

Endringsnotat – Reguleringsplan for Søndre Urhaug

Reguleringsplan for gnr. 445, bnr. 6, m.fl. Alver kommune

PlanID: 1260 2019 000 100

Innleiing

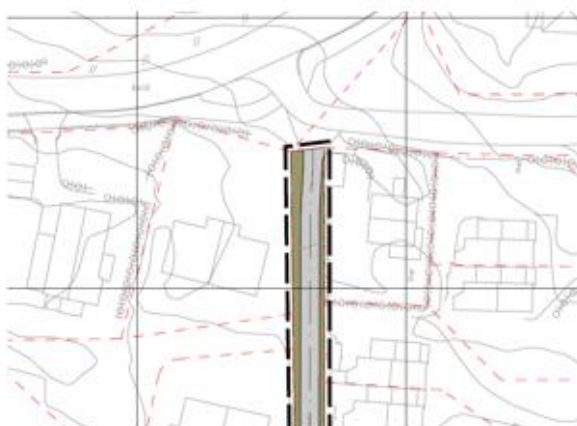
Notatet gjer greie for dei endringane som er gjort mellom planen som vart lagt ut for 1. gongs høyring, og revidert planforslag. Planen som vart lagt ut for 1. gongs høyring er datert 24.06.2019 (plankart), medan revidert plan er datert 24.06.2021.

Endringsnotatet gjer først greie for dei endringane som er gjort i plankartet. Vidare følgjer endringar gjort i føresegna, planskildring, og til slutt ytterlegare endringar som er gjort.

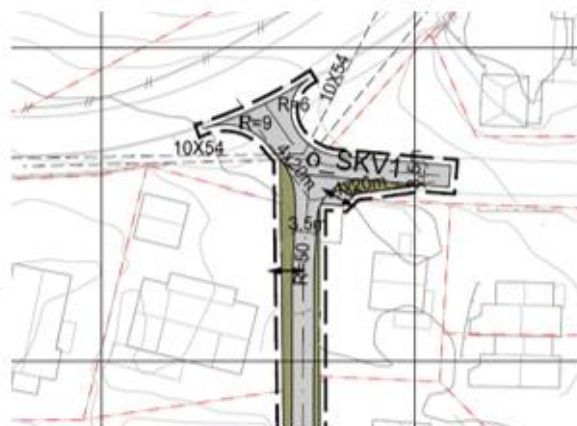
Endringar i planframlegg

Plankart

1. Utviding av planområde – inkludering av vegkryss



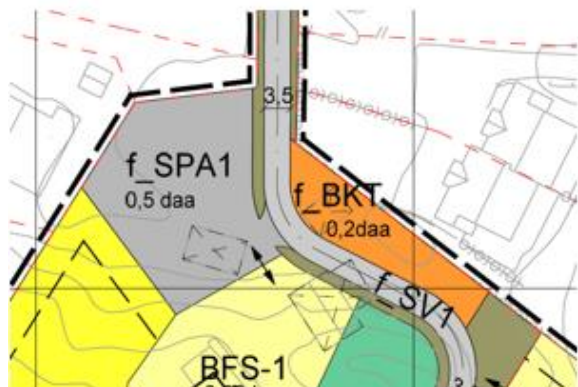
Frå 1. gongs høyring



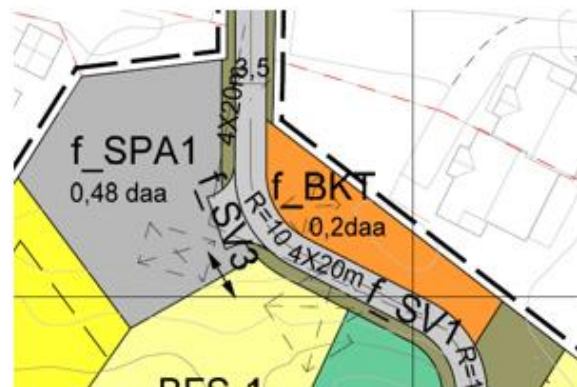
Revidert planforslag

Plangrensa er utvida slik at kryssa ut mot kommunal veg og fylkesveg er inkludert. Krysset er regulert med riktig geometri og siktliner. Vegavdelinga i Alver kommune har grunna den låge farten i området konkludert med at ein kan godkjenne minstekravet på 4x20 meter frisisikline. Utvidinga av planområdet vart varsla i eige brev, datert 20.01.2022.

