



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
	Alver kommunestyre	

Sakshandsamar:	Plan og byggesak			Ingrid Raniseth	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	20/1136	Klassering:	

Detaljregulering for Holme bustadområde, gbnr. 310/39 mfl. - 2. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Holme bustadområde, PlanId 1256 2016 0007, som vist på plankart sist datert 03.07.2023 og med føresegner av revisjonsdato 07.11.2023.

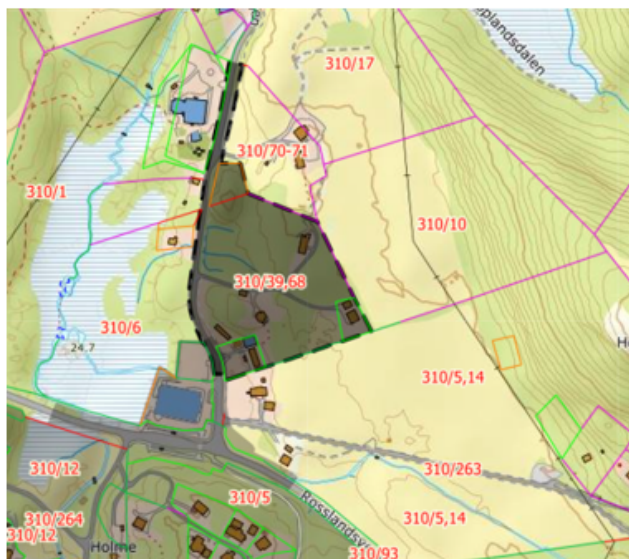
Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Kjell Harald Brakstad legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Holme, gbnr. 310/39. Planområdet er på om lag 30 daa og omfattar eit området på Holme i Meland. Området ligg 6 km nordvest i luftline frå Frekhaug, på austsida av Melandsvegen.

Planområdet består av delvis bygde og ubygde områder. Det bygde området består av to einebustadar, eit eldre låvebygg i nord-aust og eit mindre næringsareal i sør, sør-vestleg retning. Einebustaden heilt sør-aust i planområdet skal bevarast. Resten av busetnaden skal rivast.



På motsett side av Melandsvegen finn vi Blåklukka barnehage i nord og daglegvarebutikk (Kiwi) i sør. Vestbygd skule ligg like i nærleiken, på sørsida av Rosslandsvegen.

Området er i kommunedelplan for Meland (KDP), område B_10 og BN_1, sett av til bustad og kombinerte busetnad og anleggsformål.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg opp til nye bustader i form av to- og firemannsbustader. Totalt er det planlagt 20 nye einingar. I tillegg inngår 2 eksisterande einebustader som ein del av reguleringsplanen. Sør i planområdet vert eksisteranderørleggjarbedrift regulert til næringsformål.



Utsnitt frå illustrasjonsplan

For fleire opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen, vedlegg 3.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 22.04.2022, som sak 066/22. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet bad om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vart sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- maks bygningshøgde for småhusbusetnaden og næringsområdet må definerast i føresegnene slik at den fell innafor pbl § 29-4.
- Felles leikeareal MUA kjem i tillegg til leike og friområde i tabell 5 i kdp. Dette må spesifiserast i føresegnene, og ein bør tilstrebe å løyse desse areala innafor kvart delfeltet.
- Det bør vere krav om at privat uteopphaldsareal må ligge i direkte tilknytning til bueninga.
- Det må stilast krav til sykkelparkering.
- Eigarform bør takast vekk frå friområde f_GF1.
- Det må stilast krav til materialbruk og arkitektonisk kvalitet i utomhusplan.
- Planskildringa må omtale kva areal som vert nytta av barnhagen og kva kvalitet arealet har, og om dette området er samanfallande med friområde f_GF1.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 12.05.2022 – 24.06.2022. Det kom 6 uttaler til planforslaget frå offentlege høyringsinstansar, medan det kom inn 1 merknad frå privat part.

Oppsummering av merknader og korleis dei er handsama i plan, er gjort greie for i vedlegg 6 og 7. Materialet er vurdert som tilfredsstillande. I uttalanene/merknad vart det i hovudsak peikt på følgjande:

- Talet på bustader er for høgt i høve lokalisering. Det bør ikkje byggast meir enn 20 einingar.
- Kravet om universell tilgjenge må presiserast.
- Det er for få snuareal.
- Det må stilast rekkefølgekrav til opparbeiding av kryss til fylkesveg før igangsetting.
- Fortau bør flyttast til sørsida av avkøyrse f_SKV2.
- Byggegrense mot fylkesveg må setjast til 15 meter.
- Veg i planområdet gir tilkomst til gbnr. 310/10 og 17. Vegretten må oppretthaldast.

Statsforvaltaren fremja motsegn til planforslaget på bakgrunn av at talet bustadeiningar (30 bueiningar) utfordra dei statlege planretningslinjene for bustad-, areal- og transportplanlegging. Og vidare at arealet ikkje ligg i ei vekstsone, og vil vere i konkurranse med bustadutvikling på Frekhaug. Dialogmøte vart gjennomført 23.08.2022.

I tida etter offentlig ettersyn har planforslaget blitt omarbeida for å imøtegå motsegna. Framlegget har også vore på ei ny avgrensa høyring til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren. I brev datert 09.06.2023 frå Statsforvaltaren vart motsegna til plan formelt trekt.

Endringar etter offentlig ettersyn

Endringar sommar gjort etter at planen var høyring og fram mot 2. gongs handsaming, er lista opp i merknadsskjema vedlegg 6, side 7.

