

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-46312021004,
GBNR-108/161

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 24.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
153/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

Forslag til detaljregulering for Åtun, gbnr. 108/61 - 1. gongs handsaming
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Åtun, gnr.108, bnr. 61 mfl. Plan-id 4631 2021 004, vist på plankart sist datert 26.10.2022, med tilhøyrande føresegner datert 25.10.2022.

Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn skal det ligge føre illustrasjonar/fotomontasje som syner tiltakets verknad på Den Trondhjemske postveg.

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.
- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast».

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 153/22 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Åtun, gnr.108, bnr. 61 mfl. Plan-id 4631 2021 004, vist på plankart sist datert 26.10.2022, med tilhøyrande føresegner datert 25.10.2022.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn skal det ligge føre illustrasjonar/fotomontasje som syner tiltakets verknad på Den Trondhjemske postveg.

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.
- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast».

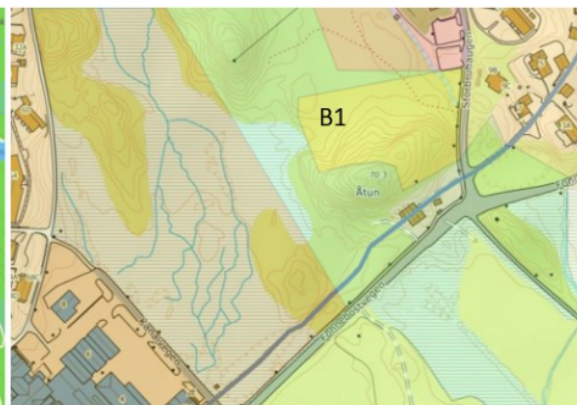
Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Vestbo BBL og legg SE arkitektur fram forslag til reguleringsplan for Åtun. Planområdet er på om lag 12 daa og omfattar området B1 nordaust for Lindås jamfør kartutsnitt under. Planområdet inngår i dag som ein del av eit større ubebyggt område. Tilgrensande planområdet er Storbruhaugen i aust, Solhaugen barnehage i nordaust, Fonnebostvegen i sør og grønstruktur i vest og nord.



Oversiktsbilde



Åtun i svakt gult, blå strek syner postvegen

Intensjonen er å regulere for 25 bueiningar for seniorar med tilhøyrande privat uteopphaldsareal, felles rekreasjonsområde og kopling til eksisterande grønstruktur og sentrumsområde.

Planarbeidet er eit samarbeid med Lindås pensjonistlag.

Avklaring planinitiativ

I planinitiativet vart det lagt fram to alternativ for plassering av leilegheitsbygga. Kommunedirektøren vurderte at av dei skisserte alternativa var det alternativ A1 som i størst grad tok i vare dei særskilte krava stilt i kommunedelplan, spesielt med tanke på omsyn til Den Trondhjemske postveg og bevaring av kollen som eit viktig landskapselement. Busetnaden vart ikkje synleg frå fylkesvegen og kollen vart liggande urørt som ein buffer mellom tiltaket og hovudvegen/postvegen.

Planinitiativet vart handsama politisk (vedlegg 21) med vedtak om å vasle oppstart med alternativ A2 der busetnaden var plassert på sør-vestsida av kollen for betre sol- og utsiktsforhold.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 07.05.2021. Planinitiativet vart handsama politisk 24.06.2021.

Planarbeidet vart varsla 06.07.2021. Det kom inn 1 private merknad og 6 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 5. Forslagsstillar har gjennomført medverknadsmøte og synfaring med Solhaugen barnehage.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- ivareta naturleg topografi og legge til rette for stiar
- etablere park og naturleikeplass
- fråvik frå formålsområdet i kommuneplan og talet bueiningar
- universell utforming
- omsyn til Den Trondhjemske postveg
- vurdere kapasitet i kryss mot fylkesveg

