



Arkiv: PlanID-125620180005,
Plannavn-
Reguleringsplan for
Tonesmarka GBNR
322/4, Komnr-4631,
GBNR-322/4, FA-L13

JournalpostID: 23/79411

Saksbehandler: Merethe Tvedt

Dato: 14.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

Reguleringsplan for Tonesmarka gnr. 322 bnr. 4 mfl. Planid. 125620180005 - 1. gongshandsaming

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:

Reguleringsplan for Tonesmarka gnr. 322 bnr. 4 mfl. Planid. 125620180005, vist på plankart sist datert 17.10.23, med tilhøyrande føresegner datert 2.10.23.

Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn skal:

- ROS analyse oppdaterast.
- Illustrasjonsplan sikrast at viser reelt uteaopphaldsreal i tråd føresegn. 4.1.2.
- Plankart oppdaterast med senterlinje for Køyreveg, SKV, og fortau, f_SF må utvidast til 2,5 meter.
- Plannamn rettast.

Før 2. gongshandsaming av planarbeidet skal:

- Trafikksikringstiltak langs Mjåtveit vegen vert utgreidd og evt. innarbeidd som tiltak i Tonesmarka, eller som rekkefølgjekrav før utbygging av Tonesmarka.
- Føresegnene må sikrast med tydlegare krav til utforming, funksjonell og bevisst arkitektur.
- Det vert vurdert anna løysing for hentepunkt funksjonen for renovasjon for arealet f_BKT2, for betre sikring av manøvrering.
- Krav til geoteknikks vurdering av områda som ligg under marin grense, skal i føresegnene endrast frå før IG til før rammeløyve.
- Føresegnene må sikrast med minste tomtestorleik for BFS områda.
- For BBB1 skal antall parkeringsplass for bil vera 1,5 plass pr. eining.
- For delfelt BAT og BBB1 skal det liggje føre illustrasjonar som viser tenkt utforming.

- For delfelt BBB2 skal det arbeidast meir med utforming av uteopphaldsareal, byggehøgd, antall einingar og utnyttingsgrad. Parkeringskjellar skal vurderast framfor overflateparkering. Endringane skal oppdaterast i planmateriale, og det skal liggje føre illustrasjonar, snitt/perspektiv teikningar som viser tenkt utforming.
- Tiltaka som skal sikre god handsaming av overvatn må konkretiserast/sikrast betre i føresegnene mot gjennomføring, og følgjast opp som rekkefølgjekrav.
- Feltnamn i planmateriale må endrast til gjeldande liste frå KMD.
- Tilbakemeldinga frå avdelinga veg, og VA må følgjast opp til 2. gongshandsaming.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Magnar Askeland mfl. legg Norconsult AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Tonesmarka gbnr. 322/4 m. fl. Planområdet er på om lag 111 daa og omfattar den søraustleg delen av området avsett som B8 (bustad) i kommunedelplanen for Meland, KDP-M. Planområdet ligg ca. 1,5 km. i luftline sørvest frå Frekhaug senter, og blir ein forlenging av eksisterande bustadfelt Mjåtveitmarka. (Sjå kartutsnitt under).



Oversiktskart over planområdet. Raud ring syner planområdet.

Planprosess og medverknad:

Oppstartsmøte var gjennomført 2.11.2018. Planarbeidet vart varsla 11.01.2019. Det kom inn 5 private merknader og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, jf. Kap. 6, s.63 i planomtalen.

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

- Krysset fv. 564 Mjåtveitmarka må utbetrast/kanaliserast før igangsetting av detaljplanen.
- Skeptisk til menighetshus i enden av eit bustadområde, med det som medfører av trafikkauke og støy. Skeptisk til sambruk av leikeplass og parkeringsplass ved forsamlingshuset, pga. trafikkfarlege situasjonar.

- Med den trafikkauken Tonesmarka medfører på vegen inn i Mjåtveitmarka, bør ein regulere inn utbetringstiltak på vegen.
- Positiv til ein bustad utbygging som utjamnar bustadmiksen i området.
- Bør sikre tilkomst for utbygging på bnr 254, og område B9.
- Bør planlegge for at to resterande bustadtomter innafor område B8 blir med i detaljplanen.

Forslagsstillar har svart på merknadene slik:

- Krysset blir regulert i områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø, og det er i føresegnene for Tonesmarka satt rekkefølgeføresegn om at krysset skal vera utarbeidd før utbygging av detaljplanen.
- Sambruk av parkeringsplass og leikeplass skal berre nyttast når det er større arrangement i forsamlingshuset.
- Samd at eksisterande vegløyning i Mjåtveitmarka er uheldig med m.a. leikeplass og bustad på motsett side, men ser ikkje at dette kan løysast i Tonesmarka planen.
- Tilkomst der bnr. 254 får tilkomst over bnr 4 er tatt bort, og hindrar ikkje vidare utvikling av område B9.
- Dei to resterande bustadtomtene i B8 er ikkje naturleg å ta med.

Planforslaget vart innsendt for 1. gongshandsaming i sept./okt. 2023.

Overordna planer og retningslinjer

Kommunedelplanen for Meland (KDP_M) 2015-2026, *planid. 125620190001*.

Planområdet er ein del av felt B8 som er avsett til bustad, der det skal leggjast til rette for høg utnytting. Til arbeidet med KDP_M kom det innspel om å leggje inn eit areal for plassering av eit forsamlingshus i tillegg til bustadarealet i område B8 på gbnr. 322/4. I konsekvensutredninga, KU for KDP Meland er innspelet vurdert slik:

heile innspelt areal på gbnr 322/4 blir lagt ut til bustader, med slikt tillegg: «*eit område for samfunnshus/forsamlingslokale eller liknande må planleggjast i reguleringsplan*».

