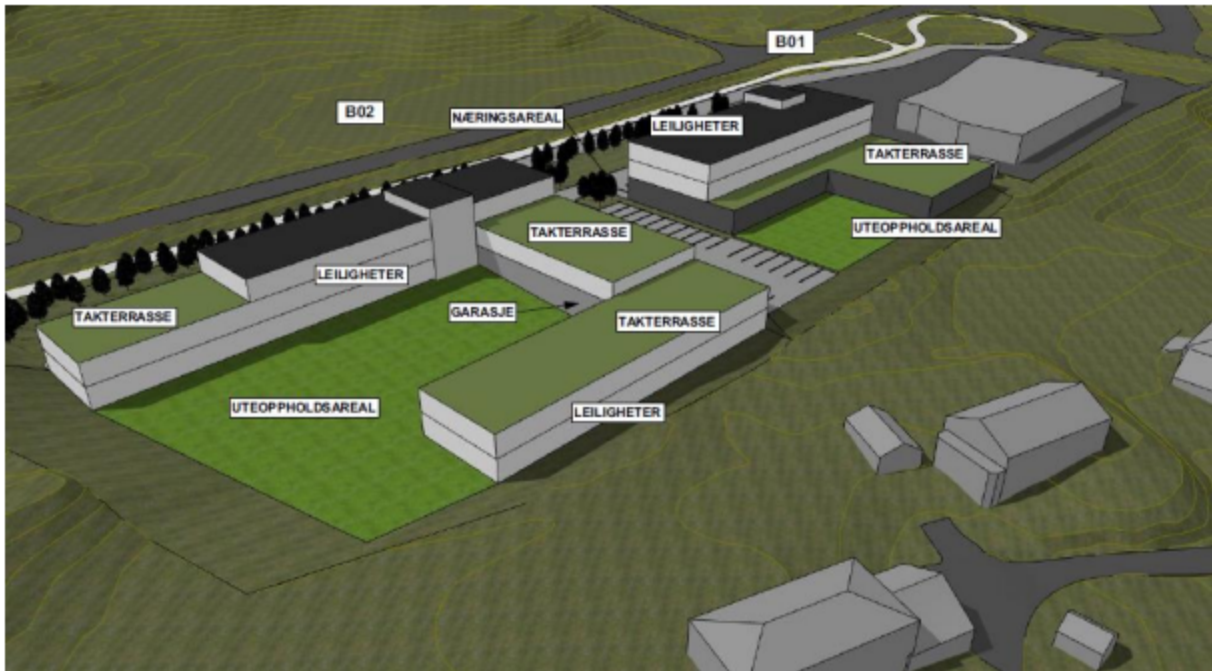


Utsnitt av KDP_Radøy av planområde.



Plankart for gjeldande reguleringsplan.

Intensjonen med planinitiativet er å leggje til rette for kombinert formål bustad og næring på bnr. 107 og bustader på bnr. 109. Bnr. 11, 110 og 112 er inkludert for å ha med avkøyringa til planområdet.



Figur 1. Utbyggingsskisse- forslag.

Vegtilkomst er tenkt å følge dagens infrastruktur, med tilpassingar for dei interne tilkomstvegane.

Utbygginga vil innebere mindre terrenginngrep, då store deler av området allereie er planert.

Sentrale tema til formøtet:

VA, overvatn og sløkkjevatn:

Korleis er VA situasjonen her? Kapasitet, og tilgang til sløkkjevatn, behov for utbetringar? Nokon kjende utfordringar med handtering av overvatn i område?

Vegstandard, tilkomst brann og renovasjon:

Vi krev 4 meters køyrebane som skal tole 12 tonns akseltrykk. KPA har føresegn om at stigning på tilkomstveg ikkje overstig 1:8. Er det god nok plass for brann- og renovasjonsbilar til å manøvrere i område?

Renovasjonsareal er førebels ikkje teikna inn. Planfremjar skriv at det skal settast av renovasjonsplass til to dunkar pr husstand (50 leilegheiter = 100 dunkar). Planavdelinga føreslår nedgrave renovasjonsløyising.

Trafikktryggleik, særleg mot skuleområdet, vil vere eit tema.

Barnehage og skulekapasitet:

Har Sæbø skule kapasitet? Har den kapasitet også dersom alle bustadområde som i kommuneplanen er sett av til bustad blir utbygd, i tillegg til dette planinitiativet? Har barnehagen kapasitet?

Kulturlandskap og kulturminne:

Kulturminne? Skal det stilles særlege krav til arkitektonisk utforming av bygg og landskap?

Uteopphaldsareal og leikeplass:

Det vil vera krav om leikeplass her, men er ikkje teikna inn. Plassering av leikeplass og uteopphaldsareal må opparbeidast i område skjerma frå støy. Det må utarbeidast støyanalyse.

Planområdets avgrensing:

Er forslag til planområdet sin avgrensing fornuftig eller bør den justerast?