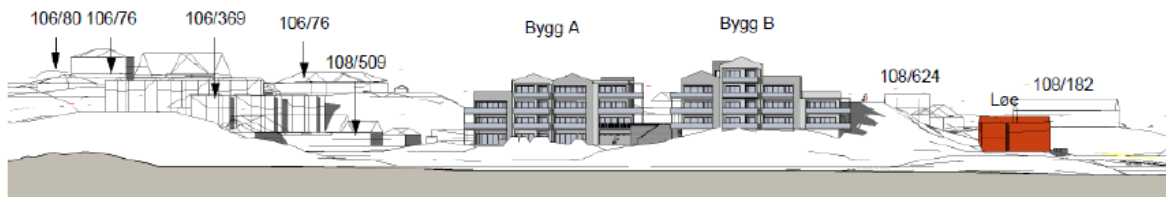
Undervegsmøte vart gjennomført 15.03.22. Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming i 07.07.2022. Kommunen vurderte planframlegget til å vere mangelfullt og nytt undervegsmøte vart halde 06.10.2022 med påfølgande innsending av revidert materiale 14.11.2022.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 25 bustadeiningar i form av leilegheitsbygg. Tilkomst er tenkt frå kommunal veg, Storbruhaugen.

I skissert planframlegg er bustadene er fordelt på to lågblokker, bygg A og bygg B. Busetnaden er føreslege med varierende høgder frå to til fire etasjar. I tillegg kjem parkeringsgarasje.

Det er og opna for etablering av eit felles aktivitetsbygg framføre bygg A.



Lågblokkene sett frå sør-vest

Samla utnyttingsgrad innafor planområdet er 115 % BRA, og maks byggehøgde er sett til 15 m møneshøgde over gjennomsnittleg planert terreng.

For nærmare informasjon om planforslaget vert det vist til vedlagt planomtale.

Vurdering

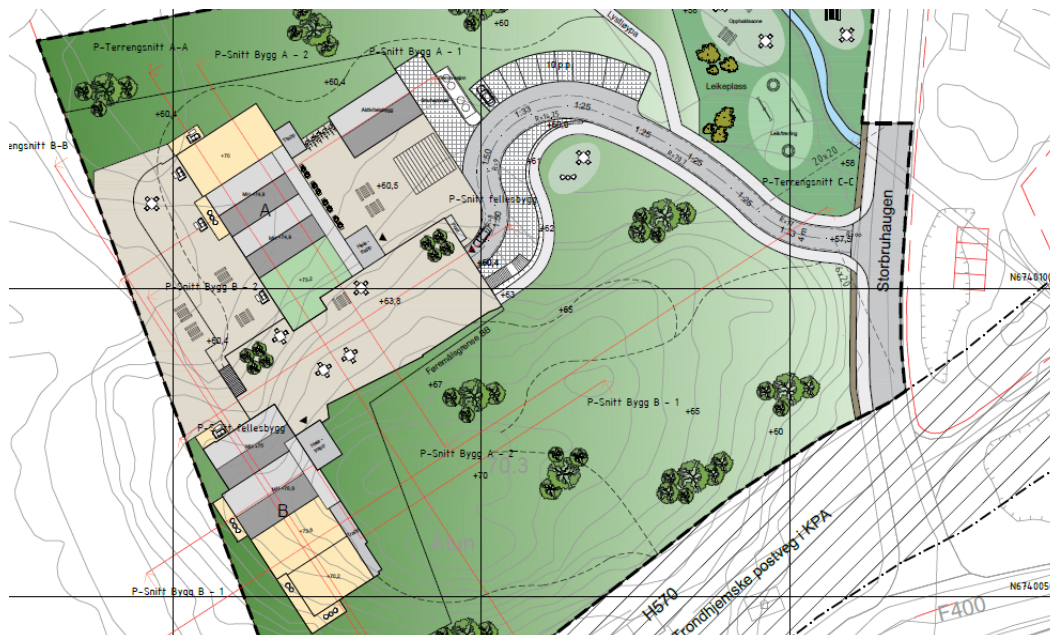
Hovudformål

Framlegget til reguleringsplan er i tråd med bustadformålet i overordna plan, men plasseringa er berre delvis i tråd med formålsgrensa. Omriset for B1 vart sett i dialogmøte med motesegnmynde under kommuneplanprosessen i 2019.

Plasseringa av og talet på bueiningane i Åtun er avklart politisk både i planutvalet og kommunestyre i Alver kommune.

Leilegheitsbygga

Innafor planområdet er planlagt for 2 bustadbygg (bygg A og B) med til saman 13 og 12 leilegheiter i ulike størrelsar. Bygg A omfattar parkeringsgarasje på bakkenivå og tre bustadetasjar med totalt 13 bueiningar. I tillegg er det i bygg A planlagt eit fellesrom med kjøkken, samt gjesteleilegheit. Begge bygga har heistilgang frå garasjen. Taket på garasjen utgjør ein stor felles terrasse som knyt bustadblokkene saman.