Undervegs føringar

• I 2017 blei områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø som omhandla både område B8 og B9 i KDP_M starta opp i dåverande Meland kommune. I dette planarbeidet blei den delen som omhandlar Tonesmarka, trekt ut av områdeplanarbeidet.

• Før oppstart av detaljplanen for Tonesmarka, blei det gjort ei politisk avklaring i Kommunestyret 13.12.2017, jf. KS sak 130/2017 med signal om at planarbeidet for Tonesmarka kunne starte opp med arealformål bustad og forsamlingslokale/samfunnshus. KS vedtaket har vore førande for vidare planlegging av detaljplanen, ligg som VEDLEGG12.

Vidareføring av rekkefølgekrav i KDP Meland som vedkjem Tonesmarka:

1.5.1 Utbyggingstakt (rekkefølge på utbygginga) I område sett av til framtidig bustadbygging kan det totalt byggjast inntil 150 nye bustader i året i planperioden (2015 – 2026).

1.5.2 Krav til teknisk infrastruktur jf. pbl §§ 27-1,2,3 og 4

- *For areal sett av til bygg og anlegg skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.*
- *Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen*
- *Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.*
- *Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.*

- Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn må vere etablert før område for utbygging blir tekne i bruk.

1.5.3 For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast rammeløyve eller løyve til igangsetting av nye tiltak før:

- Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.
- Avkøyringar / kryss med samband til kollektivhaldeplassar og fortau / gang- og sykkelveg langs hovudveg er etablert. 1.5.4

For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert
- Leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte
- Fortau / bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd

1.6.1 Generelt

- Statens vegvesen (SVV) sin vegnormal N100 (veg og gateutforming) gjeld fram til kommunen har godkjent eigen vegnorm.

1.6.10 I reguleringsplanane skal det leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad i byggeområda B_5, B_6, B_8, B_9, B_17, BE_1 og BE_2.

Vidareføring av rekkjefølgjekrav i KDP_M som vedkjem Tonesmarka:

Detaljplanen har i hovudsak vidareført rekkjefølgjekrava i KDP_M som vedkjem Tonesmarka i forslag til detaljregulering i planmaterialet.

Tilgrensande og overlappende reguleringsplanar:

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka *planid. 125620060002*, er vedtatt med supplering av KDP_M. Denne planen tilgrensar og har regulert arealet som i Tonesmarka no blir regulert som frittliggjande småhus delfelt BFS 4 og 6 samt gangvegen i nord.

Områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø, *planid. 125620170002*, er pågåande. Planen tilgrensar -og overlappar Tonesmarka planen i nord, på arealet regulert som blokk delfelt BBB1, og gang/sykkelveg f_SGS.

*** Nærare om framtidig arealstatus i tilfelle der det er to pågåande planprosessar for same areal (områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø og Tonesmarka):**

Bustadblokk BBB1 (gbnr 322/82) nord i planområdet, er òg med i pågåande planprosess i områdeplanarbeid for Dalstø-Mjåtveitstø (var ferdig på offentleg ettersyn 17.11.23). Som føresetnad for dei to pågåande planprosessane for same areal, har vore at begge planarbeida legg til grunn realisering/gjennomføring av kvarandre slik dei ligg føre ved vedtak plan.

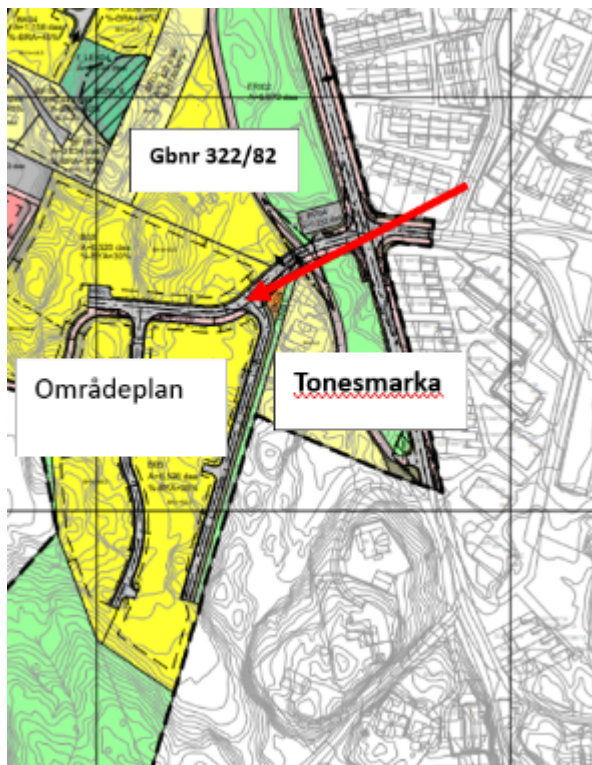
Prinsippet «Sist i tid, best i rett» vil vera aktuell for arealet på gbnr 322/82 når dei to planprosessane pågår samstundes for same eigedom. Det inneber at den siste vedtekne reguleringsplanen vil vera gjeldande for arealet/eigedom. Samhandling mellom områdeplanen og Tonesmarka, fram mot og før 2. gongshandsaming er ein føresetnad. Kommunedirektøren vurderer at planforslaga pr. no sikrar tenkt utbygging for begge forslaga slik dei ligg til 1. gongshandsaming.