2. Frisikt ved avkjørsel frå parkeringsplass er teikna inn



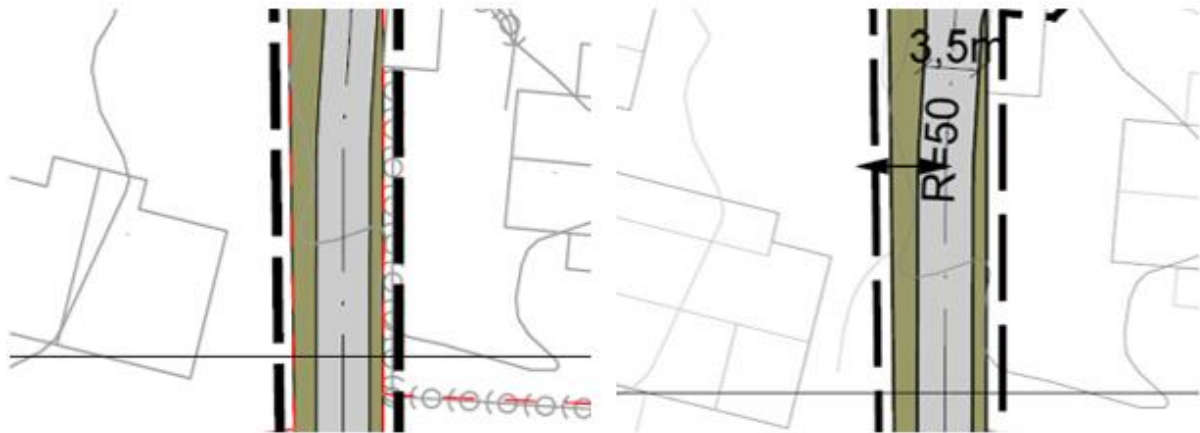
Frå 1. gongs høyring



Revidert planforslag

Frisiktsona ved avkjørselen mellom felles parkeringsplass f_SPA1 og vegen f_SPA1 er markert i plankartet. Vegens radius er også teikna inn i plankartet. Avkjørsel til parkeringsplass er også regulert som eit eige felt, f_SV3.

3. Avkjørselpilar

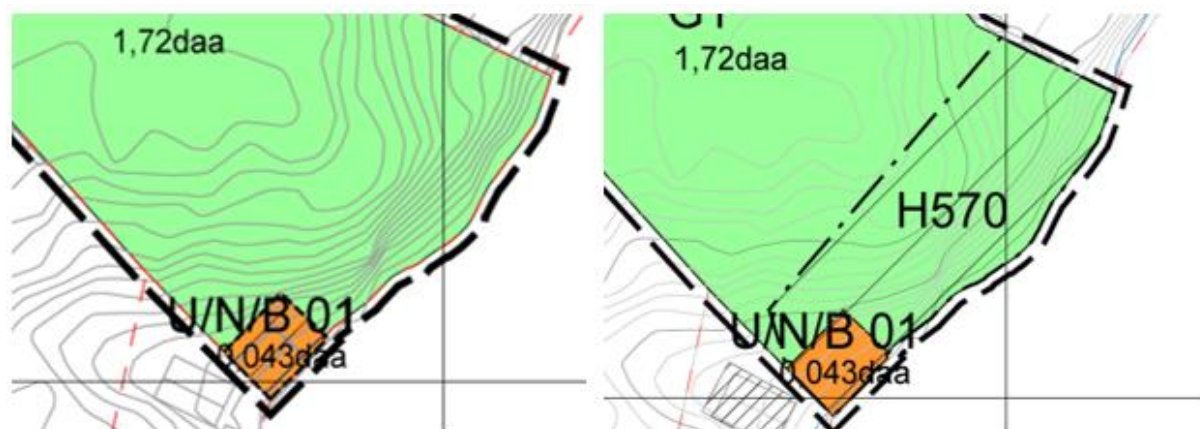


Frå 1. gongs høyring

Revidert planforslag

Det er lagt inn avkjørselpil til eigedom 445/435 i plankartet.

