



Saksframlegg

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

Sakshandsamar:	Plan og byggesak			Ingrid Raniseth	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	23/2980	Klassering:	

Stans av planinitiativ- Øykjetona gnr.185 bnr. 280

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd vert planinitiativ for Soltoppen, Gnr. 185 Bnr. 280, i Øykjetona stansa.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld stans av planinitiativ fremja av Vill Plan As på vegne av forslagsstillar Alver Tomteselskap AS, om bustadutvikling på gbnr. 185/280.

Planområdet ligg om lag 1,5 km nord-vest for Knarvik sentrum i Øykjetona 24.

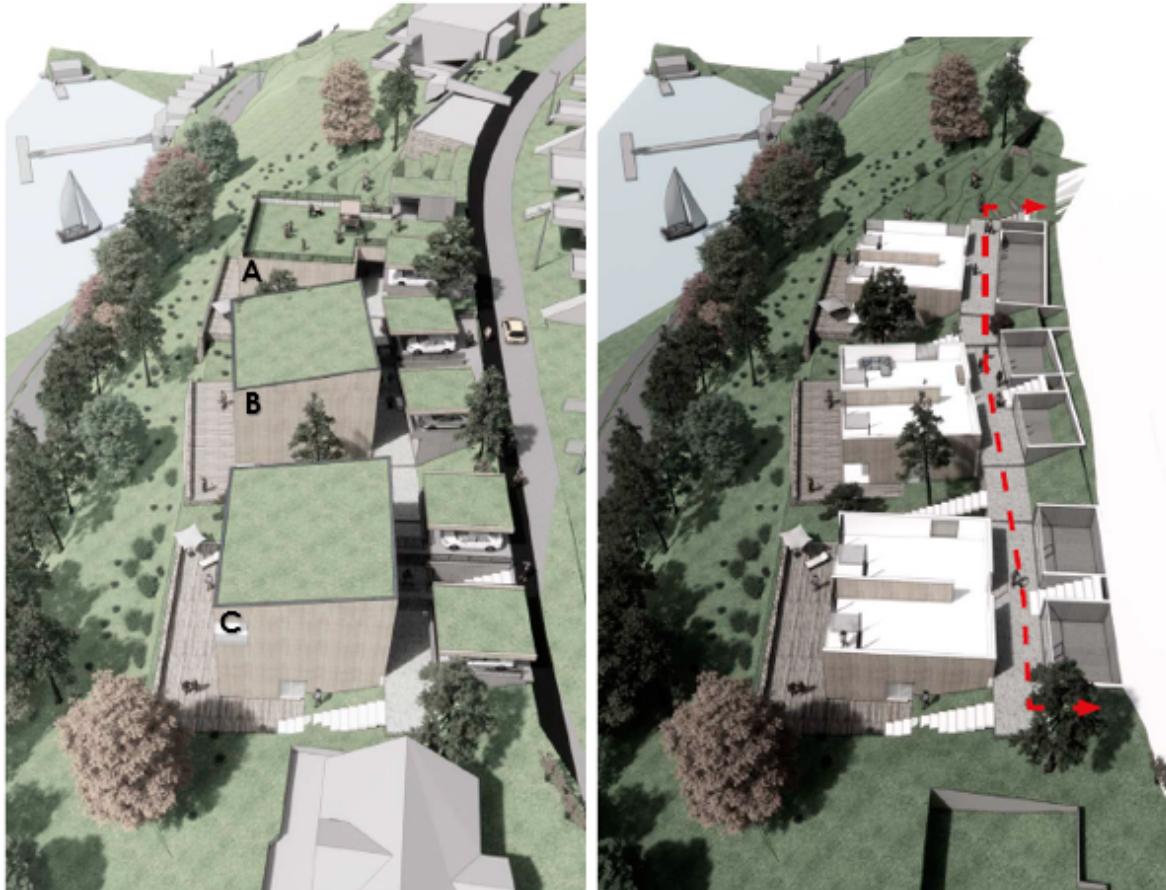


Området som er føreslått utbygd vist v/ raud markering

Det aktuelle arealet er omfatta av *reguleringsplan for Juvikstølen*, med planID 1263-07022002, vedteke i 2002. Arealet det er snakk om er regulert som friluftsområde (FL1) – med underformål naturterreng og skog i gjeldande plan. Juvikstølen er i hovudsak utbygd.

Om forelagt planinitiativ m/ mulighetsstudie og trafikkvurdering

Forslagsstillar ynskjer å starte opp eit planarbeid som legg til rette for bustad i form av 8-16 leilegheiter fordelt på 3 bygg. Til saman utgjer utbygginga ca. 1400m² BRA og ei estimert utnyttingsgrad på BYA=31%.



Plassering av bygga, svart linje viser nedsenka fortau

Stipla linje viser «nabolagsgate»

Parkering skal løysast ved carport i kvart bygg med tilkomst over nytt nedsenka fortau. Tilkomst frå parkering til bustad er tenkt at kan gå via ei nabolagsgate jf. moglegheitsstudie. Gata ligg skjerna i terrenget og skal bidra til å skape ein sosial møteplass og felles funksjonar for bebuarane skal plasserast her.