Om planforslaget

Dagens situasjon:

Innafor planområdet ligg det i dag 6 einbustader. Det er etablert ein anleggsveg/skogsveg i sørleg del av planområde. Eigedom gbnr. 322/82 heilt nord, som inngår både i denne detaljplanen, og i pågåande områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø, er det gitt ein dispensasjon til å føre opp eit lågt leilegheitsbygg med inntil 9 bueiningar. Bygget er tenkt at skal gi rom for omsorgsbustader i kommunen, og eigdommen er pr. no eigd av Alver kommune.

I områdeplanen er det òg regulert inn ein tilkomstveg i søraustleg del av gbnr 322/82, som skal gå til bustadutbygging av delfelt regulert som B03-B05 (sjå utklipp av områdeplankart under). Området B03-B05 i områdeplanen tilgrensar detaljplanen for Tonesmarka i vest, og foreslått planframlegg for Tonesmarka tilrettelegg for denne løysinga områdeplanen foreslår i sitt forslag, slik forslaget ligg no.

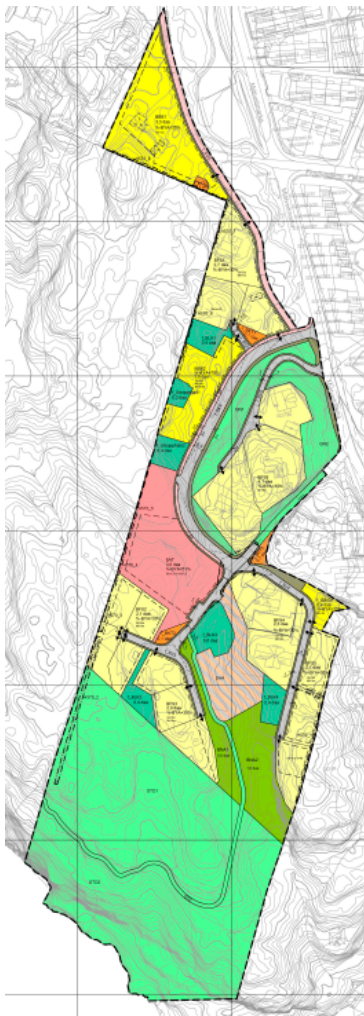


Utsnitt syner regulert tilkomstveg vist med rød pil i pågåande områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø i sør-austleg del av gbnr. 322/82.

Planlagt situasjon:

Planforslaget legg til rette for utbygging av totalt 33 nye bustadeiningar i form av frittliggjande einebustader, tomannsbustader og fleirmannsbustader med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Det er òg planlagt for eit forsamlingslokale på om lag 1325m² med eit tilhøyrande utandørs aktivitetsområde. Planskildringa beskriv at forsamlingshuset er ynskjeleg å utvikle som eit mangfaldig aktivitetsområde som opnar for ballspel og annan idrett, leik og sosiale samankomstar. Det er seinare lagt til at lokale skal nyttast for barne/ungdomsarbeid, pensjonistar og gudstenester m.m.

Byggehøgde og utnyttingsgrad går fram av plankartet. Grad av utnytting ligg mellom 30-70 % BYA på bustadeiningane, og 51% BYA på forsamlingshuset. Byggehøgde er oppgitt med både møne og gesimshøgde for dei nye byggjeområda, med unntak av BAT og BBB1



Plankart

Parkering er løyst på eiga tomt, i tilknytning til dei ulike bustadfelt. Det er òg avsett eit mindre areal GB/GF nord for BFS2 område som opnar for garasje og parkeringsplass for bustad og fritidsbustad. Parkering for forsamlingslokale er inndelt i to større parkeringsplassar, ein nord for forsamlingslokale med 20 plassar, og ein sør aust frå bygget med plass for 40 parkeringsplassar. Den søraustlege parkeringsplassen er føreslått regulert som ein kombinasjon av parkeringsplass og leikeplass.

For meir informasjon vert det vist til planomtalen, VEDLEGG3.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Forholdet til overordna arealstrategi

Forslag til reguleringsplan er i tråd med overordna KDP_M for Meland når det gjeldt bustad. For regulering av anna offentlig eller privat tenesteyting, forsamlingshus til bruk for Kristen fellesskap er det politisk avklart i KS vedtak 130/2017, jf. over. Kommunedirektøren har lagt KS. vedtak til grunn for vidare handsaming av detaljplanen, og sluttar seg til hovudgrepa som er framlagt i planen.

Byggeområde Bustad:

Blokk BBB1, omsorgsbustad

Innafor område BBB1 viser planforslaget at det kan byggjast eit leilegheitsbygg med inntil 9 bueiningar. Det er lagt opp til utbygging over to etasjar, med ein maksimal byggehøgde på 7 meter. Utnyttingsgrad er satt til 35 %BYA.

Det er for denne eigedomen gitt dispensasjon for oppføring av ein 9 mannsbustad til bruk for omsorgsbustad i kommunen, sjå planskildringa kap. 4.3.2

Blokk BBB2, 2x6 mannsbustad

Innafor område BBB2 viser planforslaget at det kan leggjast til rette for to leilegheitsbygg over to etasjar med 6 bueiningar i kvar. Bygga er tenkt å byggjast med takterrassar, der dei øvste leilegheitene skal nytte takterrassen til privat MUA. Balkongane på bygget er tenkt å vende mot vest. Felles uteareal er lagt mellom bygga og i enden av leilegheitsbygga.

Maksimal byggehøgde er sett til kote+53, med maksimal gesims på 6 meter og mønehøgde til 8 meter. Utnyttingsgrad er sett til 70 %BYA, og parkering blir i forkant av bygga mot f_SKV.