4. Omsynssone for bevaring av kulturmiljø



Frå 1. gongs høyring

Revidert planforslag

Omsynssona for bevaring av kulturmiljø er utvida i samsvar med omsynssona for KDP for Radøy.

5. Feltnamn for grønstrukturane



Frå 1. gongs høyring

Revidert planforslag

Feltnamna for grønstrukturane er endra. Naturområde G1 er endra til GN1, medan turveg G1 er endra til GT1. Arealet på turvegen GT1 er også retta frå 0,14 daa til 0,16 daa.

Føresegn

Føresegna er lagt inn i Alver kommune sin mal. Føresegna er betre strukturert, og delt opp i følgjande deler:

- Generelt
- Siktemål med planen
- Fellesføresegn for heile planområdet
- Føresegn til arealformål
- Føresegn til omsynssoner
- Rekkefølgeføresegn

Dette gjer at enkelte av føresegna, som i seg sjølv ikkje har endra innhald, er flytta til andre stader av dokumentet eller lagt under andre paragrafar. I tillegg til dette er det gjort fleire konkrete endringar av føresegna knytt til dei enkelte arealføremåla osv. Det er også lagt til føresegn om planens siktemål (§ 2), og fleire nye fellesføresegn, blant anna om uteopphaldsareal, universell utforming, byggegrenser, kulturminne og krav om utfyllande planar/dokumentasjon. Kvar enkelt endring som er gjort i føresegna vil ikkje gåast inn på i detalj i dette notatet, og det visast heller til oppdaterte føresegn dersom ein ynskjer meir detaljer om endringane.

Nokon av endringane som er gjort inkluderer:

- Reviderte føresegn sikrar at det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husvære innafor kvart bustadfelt oppfyller krava til tilgjengeleg buening.
- Det er lagt inn krav til 50 m² MUA for sekundærbustadar innafor BFS
- Det er lagt inn krav til privat MUA = min. 5 m² per buening for konsentrerte bustader BKS.
- Det er lagt inn krav om sykkelparkering på 2 sykklar per buening for konsentrerte bustader BKS.
- Det er lagt inn kvalitetskrav knytt til renovasjonsområde f_BKT. Området skal planerast, asfalterast og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst.
- Det er lagt inn krav om at leikeplassen skal sikrast på forsvarleg måte i henhold til gjeldande teknisk forskrift.
- Føresegn knytt til ute- og opphaldsareal, f_BUT, er take ut, då det ikkje vert regulert eige areal til dette føremålet.

- Det er lagt inn kvalitetskrav til parkeringsplass f_SPA1. Parkeringsplassen skal planerast og asfalterast.
- Ved 1. gongs offentlig ettersyn og høyring vart følgande rekkefølgekrav stilt: «Før det kan gjevast ferdigattest til nye bustader i planområdet skal o_SV1 og f_SV3 vera ferdig opparbeid i samsvar med detaljplan for Urhaug bustadområde (plan-id: 2016 000003)». Denne føresegna er tatt vekk. Det er ikkje noko tilknytning mellom vegen som vert regulert som f_SV3 i planen for Urhaug bustadområde, og nye bustadar regulert i planen for Søndre Urhaug. Det er derfor ikkje nokon grunn til å stille rekkefølgekrav til denne vegen. Når det gjelder o_SV1, er opparbeiding av den delen av vegen som hovudsakleg vil nyttast av nye bustader i Søndre Urhaug sikra gjennom utvidinga av planområdet og reguleringa av o_SKV1. Her er tilstrekkeleg å setje rekkefølgekrav til opparbeidinga av den delen av vegen som regulert gjennom planen for Søndre Urhaug. Følgjande rekkefølgekrav er derfor lagt til: «Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) skal o_SKV1 vera ferdig opparbeida i samsvar med plankartet».

Det er også gjort endringar av rekkefølgeføresegn. Nokre krav er lagt til, medan andre krav er endra i mindre grad.