Utsnitt frå illustrasjonsplan , vedlegg 11

Kommunedirektøren vurderer at dei felles uteareala bind leilegheitsbygga saman på ein god måte, og at saman med eit felles aktivitetshus og eigne balkongar legg ein til rette for eit nytt bustadfelt med sosiale møteplassar og private soner.

Byggjehøgder og estetikk

Maksimal byggjehøgde innanfor heile feltet er 15 meter mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng. For bygg B kan maks 30 % av takflata førast opp til maksimal byggjehøgde og det er krav om nedtrapping av etasjar mot sør. Trapp- og heishus er tillate inntil 2 meter over maks byggjehøgde. Samla utnyttingsgrad innafor planområdet er sett til 115% BRA.

Vi ser positivt på nedtrapping av bygg B mot kollen som eit avbøtende tiltak. Samstundes er maks tillate kotehøgde høgare på denne delen av utbyggingsområdet og vi meiner at dette dempar effekten av nedtrappinga.

Det er sikra i føresegn §§ 2.1 at den planlagde busetnaden skal etterstrebe materialbruk som tilpassar seg uttrykket til tradisjonelle bygningsmaterialar, det skal ikkje nyttast reflekterande materiale, samt at fargebruk ikkje skal ha dominerande fjernverknad.



Fasade nord-aust



Fasade sør-vest

Føreslåtte bygg vert planlagt med balkongar langs fasaden som skaper lange horisontale linjer. Bygga har ulike etasjehøgder som er skissert med ein kombinasjon av flatt tak og saltak. Høgda på bygga påverkar i stor grad bygningane sine proporsjonar. Begge bygga har ei maks mønehøgde som rår over kollen med ca. 5-8 meter som gjer at vi får silhuettverknad frå fleire retningar, sjølv om bygg B skal nedtrappast. Avslutninga av bygget mot horisonten vert difor viktig i forhold til fjernverknad.

Det er lite spel i fasaden som gjer uttrykket monotont, og saman med heishusa framstår bygga noko tunge mot resten av terrenget og landskapet.

Vi er positive til at prosjektet søkjer inspirasjon frå eldre byggeskikkar og tradisjonar slik som skildra i planomtalen, men ønskjer at det fram mot 2. gongs handsaming vert vurdert å bryte opp fasaden og gjere visuelle grep for lette bygningskroppane.

Uteopphaldsareal

Føresegnene til kommuneplan set krav til at det skal setjast av privat uteopphaldsareal på min. 50m²

og 50m² felles i område for konsentrert bustad. Ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan. Planforslaget legg opp til at min. 10 m² skal vere privat, direkte tilknytt kvar bueining. Uteoppghaldsarealet skal løysast innanfor BB og f_UTE.

Utsnitt frå solstudier viser at det er sparsamt med sol på fellesarealet planlagt framføre bygg A. Det er høgda og forma på blokkbusetnaden som forringer og skyggelegg store deler av arealet og gjer det mindre attraktivt som felles møteplass for bebuarane. Det fører også til at ein lyt flytte seg rundt i dei ulike uteareal for optimale forhold, noko planforslaget må legge til rette for.



Utsnitt frå sol-skuggestudier, vedlegg 15

Om eventuelle private balkongar vert plassert på byggas austside, vil det vere uheldig i høve tilgang på sol.

Fram mot 2. gongs handsaming må det ligge føre ei heilheitleg vurdering på kvaliteten og bruken av privat og felles uteareal gjennom dagen (gangmønster). Vi etterlyser også solstudier som viser solforhold formiddag/tidleg ettermiddag 20. juni og ei oversikt over junimånad slik som vist for mars månad i vedlegg 15. Videre er det viktig å få avklart at det er gode solforhold for det private utearealet då størrelsen (10m²) er i nedre sjikt av det som kan akseptast, og at bebuarane må ha tilgang på gode fellesareal som kompensasjon for dette.

For felles uteoppghaldsareal skal ikkje arealet vere smalare enn 10 meter, dette må kome fram i føresegnene.