Dei viktigaste endringane er:

- Talet nye bueiningar er redusert til 20, i samsvar med merknad frå Statsforvaltaren i Vestland. Som følgje av reduksjonen er det gjort om på fordelinga av bustadareal innafor planområdet. Det har også vore naturleg gjere tilpassingar for regulerte vegar, parkeringsplassar, friområde og leikeplassar.
- Byggegrensa mot fylkesvegen er justert innafor BKB1.
- Føremålet for friområda er endra frå friområde til naturområde – grønstruktur.
- Parkeringsplassen f_SPA1, som låg like aust for fylkesvegen, er teke ut av planen.
- Fortauet langs tilkomstvegen til nye bustader (fortau f_SF5) er flytta til sørsida av tilkomstveg f_SKV2.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. Øvrige tema utover det som er kommentert under er rekna som tilfredsstillande løyst i planforslaget.

Estetikk/byggehogder/utnytting

For frittliggande bustader innafor planområdet er største mønehøgde 9 meter og største gesimshøgde 8 meter. Maksimal mønehøgde og gesimshøgde målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

Utnyttingsgrad er sett til %BYA= 30%.

Etter offentlig ettersyn har føresegnene blitt supplert med krav om gode arkitektoniske kvaliteter og varige materialval for alle nye bygg i området.

Parkering

Parkering vert i hovudsak løyst på felles parkeringsareal. Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per bueining, som er i tråd med overordna plan. Jf. overordna plan er det ikkje krav til sykkelparkering for bustadbygga. Det for forretningsområdet sett krav til 0,2 parkeringsplassar for sykkel per 40m² BRA.

Rekkefølgekrav

Mindre deler av området er ligg under marin grense, som tilsei at det kan vere kvikkleire i grunnen. Som eit føre-var-prinsipp er det tatt inn føresegn som sikrar at reell fare for områdeskred av kvikkleire må avklarast før det vert gjeve rammeløyve. Rapporten skal utarbeidast i tråd med NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Privatrettslege forhold

I samband med høyringa kom det inn merknad om vegrett til landbruksarealet på gbnr. 310/10 og 17 som går via planområdet. Planforvaltning tar ikkje stilling til privatrettslege forhold, men har bedt forslagstillar skissere ei eventuell gjennomkøyring for traktor. Illustrasjonsplan, vedlegg 5, viser at det skal vere mogleg å nå landbruksarealet via parkeringsplassen f_SPA2.

Landbruksarealet kan også nåes via tilkomsten til gbnr. 310/70-71 som har avkøyring om lag 130 m lenger nord på Melandsvegen, like ved Blåklukka barnehage. Det er opplyst at grunneigar av landbruksarealet også har vegrett her.

Barn og unges interesser/folkehelse/universell utforming

Innanfor planområdet er det avsett fleire lokalitetar for leik og samvær. Planområdet ligg i kort avstand både til skule og barnehage, og forholda ligg til rette for at ein kan nå desse utan å nytte bil. I område avsett til grønstruktur er det tillat med opparbeiding av stiar/gangvegar og benkar/bord som gjer det meir attraktivt å ferdast i skog og mark i nærleik av sin eigen bustad. Planen har ingen negativ verknad på det arealet som Blåklukka barnehage brukar.

Videre sikrar planen for Holme at 50% av nye bueiningar skal vera universelt tilgjengeleg. Etter høyring er det i føresegnene spesifisert kva bygg og etasjar det gjeld. Planen stiller og krav til at leikeplassar og gang- og sykkelvegar skal vera universelt utforma.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Plankonsulent har gjennomført ei vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12, i kapittel 4.6 i planomtalen. Det er ikkje registrert raudlista eller trua naturmangfald innanfor planområdet. Utanfor plangrensa er det gjort greie for registreringar av myrrikse og dvergspett, men ein vurderer at desse ikkje vil verte råka ved utbygginga som er lagt fram.

Økonomi

Planen legg til rette for 30 nye bustadeiningar som kan føre til auke på Vestbygd skule og Blåklukka barnehage. I høve infrastruktur overtar Alver kommune leidningar der det vert etablert hovudvassleidning.

Konklusjon

Kommunedirektøren sluttar seg til hovudformålet frittliggjande bustader med grønnstruktur, og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslag til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

1 Plankart - Holme	03.07.23	2018592
2 Føresegner - Holme		2018593
07.11.23		
3 Planskildring - Holme		2018594
07.11.23		
4 Risiko- og		2018595
sårbarhetsanalyse - Holme		
07.11.23		
5 Illustrasjonsplan		2018596
069019197A01 - Holme		
07.11.2023		
6 Merknadsskjema, offentlig		2018597
ettersyn - Holme	07.11.23	
7 Merknadsskjema,		2018598
begrenset høring - Holme		
29.08.23		
8 VA- Rammeplan - Holme		2018599
23.10.2023		
8a Vedlegg 1 VA- kart -		2018600
Holme	24.10.23	
8b Vedlegg 2 Skisse		2018601
avrenning overvann dagens		
situasjon	05.10.20	
8c Vedlegg 3 Oversikt		2018602
avrenning etter utbygging		
25.08.23		
9 RTP - Holme	04.05.23	2018603
9a RTP - Sporingskurve -		2018604
Holme	24.04.23	
10 069019197C01 - Holme -		2018605
REV.B	03.07.2023	
11 069019197D01 - Holme -		2018606
REV.B	03.07.2023	
12 Vedtak offentlig ettersyn		2018607
- Holme		