Kommunedirektøren set som vilkår at det til 2. gongshandsaming vert jobba meir med delfeltet BBB2. Ei utnytting på 70 % BYA er høg, sjølv om felles uteopphald er lagt som eigne arealformål i plankartet. Vidare er det planlagt for to bygg på to etasjar med flatt tak og takterrasse, der gesims/mønehøgde er satt til 6 og 8 meter. På bygg med flatt tak/takterrasse vil gesims og mønehøgde vera samanfallande. Det vil sei at ein med tenkt utbygging kan ha ei total byggehøgde på 6 meter, det vil vera lågt om ein skal realisere to etasjar og takterrasse. Det må her òg sjå til at ein oppnår tenkt uteareal innafor dei kvalitetskrav som er satt til størrelse, plassering, restareal m.m. Kommunedirektøren finn at løysinga som er foreslått med stor overflateparkering for delfeltet er uheldig, og set som føresetnad at parkeringskjellar blir vurdert for det vidare planarbeidet.

Frittliggjande småhusbusetnad, BFS1-5:

Innafor BFS1 ligg ein eksisterande einebustad. Planforslaget legg opp til to nye einebustader. Maksimal gesimshøgde er satt til 5 meter og møne på 7 meter. Vestre eigedom har i tillegg fastsett kotehøgde på kote +53 moh. Tomtestørrelse er på min. 650 m² og utnyttingsgrad er satt til 30 % BYA.

Innafor BFS2 og BFS3 er det lagt til rette for tilsaman 7 bustadeiningar. To tomannsbustader og tre einebustader. Maksimal gesimshøgde er sett til 6 meter og møne på 8 meter. Tomtestørrelse på tomannsbustad er min. 1000 m² og einebustad er 650 m². Utnyttingsgrad er 30% BYA.

Innafor BFS4 ligg det to eksisterande einebustader.

Innafor BFS5 er det lagt opp til to nye einebustader. Maksimal gesimshøgde er sett til 6 meter og møne på 8 meter. Tomtestørrelse på einebustad er 650 m². Utnyttingsgrad er 30% BYA.

Kommunedirektøren finn at til 2. gongshandsaming må minste tomtestorleik for BFS områda sikrast i føresegnene.

BAT, Forsamlingslokale og SAA, Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovudformål:

Innafor område BAT skal det setjast opp eit forsamlingslokale på om lag 1325 m² med eit tilhøyrande leik og aktivitetsområde, samt parkeringsplass på tilsaman 60 bilar fordelt på to parkeringsareal. Maksimal byggehøgde er sett til kote +57,5 med maksimal høgde på 8 meter. Utnyttingsgraden er på 51 % BYA



Utsnitt til venstre, syner tenkt plassering i illustrasjonsplan. Høgre, viser forsamlingslokale sett frå tilkomstvegen SKV, nord for bygget.

Forsamlingshuset er tenkt for nærområdet på Frekhaug, og skal nyttast av Kristen fellesskap Nordhordland. Bygget skal brukast til barne og ungdomsarbeid, pensjonistsamlingar, idrett, strikke kafé, gudstenester og andre samlingar. Det er ynskjeleg å utvikle lokale som ein fleirbrukshall med mangfaldig aktivitetsområde for ballspel, annan idrett og leik.

På SAA området er det regulert for ein kombinert løysing med utandørs aktivitetar og parkeringsareal. Arealet er tenkt at skal oppmerkast i dekke, og tilretteleggast for t.d. klatring, sykling m.m. Arealet skal fungere som ein kombinasjon av parkeringsareal for forsamlingshuset når det føregår større arrangement, med mange besøkande. Og som eit aktivitetsområde, når forsamlingshuset har mindre arrangement. Aktivitetsområde skal vera stengt med bom, når det ikkje er i bruk til parkering.

Det er lagt opp til permanent parkering for 20 bilar og 60 sykklar i arealformålet BAT, det er vidare moglegheit for inntil 40 bilparkeringsplassar i SAA. 5% av plassane er sikra utforma som HC-plassar.

For nærare skildring sjå planskildring kap. 4.3.1 og 4.3.3 VEDLEGG3.

Kommunedirektøren finn at forslagsstillar har planlagt for etablering av sjølv forsamlingshus i tråd med KS. sak 130/2017. Tema om trafikk til/frå forsamlingshuset finn Kommunedirektøren at må utgreiast meir, sjå under trafikale forhold.

Trafikale forhold:

Infrastruktur:

Planområdet knyter seg på eksisterande infrastruktur i Mjåtveitmarka. Det er pr. no ikkje planlagt for noko oppgradering eller nyetablering av infrastruktur inne i Mjåtveitmarka, men planen har stilt rekkefølgjekrav om at før det kan gis IG av tiltak i planområde skal kryssløysing mellom fv. 564 Rosslandsvegen og veg i Mjåtveitmarka vera oppgradert.

Kryssløysinga til fylkesvegen er regulert i områdeplanen for Dalstø-Mjåtveitstø som rundkøyring, og sikrar soleis oppgraderinga. Då den er regulert i områdeplanen vil detaljplanen for Tonesmarka vera

avhengig av vedtak og realisering av områdeplanen for å kunne realisere sin detaljplan slik den no ligg til 1.ghs.

Kommunen har i planprosessen stil spørsmål om forslagsstillars vurdering av behov for trafikkisikringstiltak langs Mjåtveitmarka vegen, då dette m.a. har vore eit tema i områdeplanen. Forslagsstillar viser her til tiltak som er tenkt på i områdeplanen. Tiltak om trafikkisikring/evt. andre utbetringar av infrastruktur er ikkje sikra med rekkjefølgjekrav til før IG i Tonesmarka.