Uteopphaldsareal er planlagt på taket til bygg A og i terreng på nordvestsida av eigedommen. Mellomromma mellom bygga skal ei grønt preg og vidareføre utsyn og grønnstruktur for bakanforliggande bygg. Det er føreslått å oppgradere eksisterande leikeplass i Øykjetona.



Trafikkvurdering

Eigedomen er lokalisert ved Øykjetona som i dag er stengt for gjennomkøyring med bom. Alternativ tilkomst er enten alt. 1 via Lonsvegen og Orrestein, eller alt. 2 via Juvikstølen.



Det vert tilrådd å arbeide vidare med alt. 2b i trafikkvurderinga. Alternativet inneber at det må leggjast til rette for å vidareføre køyrbar veg frå Juvikstølen mot Øykjetona til tomta. Dette medfører utviding av vegen, etablering av møteplass for gjennomgåande trafikk og trafiksikker avkøyring til parkering ved eigedomen.

Det vert også tilrådd å opne vegen for gjennomkøyring slik at alle bustadene i Øykjetona kan ha hovudtilkomst via Juvikstølen. Dette vil kunne avlaste Orrestien og nordre del av Øykjetona som har låg standard.

For meir informasjon om planinitiativet sjå vedlegg 1, 2, 3 og 4.

Vurdering

Juvikstølplanen med felta Øykjetona og Orresteinene er fullt utbygd med eit variert tilbod som einbustader og store områder med konsentrert busetnad. Området planinitiativet fremjar framstår i dag som eit grøntområde som inngår i eit lengre grønt drag langs Lindåsvegen, i tråd med gjeldande plan. I KPA er området omfatta av gul og raud støysone (veg) og deler ligg i faresone for ras.

Planstatus

Gbnr. 185/280 ligg i ei skråning ned mot fylkesvegen. I gjeldande reguleringsplan er området disponert som friluftsområde, noko som var ei vidareføring av den gjeldande kommunedelplanen på vedtakstidspunktet for Juvikstølen (2002).

I planinitiativet er det det sagt at KDP for området opnar for bustadutbygging på denne tomte. Kommunedirektøren ynskjer å understreke at kommuneplanen sitt plankart er eit overordna kart som syner hovudformålet i eit området. I føresegnene er det spesifisert at det er reguleringsplan som gjeld her, og den overstyrer kommuneplanen når det kjem til kva formål som gjeld på nemnte eigedom.

Tomta vart også spelt inn som bustad ved rulleringa av kommunedelplan i 2019, men ikkje tatt til følgje.

Kommunedirektøren vurderer at planinitiativet er i strid med gjeldande reguleringsplan, og at ei endring av formål her vil vere i strid med intensjon om ein samanhengande grønnstruktur frå sør-vest i Øykjetona til nordaust i Orresteinene.

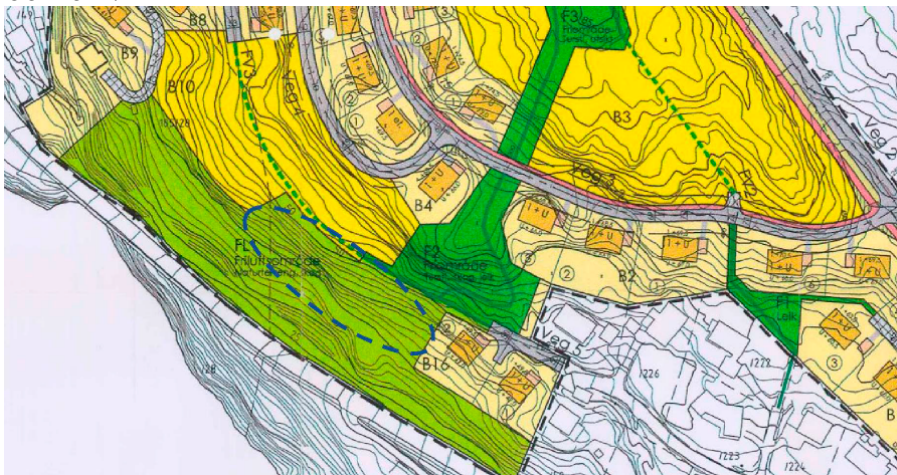
Bustadreserve

Innanfor områdeplan for Knarvik sentrum og områdeplan for Lonena – som ligg rett aust for reguleringsplanen for Juvikstølen – er det store utbyggingsområde under utvikling. I desse områda er det opna for eit svært stort antal nye bueiningar med eit breitt spekter av ulike bustadtypar. Vi vurderer at det er ikkje behov for nye bustader på kostnad av grøntområde i Juvikstølen når nabområder er under utvikling.

Rasfare og terrenginngrep

Området ligg i eit bratt terreng og høgdekurvene varierer med opp til 10 meter. Deler av området er i KDP markert som faresone for ras og skred. I KPD er det lagt føringar for at det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing som inneber minimale terrenginngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar og god massebalanse.