Planskildring

Planskildringa er endra i samsvar med endringar gjort i føresegn og plankart. I tillegg er utfyllande informasjon om enkelte tilhøve lagt til. Enkelte figurar og noko tekst har også vert vurdert som unødig, og er derfor teke vekk frå planskildringa. Av større endringar som er gjort har ein:

6. Antal bustadeiningar

Antal bustadeiningar var i nøkkelopplysingane i tidlegare planframlegg satt til 6-8 stk. Dette er retta til maks 10 einingar i ny planskildring.

7. Vegreferanse for fv5486 er oppdatert

Vegreferansen for fv5486 er oppdatert. Vegen hadde tidlegare vegnummer 410, men dette vart endra til 5486 i 2019.

8. Tilstøytande område (kap. 2.2)

Det er lagt til to nye figurar i revidert planforslag (figur 2 og 3). Figur 2 viser ein oversikt over reguleringsplanar i området. Figur 3 er utsnitt av kommunedelplanen for Radøy.

9. Offentleg kommunikasjon/kollektivdekning (kap. 2.4)

Det er lagt til eit kartutsnitt som viser busshaldeplassar i nærområdet under kap. 2.4 offentlig kommunikasjon/kollektivdekning.

10. Soltilhøve (kap. 2.9)

Soldiagrammet er betre tilpassa typen bustad som er planlagt.

11. Natur, vegetasjon og biologisk mangfald (kap. 2.11)

Bonitetskartet er oppdatert med eit nyare og meir detaljert kartutsnitt. Som følgje av dette er det også gjort nokon endringar i teksten. Kartet som visert grunntilhøve er teke ut av planskildringa.

12. Vurdering av konsekvensutgreiing ihht. Forskrift om KU (kap. 2.15)

Vurderinga av om planen er omfatta av kravet om KU er gjort mykje meir utfyllande i revidert planforslag. Planen vert no vurdert opp mot forskriftas §§ 6-8, og grunngevinga for kvifor KU ikkje er nødvendig er tydelegare i revidert planforslag.

13. Oppsett/presentasjon av planforslaget (kap. 3)

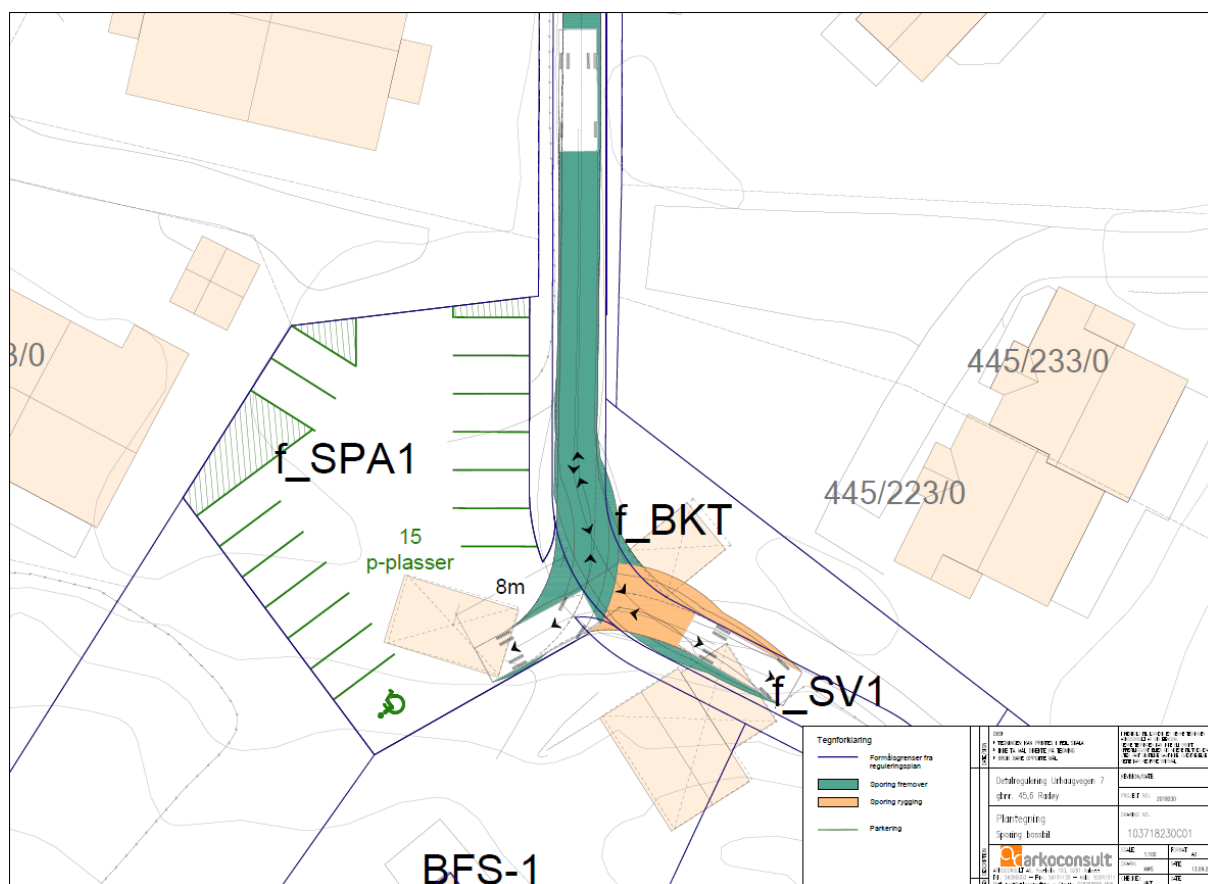
Kapittel 3 – framlegg til plan, er omstrukturert. I revidert planforslag vert kvart reguleringsføremål og tilhøve knytt til dette presentert kvar for seg. Dette har også medført endringar i teksten som omtalar dei planlagde tiltaka. Det er også inkludert eit eige delkapittel der omsynssonene vert omtalt.