Kommunedirektøren meiner at det fram mot 2. gongshandsaming må jobba meir med trafikk gjennom Mjåtveitmarka knytt til utbygginga av Tonesmarka. Dersom det er behov for trafikkisikringstiltak langs Mjåtveitvegen skal dei innarbeidast som tiltak i Tonesmarka,

Det blir satt vilkår om at det fram mot 2. gongshandsaming blir jobba med trafikk gjennom Mjåtveitmarka knytt til utbygginga av Tonesmarka. Dersom Tonesmarka legg opp til å vera avhengig av andre tiltak i områdeplanen enn etablering av rundkøyring, må ein påsjå at rekkjefølgje av desse er ivaretekt i føresegnene før IG er sikra.

Tilkomst:

Køyretilkomst til planområde er frå fv. 564 gjennom etablert infrastruktur i bustadområde Mjåtveitmarka. Ny hovudtilkomst, f_SKV til planområdet er sikra frå Mjåtveitmarka, med regulert avkøyrsl i nordaustleg del, omtrent midt i planområdet. Hovudtilkomsten er planlagt med ei køyrebane på 6,4 meter, og tilhøyrande fortau på 2 meter.

Planområdet regulerer òg delfelt BFS6, som er tre eksisterande einestadtomter. Desse beheldt sin tilkomst frå Mjåtveitmarka, som ligg omlag 50 meter frå den nye hovudtilkomsten. Avkøyring og køyreveg her f_SKV5 er i hovudsak regulert slik den ligg i dag, med noko vegutbetring. Vegbreidda er satt til 3 meter.

F_SV2 og 3 er planlagt med vegbreidde på 3,5 meter medan f_SV4 er satt til 4 meter. Vegskulder er 1 meter brei. I nord for område BBB1 og BFS1 er det lagt inn avkøyringspil frå gang-sykkelveg, f_SGS, dette samsvarer med planlagt situasjon for den pågåande områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø.

Veg avdelinga i kommunen har hatt dialog i planprosessen og det er gjort nokre justeringar, men det ligg ikkje føre uttale til foreslått planforslag. Denne må komme ved offentleg ettersyn. Kommunedirektøren set på noverande tidspunkt vilkår om at fortau langs hovudtilkomst f_SKV blir utvida til 2,5 meter, i tråd med N100. Det må vidare påreknas behov for andre justeringar på veg, ved offentleg ettersyn.

Parkering

I planomtalen blir det under kvar bygningstype beskrive kor mange parkeringsplassar som skal opparbeidast for dei ulike bustadtypene. For:

- Frittliggjande småhusbusetnad, BFS1-6 er det satt av 2 plassar for bil pr. eining.
- For BBB1 er det min. 0,5 og maks 0,8 plass for bil pr. eining og 0,5 plass for sykkel (ved utbygging av omsorgsbustad) og 1,5 plass for bil og 0,5 plass for sykkel (ved utbygging av bustad).
- For BBB2 er det satt av 1,5 plasser for bil pr. eining og 0,5 plass for sykkel
- For BAT er det satt av tilsaman 60 plasser for bil og 60 plass for sykler.

Til 2.gongshandsaming må det visa at parkeringsplass for bil i BBB2 er breiare enn 2,5 m og parkeringsplass dekning for BBB1 er plass for 1,5 bil pr. eining.

Uteopphald/leikeområde:

Detaljplanen har sett arealkrav til privat- og felles uteopphaldsareal ut frå bygningstypen i planen. KDP_M har eigne krav til arealstorleik/form, plassering og kvalitet på minste areal for opphald ute, MUA for kvar bueining.

Kommunedelplanen (KDP_M) sin definisjon av uteopphaldsareal (MUA) er følgjande:

«MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einkilde bueining (hage, balkong og MUA areal kjem i tillegg til leike og friområde».

Planforslaget legg opp til følgjande MUA for:

Bustad frittliggjande småhus, BFS1-5:

For einebustader og tomannsbustader er total MUA satt til 200 m², og der det skal etablerast sekundærbustad, er det krav om 50 m² privat MUA for denne eininga, jf. føresegn 4.1.3 bokstav j. Dette er i tråd med KDP_M.

Bustader-blokker, BBB:

For BBB1 (9 mannsbustad) er total MUA på tilsaman 100 m² kor min 15 m² skal vera privat og min 85 m² felles. Det skal i tillegg tilretteleggast for ein sandleikeplass innafor område.

For BBB2 MUA (2x6 mannsbustad, 12 einingar) er kravet til total MUA på 103 m², kor minimum 56 m² skal vera felles. Det er krav til at min 50m² skal vera privat for bueiningar på bakkenivå, og min 47 m² skal vera privat for bueiningar over bakkenivå (på tak). For bueiningane over bakkenivå er det lagt til eit krav om at min. 14² av privat MUA skal vera på balkong med direkte utgang frå bueininga, og resterande skal løysast på takterrasse.

Største del av uteopphaldsareala for BBB2 er regulert med eige arealform f_uteopphald 1 og 2 i plankartet. I kartet er desse areala samla oppgitt til 600 m². Av illustrasjonsplanen går det fram at noko av oppgitt areal truleg utgår pga. kvalitetskrav til MUA, og resterande felles MUA er tenkt på framsida av bygget i sørvest.