Universell utforming

Planens intensjon er å legge til rette for seniorbustader der universell utforming er eit viktig prinsipp i utforming av både bustader og uteareal. I planomtalen er det også sagt at bustadane skal prosjekterast med livsløpsstandard, jf. Husbankens krav. Prosjektets høge utnyttingsgrad er begrunna med den interne interessa i Lindås pensjonistlag. Likevel er prinsippet om universell utforming kun lagt til grunn i tilkomsten til bueiningane, renovasjons- og uteareal jf. føresegn 2.1.1.

Vestland fylkeskommune skriv i sin uttale at med tanke på prosjektets intensjon og talet menneske som har funksjonsutfordringar aukar med alderen, ventar dei at universell utforming vil ligge til grunn for å sikra optimale løysingar for tiltenkte brukarar. Kommunedirektøren stettar dette.

Etter vår vurdering er ikkje universell utforming tilstrekkeleg ivaretatt i planforslaget, og det kan framstå som utnyttingsgraden vert vekta tyngre enn kvaliteten på prosjektet. Det bør stillast krav til at ein viss prosent av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfire løysingar mellom uteareala skal etterstrebast.

Dette må det arbeidast vidare med fram mot 2. gongs handsaming av plan.

Felles leikeplass

Det er plassert felles leikeplass på begge sider av bekken nordaust i området , og vi vurderer at denne ligg godt til rette for å bli ein god møteplass for bebuarane Åtun og andre i Storbruhaugen. Solstudier viser at areala har gode solforhold både på dag- og kveldstid.

Arealkrava for leikeplass er oppfylt jf. kommunedelplan, men det er også eit krav om at den skal vere opparbeida med ballbane eller tilsvarande. Vi meiner føresegna for opparbeiding som ligg under rekkfølgekrav er for lite detaljert. Det må stilast rekkefølgekrav til opparbeiding av arealet med aktivitet/apparat som gagnar både born og eldre, lik det som har vore drøfta i undervegmøta med konsulent. Tidleg i prosessen vart tuftepark nemnd som eit eksempel og i planskildringa er benkar og grillplass nemnt.

Jf. føresegn § 3.1.1.12.c er alminneleg skjøtsel av vegetasjon langs bekken tillate. Vi ynskjer tilbakemelding frå aktuelle høyringsinstansar om dette er i strid med vannressursloven § 11.

Grønnstruktur

Innafor området for grøntstruktur sør i planområdet, er det ein eksisterande sti som fører vidare opp til kollen. Dette er ei høgd som vert mykje brukt av mellom anna barnehagen. Toppen av kollen er relativt flat og vegetasjonen består i hovudsak av berg og eldre furutre som har forgreina seg, slik at dei eignar seg til klatring og til å sitte på.

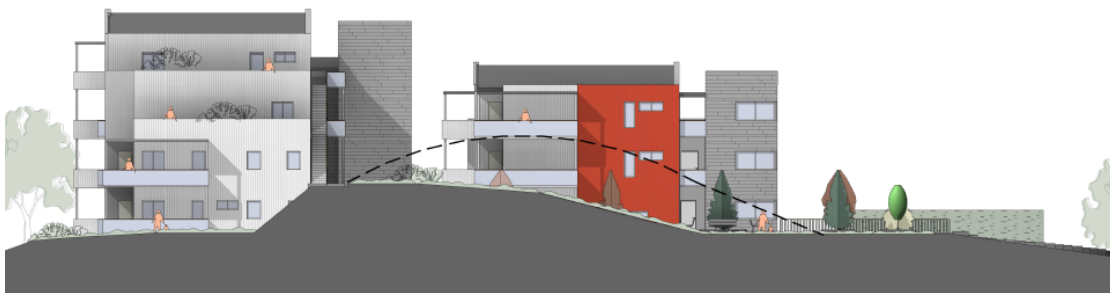


Bygg B sett frå toppen av kollen



Illustrasjon av byggets plassering

Stien til høgda og kollens toppunkt er sikra i planforslaget. Bygg B i framlegget vil ligge delvis inn i skråninga langs kollens vestre side, men bygget skal nedtrappast slik at det ikkje skuggar for sol og utsikt. Vi ser likevel i solstudiane at på kveldstid i sommarhalvåret vil bygg B kaste skugge over deler av kollen.