14. Turveg er omtala i planskildring

Turvegen GT1 har tidlegare ikkje vore omtala i planskildring. Det er lagt til ein kort tekst om denne i kap. 3.4.2.

15. Illustrasjon av parkering og snuplass

Det er laga ein illustrasjon som viser i planområdet. Det kjem fram av illustrasjonen at det er gode moglegheiter for renovasjonskøyretøy og uttrykingskøyretøy til å snu.



16. Strukturen i kapittel 4 – konsekvensar av planframlegget

Strukturen/oppbygginga av kapittel 4 er enda. Rekkefølga på kapitla er noko endra. Det er også gjort nokon konkrete endringar i dei enkelte kapitla, desse omtalast kvar for seg i punkta under.

17. Omsyn og tilhøve til omkringliggende naboar (kap. 4.3)

Resultata frå sol/skuggeanalysen er diskutert i kapittel 4.3. Dei planlagde bygga vil ikkje kaste skugge ned på eksisterande bustadar. Det vil verte noko innsyn frå dei øvste einingane og ned mot inngangspartia til eksisterande bustader, men dette er ikkje noko utover kva ein kan forvente når ein bygger hus i eit område under utbygging.

18. Naturmangfald – vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12 (kap. 4.5)

Revidert planforslag er vurdert opp mot naturmangfaldlovas §8-12.

19. Kapittel som er teke ut av planskildringa

Under kapittel 4 – Konsekvensar av planframlegget, er kapittelet om støy teke ut av planskildringa. Planområdet ligg i god avstand frå vegen, og er ikkje i nokon kartlagt støysone. Elles er endringar i støytilhøve omtala i kap. 4.14 om miljø og klima.

20. Risiko- og sårbarheitsanalyse (kap. 5)

Risiko- og sårbarheitsanalysen er oppdatert i revidert planforslag. Akseptkriteria og definisjonen av sannsyn og konsekvens som er nytta i revidert planframlegg er i samsvar med kriteria vedtekne av Lindås kommune i 2011. Ein har i samband med anna planarbeid på Radøy fått tilbakemelding om at dette er kriteria Alver kommune ynskjer at ein skal nytta. Vurderinga av sannsyn og konsekvens i sjølve analysen er også oppdatert, ettersom ein no baserer seg på andre akseptkriterium. Det er også gjort mindre endringar i teksten i vurderinga av risiko og sårbarheit.

Ytterlegare endringar

21. VA-rammeplan

Det er utarbeida ein VA-rammeplan for området, datert 18.03.2021 (revidert 28.10.2021).