Kommunedirektøren finn at det må setjast vilkår til 2. gongshandsaming av planen, om at det må arbeidast meir med delfeltet BBB2 i form av plassering av uteopphaldsareal med tanke på støy (spesielt frå veg og parkeringsplass), lys/sol, takterrasar, utforming m.m. Det kan på noverande tidspunkt sjå ut til at noko av tenkt felles MUA ikkje oppnår kvalitetskrav. Om planforslaget ikkje kan tilfredsstille mengd uteopphaldsareal med tilfredsstillande kvalitetskrav, må ein evt. redusera tal bueiningar.

Leikeplass, BLK 1-4:

I plankartet er det regulert inn 4 areal for leik med ulik kvalitet. Desse er felles for heile planområdet. KDP_M har krav til både antall, avstand, storleik, plassering, utstyr m.m. for leike og opphaldsareala, jf. tabell 1.6.12 i KDP_M.

Planforslaget legg til rette for 5 sandleikeplassar på 150 m² (f_BLK1, 2 og 4, samt er det tilrettelagt for ein sandleikeplass innafor området BBB1) og ein nærleikeplass på 500 m² (f_BLK3). Leikeareala er i hovudsak planlagt i tråd med arealdelen til kommunedelplanen, tabell 1.6.12. Unntaket er avstandskrav satt frå leikeplassane til nokre av bustadeiningane.

Planområdet er langstrakt og vil etter KDP_M krav ha krav om fleire sandleikeplassar og nærleikeplassar enn det det no er tilrettelagt for, dette fordi det er sett avstandskrav til at sandleikeplass skal vera plassert maks 50 meter til kvar bueiningar og nærleikeplass maks 150 m.

Forslagsstillar har i planmaterialet begrunna avviket med m.a. at planområdet er langstrakt og det er lite eigna område for nærleikeplass i midtre del av planområdet. Dei legg til at det vil vera urimeleg å måtte tilrettelegge for fleire nærleikeplassar på 500 m² i nord, når det er ei utbygging 33 einingar.

Kommunedirektøren vurderer at avvik på avstandskrav til nærleikeplass for bueiningane i nord kan akseptast slik det er begrunna i planomtalen kap. 4.1.2.

Utnyttingsgrad/Byggjehøgder/Estetikk

Utnyttingsgrad/Tomtestørrelsar:

I samsvar med KDP_M er det regulert for konsentrert busetnad med relativ høg utnytting. Maksimal utnyttingsgrad innanfor byggeområda er oppgjeve i reguleringsføresegn kap. 4 og påført plankartet. Maksimal utnyttingsgrad er oppgjett i %BYA.

Tomtestørrelsar er i tråd med kravet i KDP_M der minste tomtestørrelse for einebustad er 650 m² og tomannsbustad 500 m² pr. eining. Kommunedirektøren finn at til 2. gongshandsaming må minste tomtestorleik for BFS områda sikrast i føresegnene.

Byggehøgdd:

Det går fram av plankart og kapittel 4 i føresegn byggehøgdd på dei ulike delfelta. Byggehøgdd er fastsett med både gesims og mønehøgdd på alle delfelt unntatt BFS6, BAT og BBB1 som viser byggehøgdd. Kommunedirektøren vurderer at byggehøgddene syner ei god tilpassing til omgjevnaden.

Estetikk:

Estetikk og arkitektur er tatt med under reguleringsføresegn Kap. 3.1, i den grad at det skal nyttast jordfargeskala farger og ikkje reflekterande takflater. I planomtalens kap. 5.2 er estetikk nemnd i same overskrift om landskapsverknader, men det ligg ikkje estetikk beskrivingar til kapittelet. Vedlagte 3D illustrasjonar syner berre volumutbygging, med ein tekst om at eksakt utforming vil skje i ein seinare fase.

I forhold til arkitektonisk utforming og estetikk, meiner Kommunedirektøren at planforslaget burde hatt fleire illustrasjonar. Det ligg snitt teikningar som viser plasseringar og høgdd i terrenget, og ein 3D illustrasjon som viser volum av bygningane. På snitt/perspektiv teikningar bør det gå betre fram kva som er eksisterande bebyggelse og terreng. For forsamlingshuset, BAT, BBB1 og BBB2 bør det ligge føre illustrasjonar som viser meir enn berre volum.

Til 2. gongshandsaming av planen må det sikrast tydlegare krav i føresegnene til utforming og estetikk. Samt illustrasjonar som viser tenkt utforming av BAT, BBB1 og BBB2.

Kultur og kulturmiljø

Sør vest i planen er det lagt inn ei omsynssone for bevaring av kulturmiljø, H_570. Omsynssona er for eksisterande steingard, og bevaring av denne er følgt opp i føresegn § 5.2. Kommunedirektøren vurderer at temaet er ivaretatt i planframlegget.

Naturmangfald/Miljø

Planforslaget er vurdert etter Naturmangfaldlova i planomtalens kap. 5.5.

Mjåtveitelva ligg omlag 700 m. frå planområdet, og nordre del av planområdet drenerer mot sidebakk til Mjåtveitelva kor det er etablert eit sedimenteringsbassen for utløpet til Mjåtveitelva. For å unngå negativ påverknad på vasskvaliteten og den svært sårbare førekomsten av elvemusling i elva er det stilt krav om å gjennomføre naudsynte tiltak for å sikre god handsaming av overvatn i både anleggsfasen og driftsfasen. Reguleringsføresegn § 3.6.1 bokstav b) har føringar for dette og det er vist til VA rammeplan for nærare skildring, sjå VEDLEGG 10.

Kommunedirektøren finn at tiltaka som skal sikre god handsaming av overvatn må til 2. gongshandsaming konkretiserast betre mot gjennomføring, og følgjast opp under rekkefølgjekrav i føresegnene. Utover dette vert det vurdert til at planlagde tiltak ikkje vil vere i strid med dei interessa som lova er meint å ivareta.