Fasade sett frå sør-aust, stipla line illustrerer kollen

Planforslaget viser ein gangforbindelse frå Storbruhaugen via fortau GG1 og vidare til friområde i nord. Dette sikrar at turvegen Lystløypa som er skildra i moglegheitstudien for Lindås datert 2019 , vert ivarettatt.

Den trondhjemske postveg

Planområdet ligg utanfor omsynssona til Den Trondhjemske postvegen. Sona mellom omsyns- og byggesona er føreslege regulert til friområde, der vegetasjon og natur skal førast vidare slik at det vert ein vegetasjonsskjerm mellom postvegen og dei nye husværa. Planframlegget er utforma slik at kulturminnet ikkje vert direkte råka, men plassering til Bygg B kjem tettare på postvegen enn det som var planlagt for i kommunedelplan. Vi rår til at dette vert betre illustrert i forslaget.

Det skal før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn lagast illustrasjonar/fotomontasje som syner

kva konsekvensar tiltaket får for det omkringliggjande kulturmiljøet. Vinkel på montasjen vil vere frå Fonnebostvegen i normalperspektiv, og terrenginngrep i kollen og nærføring til postvegen skal kome godt fram.

Vi ønskjer tilbakemeldingar frå høyringsinstansar på tiltakets verknad på postvegen.

Terrenginngrep

Snittillustrasjonar syner at bygg A vil ha god terrengtilpassing, medan bygg B vil krevje noko meir masseuttak og tilfylling. Veganlegg og uteopphaldsareal vil i stor grad følgje terrenget, og ikkje krevje særleg store inngrep. Det skal etterstrebast massebalanse i planområdet, med bruk av utteke masse som tilfylling. Ved søknad om igangsettingsløyver er stilt krav om plan for massehandtering.

Veg

Tilkomst til planområdet er frå kommunal veg Storbruhaugen via kryss kommunal veg/fylkesveg 5470 Fonnebostvegen. Krysset, som er regulert i tilgrensande rp for Fonnebostvegen, er trafikkanalysen vedlegg 7 vurdert til å vere i tråd med vegnormalane når det gjeld kanalisering, og krysset har tilstrekkeleg kapasitet til å handtere framtidig trafikkmengd med sær god margin.

Trafikktryggleiken er vurdert å vere godt ivaretatt med regulert kryssløysing, mellom anna gjennom eit samanhengande fortau frå planområdet til Lindås senter.

Parkering

Parkering er tenkt løyst som parkeringsgarasje på bakkeplan i mellom bustadbygga og delvis i bygg B. I tillegg er vert det lagt opp til parkeringsplassar utandørs i forkant av bygga.

Planforslaget legg opp til det skal vere min 1/maks 2 parkeringsplassar for bil pr. bueining. Det er vidare sett krav til at skal setjast av minimum 2 plasser for sykkelparkering for kvar bueining. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplan.

Støy

I kommunedelplan for Lindås er det for område B 1 sett krav til støyanalyse. I forslaget til detaljplan ligg bustadane utanfor gul og raud støysone, og krav til støyutgreiing fell vekk.

Renovasjon

Det vert planlagt for nedgraven renovasjonsløysing. Tilkomsten frå bueiningane til nedkastløysinga skal vere universelt utforma og kan ifølgje illustrasjonsplan nåes frå eit felles uteopphaldsareal planlagt i framkant av bygg A. Det er satt av areal til snuhammar som tilfredsstiller krava for renovasjonsbil med kran.

Kommunedirektøren legg til grunn at løysinga er trafikksikker i høve intern trafikk og mjuke trafikantar.

Naturmangfald

Planforslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldloven §§ 8-12 i eigen rapport utarbeida av Miljøfaglig Utredning AS, sjå vedlegg 4.

Rapporten utelukkar konflikt med vipe i planområdet som skildra i kommuneplan, og konkluderer vidare med at største negative konsekvens er at eit grøntareal vurdert til å ha ubetydeleg verdi vert bygd ned.

Som avbøtande tiltak vert buffersone mot elv, handtering av framande artar og bevaring av vegetasjon nemnt. Dette er i hovudsak tatt i vare i føresegnene forutan buffersone mot elv. Bekken/elva er omtala under eige under kapittel om leikeplass.