Bygga er tenkt plassert slik i terrenget at dei ikkje skuggar for bygningane bak og det er skildra fleire tiltak ein kan gjere for at bygga skal ligge godt i terrenget utan skjeringar i bakkant.



Planomrisset med kotehøgder

Sjølv om ein kan skjule terrenginngrep i etterkant, er det likevel store inngrep i landskapet som må til om ein skal få plassert carport, heishus og nabolagsgate i bakkant av dei nye leilegheitsbygga. Overskot av massar må fraktast ut av planområdet på vegar med låg kapasitet.

Vi vurderer også at det vanskeleg å få til uteareal som oppnår krava til leik og mua om at eigna areal ikkje skal vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 m. Ein illustrasjon frå moglegheitstudien støttar denne vurderinga:



Terrassert uteopphaldsareal

Tilkomst

Ei estimert utbygging på 15 bueningar skaper ei trafikkmengd på ca. 60 ÅDT. Om ein går vidare med alternativ 2b gjennom Juvikstølen, vil trafikken auke frå ca. 80 ÅDT til 200 i ÅDT om ein tek vek bommen og opnar for gjennomkøyring for eksisterande bustader i Øykjetona. Juvikstølen er i dag ein blindveg, og ei dobling av trafikkmengd vil gje ulemper for bumiljøet som er der i dag.

Trafikkvurderinga føreslår fleire trafikksikringstiltak langs Juvikstølen, men ikkje fortau. Det er grunnlag for å vurdere fortau langs heile Juvikstølen når det vert om lag 62 bueningar som skal nytte vegen, og 39 av desse er lokalisert i Øykjetona.

Planinitiativet gjer heller ikkje signal om at tilkomstvegen frå Juvikstølen til Øykjetona er tenkt regulert i dette planframlegget.

Støy

Heile arealet er utsett for støy frå fylkesvegen som ligg sør for tomta, og deler av areal ligg i raud støyson. I KDP for Knarvik-Alversund med Alverstraumen står det i punkt § 4.1.1 at i raud sone er det ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Vi er usikre på dette er følgt opp initiativet, og meiner av noko av bygningsmassen ligg i raud sone.

Resterande areal ligg i gul støyson. I denne sona må det gjerast tiltak både på bygningar og uteopphaldsareal, og dette vil gjere det vanskeleg å skape gode tilfredsstillande uteareal for bebuarane.

Det vert argumentert med erfaring frå liknande prosjekt og at det er realistisk at støyproblematikk kan løysast, men kommunedirektøren meiner at støy berre eit av fleire forhold som viser at tomta ikkje er eigna for utbygging.

Byggegrenser

Nedbygging av grøntarealet vil vere i strid med både byggegrense mot veg (fv 57. Lindåsvegen) og mot sjø. Det ligg ikkje inne byggegrenser i kommuneplan fordi det er reguleringsplan for Juvikstølen som gjeld her og ein set ikkje byggegrense i grøne formål. Dette er tema som ikkje er belyst i planinitiativet, og kan føre til at planprosessen vert ytterlegare komplisert.

Gjennomførbarhet

Det må påreknast at planframlegget vil få dei same rekkefølgekrava som utbygginga i Lonena når det gjeld utbetring av krysset frå fv. 57/Juvikstølen (Gymnasbakken) og krav om at nytt reinseanlegg i Knarvik må vere etablert før nye bustader kan kople seg på.

Konklusjon

Sjølv om Knarvik ligg i ei vekstzone, er det ikkje alle områder og tomter som eignar seg for utbygging og fortetting. Friluftsområde som ein i dag kanskje ser på som mindre verdifulle, kan i framtida bli særskilt viktige for nærområdet og få høg verdi. Jo tettare ein bygger, jo viktigare blir det å ta vare på dei grøne lungene for menneska som allereie bur her og dei nye som kjem for å bu i området. Med all bustadreserve som finst i nærområdet, ser vi ikkje noko grunn for å bygge ned dette arealet .

Det er vidare ganske omfattande tiltak som må til for at denne utbygginga kan realiserast. Vi viser til plassering av uteopphaldareal, støy- og rassikring av uteareal og bygningar, oppgradering av Juvikstølvegen som kan føre til privatrettslege konflikstar, fastsetting av byggegrenser og rekkefølgekrav knytt til veg og VA. Etter kommunedirektøren si vurdering er det ikkje realistisk av planinitiativet kan føre fram til ein endeleg vedtatt reguleringsplan.

Kommunedirektøren meiner på bakgrunn av dette at gbnr. 185/280 ikkje er eigna for utbygging, og at området må forsetja å vera ein del av den samanhengande grønnstrukturen for Øykjetona.

Med grunngjeving i saksframlegget tilrår kommunedirektøren at planinitiativet for gnr. 185 bnr. 280 mfl. vert stoppa, jf. plan- og bygningslova § 12-8, 2. ledd.

Ikkje vedlagte saksdokument:

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