Universell utforming

KDP_M har krav om at 50% av alle nye bueiningar skal vere tilgjengelege bueiningar. Planen oppfyller dette kravet. Sett vekk frå delfelt BBB2 der nokre leilegheiter vil ha inngang via utvendig trapp, er det lagt opp til at alle nye bueiningar i planområdet oppfyller krava til tilgjengeleg bueining. For BBB2 vil 50% av bustadeiningane vera tilgjengelege bueiningar. Gang- og sykkelveggar skal i hovudsak vere universelt utforma, og trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er.

Renovasjon:

Det vert tilrettelagt for bruk av tradisjonelle avfallsbeholdarar med sortering av restavfall, papp/papir, matavfall og sekkar for plastemballasje innafor felt BKT1-4. Det lagt til sporingskurve som viser snu moglegheiter for renovasjonskjøretøyet i illustrasjonsplanen. Kommunedirektøren vurderer at areal f_BKT2 som uheldig i forhold til manøvrering av renovasjonskjøretøy. Vegbreidda her er 3,5 meter, men det er ikkje lagt opp til snuhammar. Kommunedirektøren vurderer at det til 2. gongshandsaming bør finna ein anna løysing for å erstatte hentepunkt funksjonen for renovasjon på f_BKT2.

Vi ber om tilbakemelding på renovasjonsløysing i samband med offentleg ettersyn.

Uttale frå VA-avdelinga:

VA rammeplan kan sjåast på som godkjent i regulerings føremål. Før søk om rammeløyve skal det føreligge godkjent komplett teknisk plan, det er vist til tekst frå Va-norm for Alver kommune, jf. VEDLEGG11. Tilbakemeldinga må følgjast opp til 2. gongshandsaming.

Støy

Forslagsstillar har vurdert at med bakgrunn i at planområdet ikkje ligg nær veg med høg ÅDT eller andre kjelder til støy er ikkje støytemaet aktuelt, og det er ikkje utarbeidd noko støyanalyse for detaljplanen.

ROS- analyse:

Det er utarbeidd ei Risiko- og sårbarheits analyse, ligg som VEDLEGG9.

Det står at ROS analysen baserer seg på DSB sin metodikk for ROS analyse. I analysen er det fire tema som er vurdert som hendingar som skal vurderast vidare for planforslaget. Hendingane er:

- Skredfare
- Ustabil grunn
- Ekstremnedbør og overvann
- Skogbrann.

Alver kommune vedtok nye grenseverdiar for ROS-analyse sommaren 2023. ROS analysen for Tonesmarka samsvarer ikkje med sannsynskategoriane, og ikkje med konsekvenskategoriane for «Liv og helse» og «Stabilitet» som Alver kommune vedtok i 2023.

Ved gjennomgang av ROS analysen finn Kommunedirektøren at metodikken som er nytta heller ikkje samsvarer fullt ut med DSB sin metodikk og stiller spørsmål til dette. Kommunedirektøren vurderer òg at det er to tema utover desse fire som burde bli tatt med vidare til ei risikovurdering. Dette gjeldt trafikkforhold og sårbare bygg.

Av dei fire hendingane som ROS analysen finn at skulle vurderast vidare, er det berre gjort ei risikovurdering på hendinga skogbrann. Her kjem analysen til at: *«Det må gjerast tiltak for å sikre god brannberedskap i anleggsfasen».*

Tiltak som skal sikre god brannberedskap er verken konkretisert, eller sikra i planen. Det er heller ikkje vist til TEK17 eller anna lovverk som føl dette opp. Grunna manglande konkretisering av tiltak, manglar analysen ei ny vurdering på kva risiko skogbrann vil ha når føreslått tiltak er utført.

For dei andre 3 hendingane analysen har vurdert at skal vurderast vidare, går vurderinga direkte til sårbarheitsvurdering, utan å gjere ei risikovurdering først. På den måten finn ROS analysen at det er fleire av desse temaa som ikkje treng risikoanalyse/vurdering, kommunedirektøren ser på dette som feil metodikk, og legg til grunn at alle identifiserte uønskt hendingar skal gjennom ei risikovurdering. Kommunedirektøren ser i tillegg på temaa «trafikkforhold» og «sårbare bygg» som aktuelle tema for ei risikovurdering. Dette grunna trafikkmengd og trafikksikkerheita detaljplanen medfører på eksisterande infrastruktur i Mjåtveitmarka. Samt støy og luftforureining i m.a. driftsfasen.

Kommunedirektøren set som vilkår til offentlig ettersyn at ROS-analysen blir oppdatert, med riktig metodikk og Alver kommune sine vedtekne grenseverdier. Alle uønskt hendingar som er identifisert i fareidentifikasjonen må gjennom ei risikovurdering. Vidare vert det bedt om at hendingane trafikkforhold og sårbare bygg blir vurdert som hendingar som skal vurderast vidare for ROS-analysen.

Konsekvensutgreiing:

Forslagsstillar vurderte ved oppstart at planforslaget ikkje var KU pliktig, og i planomtalen kap. 1 held ein fast på denne vurderinga. Det er m.a. vist til at kommune administrasjonen ved oppstart gjorde same vurdering ut i frå den gang kjende opplysningar 2.11.2018. Det er ikkje gjort nye vurderingar etter forskrift om konsekvensutgreiing etter oppstart.