Risiko- og sårbarhet

I ROS-analysen vises det til tre tema kor risikoreduserande tiltak skal vurderast. Desse er:

	K1	K2	K3	K4	K5
S5					
S4	-Nedbør -Overvann -Flaum i vassdrag -Kulturminne -Trafikksikkerheit -Anleggstrafikk	-Mjuke trafikantar (anleggsfase) -Ureining frå anleggsmaskiner -Støy i anleggsfasen	-Steinsprut v/ sprenging i anleggsfase		
S3		-Støv frå boring og sprenging			
S2		Avrenning til vassdrag	Skogbrann / grasbrann		
S1					

Forslag til oppfølging er å setje rekkefølgekrav om plan for anleggsfasen som vil handtere gitte

risikomoment. Dette er følgt opp i føresegnene.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet, som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering av området. Denne er godkjent, med atterhald om at det kan bli krav om etablering av brannhydrant i tilknytning til bustadkomplekset.

Barn og unges interesser

I kdp for Lindås vert det vist til statlege planretningslinjer og krav om det skal finnast erstatningsareal for nedbygging av areal som nyttast av barn og unge.

Det vert i planforslaget vist til medverknadsmøte med Solhaugen barnehage, vedlegg 10. I møte vart det avklart kvar stien til toppen av kollen ligg i terrenget samt plassering til gapahuken som dei minste borna ofte nyttar. Planforslaget kjem ikkje i direkte konflikt med desse målpunkta. Vidare hadde barnehagen fleire tiltak som dei ønskte at utbyggar skulle ta med vidare i planarbeidet, m.a. ein park med tilbod til både unge og eldre. Dette er omtala i eige punkt om felles leikeplass.

Folkehelse

Som nemnt sikrar planforslaget at eksisterande og planlagde turstiar innafor området vert oppretthalde og ivaretatt. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for nærleikplass med tilbod til born og vaksne.

Barnehagedekning og skulekapasitet

Eit planforslag kan ikkje styre kven som flyttar inn og det må føyast til i føresegnene rekkefølgekrav om dokumentasjon på tilfredsstillande kapasitet på skule og barnehehage før rammeløyve.

Planframstilling

Det må påreknast endringar i plandokumenta før innsending til 2. gongs handsaming av planforslaget:

- Basiskart må oppdaterast
- Eigarform må takast vekk frå bekkeformålet
- Oppdaterte solstudier

- Justere føresegn om breidde på uteopphaldsareal og barnehagedekning/skulekapasitet

Konklusjon

Planmaterialet har nokre manglar. Vi har likevel valt å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn fordi det er viktig å få rask planavklaring. Det vert lagt til grunn at planforslaget gir tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til planforslaget.

Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget. Vi har likevel nokon merknadar. Dette gjeld følgjande forhold:

- Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn skal det ligge føre illustrasjonar/fotomontasje som syner tiltakets verknad på Den Trondhjemske postveg.

Før 2. gongs handsaming av planforslaget ber vi om at det vert sett nærare på følgjande forhold:

- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.
- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast».

Vedlegg i saken:

29.11.2022	1_Planskildring datert 26.10.2022	1841053
23.11.2022	2_Føresegner datert 25.10.2022	1841054
29.11.2022	3_Plankart datert 26.10.2022	1841055
29.11.2022	4_ROS-analyse	1841056
29.11.2022	5_Merknadsskjema	1841057
29.11.2022	6_Merknader	1841058
29.11.2022	7_Trafikkanalyse	1841059
29.11.2022	8_Naturmangfoldrapport	1841060
29.11.2022	9_VA-rammeplan	1841061
29.11.2022	10_Medvirkning barnehage	1841062
29.11.2022	11_Illustrasjonsplan	1841063

29.11.2022	12_Illustrasjoner	1841064
29.11.2022	13_Oppriss og fasader	1841065
29.11.2022	14_Terreng- og bygningssnitt	1841066
29.11.2022	15_Sol- og skyggeillustrasjoner	1841067
29.11.2022	16_Uteoppholdsarealer	1841068
29.11.2022	17_Grad av utnytting	1841069
29.11.2022	18_Vegtegnninger	1841070
29.11.2022	19_Utregning gesims- og mønehøgde	1841071
29.11.2022	20_Brannkonsept	1841072
23.11.2022	21_Avklaring av planinitiativ	1841073