Kommunaldirektøren si vurdering er at planforslaget ikkje er KU pliktig etter vedlegg1. Når det gjeldt vedlegg 2, må ein sjå nærare om arealet for forsamlingshuset er konsekvensutgreiingspliktig, etter § 11j: «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*»

Vurderinga må gjerast på om plassering av forsamlingshus i Tonesmarka vil få vesentleg verknad for miljø og samfunn, som er opplista i §10 i forskrift om konsekvensutredningar. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikkje vil vera KU pliktig etter opplistinga i §10.

Økonomi:

Planforslaget legg til rette for at VA-anlegget etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring er tenkt overtatt av kommunen for drift og vedlikehald.

Folkehelse/Barn og unge sine interesser

Planforslaget viser til privat uteopphaldsareal og felles leikeplassar som har gode kvalitetar for barn og unge. Planområdet ligg i tett nærleik til flotte friområde og samanhengande grøntområde. Det er mange tur moglegheiter i nærområde langs sjø, og til Furufjellet. Det er kort veg til barnehage og skule, som opnar for tilkomst via gang og sykkel. Det er satt krav om fortau/bilfri gang- og sykkelveg til nærmaste skule.

Frekhaug senter ligg om lag 1,7 km i gang avstand kor ein finn sentrumstilbod og gode kollektivtilbod. Planforslaget har lagt til rette for gode levevilkår for både barn, vaksne og unge.

Planframstilling

Planforslaget er i hovudsak i tråd med KDP_M når det gjeldt føremål. Avviket gjeldt forsamlingshuset som er omtalt i saksutgreiinga over. Det er nokre avvik frå KDP_M når det gjeldt avstand til leikeplass, desse er òg vurdert over. Kommunedirektøren har bedt om nokon endringar for at planframlegget skal ha tilfredsstillande kvalitet til å leggjast ut på offentlig ettersyn og høyring. Føresegnene er tilfredsstillande, men treng ei kvalitetssikring før 2.gongs handsaming.

Konklusjon

Kommunedirektøren sluttar seg i utgangspunktet til hovudintensjonen med bustad utbygging, og forholdt seg til KS. vedtak om planlegging av forsamlingshus i detaljplanen men rår til justeringar av og nye vurderingar i planforslaget, samt ei supplering av det innleverte materialet.

Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn skal:

- ROS analyse oppdaterast.
- Illustrasjonsplan sikrast at viser reelt uteopphaldsreal i tråd føresegn. 4.1.2.
- Plankart oppdaterast med senterlinje for Køyreveg, SKV, og fortau, f_SF må utvidast til 2,5 meter.
- Plannamn rettast.

Før 2. gongshandsaming av planarbeidet skal:

- Trafikksikringstiltak langs Mjåtveit vegen vert utgreidd og evt. innarbeidd som tiltak i Tonesmarka, eller som rekkefølgekrav før utbygging av Tonesmarka.
- Føresegnene må sikrast med tydlegare krav til utforming, funksjonell og bevisst arkitektur.
- Det vert vurdert anna løysing for hentepunkt funksjonen for renovasjon for arealet f_BKT2, for betre sikring av manøvrering.
- Krav til geoteknikks vurdering av områda som ligg under marin grense, skal i føresegnene endrast frå før IG til før rammeløyve.
- Føresegnene må sikrast med minste tomtestorleik for BFS områda.
- For BBB1 skal antall parkeringsplass for bil vera 1,5 plass pr. eining.
- For delfelt BAT og BBB1 skal det liggje føre illustrasjonar som viser tenkt utforming.
- For delfelt BBB2 skal det arbeidast meir med utforming av uteopphaldsareal, byggehøgde, antall einingar og utnyttingsgrad. Parkeringskjellar skal vurderast framfor overflateparkering. Endringane skal oppdaterast i planmateriale, og det skal liggje føre illustrasjonar, snitt/perspektiv teikningar som viser tenkt utforming.
- Tiltaka som skal sikre god handsaming av overvatn må konkretiserast/sikrast betre i føresegnene mot gjennomføring, og følgjast opp som rekkefølgekrav.
- Feltnamn i planmateriale må endrast til gjeldande liste frå KMD.
- Tilbakemeldinga frå avdelinga veg, og VA må følgjast opp til 2. gongshandsaming.

Vedlegg:

09.11.2023	VEDLEGG 2 Planføresegner	2016956
09.11.2023	VEDLEGG 3 Planomtale	2016957
09.11.2023	VEDLEGG 4a Illustrasjonsplan	2016958
09.11.2023	VEDLEGG 4b Illustrasjonsplanforsamlingshus	2016959
09.11.2023	VEDLEGG 4c Illustrasjonsplan Utsnitt BBB2	2016960
09.11.2023	VEDLEGG 5 Snitteikningar	2016961
09.11.2023	VEDLEGG 6 Sol-Skugge	2016962
09.11.2023	VEDLEGG 7 3D-illustrasjonar	2016963
09.11.2023	VEDLEGG 8a planogprofil SKV-SV3-SKV4	2016964
09.11.2023	VEDLEGG 8b Kryssutforming	2016965
09.11.2023	VEDLEGG 10 VA rammeplan Tonesmarka	2016966
09.11.2023	VEDLEGG 10a VAeksistrende	2016967
09.11.2023	VEDLEGG 10b prosjektert VA	2016968
09.11.2023	VEDLEGG 10c Nedslagsfelt før utbygging	2016969
09.11.2023	VEDLEGG 10d Nedslagsfelt etter utbygging	2016970
09.11.2023	VEDLEGG 1 Plankart	2016971
10.11.2023	VEDLEGG 11 Uttale frå VA	2018038
10.11.2023	VEDLEGG 12 oppstart av planarbeid Tonesmarka.KSsak	2018039
13.11.2023	VEDLEGG 9 ROS-analyse	2018569