

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
122/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.09.2015
	Eldrerådet	PS	
064/15	Levekårsutvalet	PS	10.11.2015
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/7143

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl

Vedlegg:

PlanskildringFøresegner13514069A01 - IllustrasjonsplanPlankart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl. ut til offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Endre § 2.2.2: Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 8,5 m over overkant (ok) golv i 1. etasje.
2. Endre § 2.3.1: Nemning skal vere BYA og ikkje BRA.
3. Endre § 2.3.2: Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA dersom denne kjem under planert terreng.
4. Vedlagte snitt må utvidast og det må utarbeidast nye som viser korleis dei nye bustadane sitt potensielle volum blir sjåande ut opp i mot eksisterande busetnad.
5. Endre § 2.2.1, andre avsnitt: 2 ekstra biloppstillingsplassar skal då opparbeidast på eigen tomt.
6. Tillegg til 2.3.2: Minimum 10 % av plassane skal vere tilpassa for rørslehemma.
7. Tillegg til § 2.6.1: Leikeplassen må sikrast med gjerde mot parkerings- og vegareal.
8. Tillegg til § 2.2.1: Minimum uteopphaldsareal per buening er 200 m².
9. Tillegg til § 2.3.1: Minimum uteopphaldsareal per buening er 50 m².

Plan- og miljøutvalet - 122/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl. ut til offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Endre § 2.2.2: Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 8,5 m over overkant (ok) golv i 1. etasje.
2. Endre § 2.3.1: Nemning skal vere BYA og ikkje BRA.
3. Endre § 2.3.2: Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA dersom denne kjem under planert terreng.
4. Vedlagte snitt må utvidast og det må utarbeidast nye som viser korleis dei nye bustadane sitt potensielle volum blir sjåande ut opp i mot eksisterande busetnad.
5. Endre § 2.2.1, andre avsnitt: 2 ekstra biloppstillingsplassar skal då opparbeidast på eigen tomt.
6. Tillegg til 2.3.2: Minimum 10 % av plassane skal vere tilpassa for rørslehemma.
7. Tillegg til § 2.6.1: Leikeplassen må sikrast med gjerde mot parkerings- og vegareal.
8. Tillegg til § 2.2.1: Minimum uteopphaldsareal per buening er 200 m².
9. Tillegg til § 2.3.1: Minimum uteopphaldsareal per buening er 50 m².

Levekårsutvalet - 064/15**LE - behandling:**

Orientering til saka v/arealplanlegger Christian H. Reinshol.

Ingen merknader.

Samrøystes.

LE - vedtak:**Uttale i Levekårsutvalet - 10.11.2015:**

Ingen merkander.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av Arkoconsult AS for Reigstad Bygg og Eigedom AS. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for ei fortetting av gbnr 137/28 med 3 einebustader og ei bustadblokk med 6 bueiningar, med tilhøyrande anlegg. I tillegg er det regulert eit eksisterande naust, ein eksisterande fritidsbustad og eksisterande einebustad.

Planområdet ligg tett ved Isdalstø, med tilkomst frå Isdalstøbakken. Planområdet grensar til reguleringsplan for Isdalstø kaiområde (plan-ID 1263-200706) og har også overlapping med denne planen i nord, der avkøyrsla frå Isdalstøbakken inn til reguleringsområdet skal etablerast. I vest grensar planområdet til eksisterande bustadfelt bebyggt med i hovudsak einebustader.

I området for frittliggande småhus er det regulert inn til saman tre nye einebustader. Desse er plassert nord og vest i planområdet, langs den nye tilkomstvegen inn i området. Det er opna opp for at desse kan ha ei maksimal mønehøgde på 8,5 meter over overkant golv i 1. etasje og med ei maksimal mønehøgde i tillegg. Det er opna opp for at det kan etablerast sekundærbustad i desse bustadane. Det er lagt opp til at det skal vere ein ekstra parkeringsplass ved etablering av sekundærbustad.

I området for konsentrert småhusbusetnad er det lagt inn eitt bygg med inntil seks bueiningar. Mønehøgde er her sett på kote 18, utan nokon restriksjon på høgda på bygget. Det vil bli etablert parkeringshus i kjellar på bygget, med opp til 20 plassar. I parkeringskjellaren er det sett av parkeringsdekning også for 137/259 som ligg inne i reguleringsplan Isdalstø kaiområde. I tillegg vil det bli etablert 5 gjesteplassar innanfor området sett av til konsentrert bustadbygging.

Det er regulert inn ei utviding av dagens tilkomst til eigedomen frå Isdalstøbakken der utforming av kryss, frisiktsone og kurvatur skal vere i samsvar med handbok N100. Tilkomstvegen på 4 meter går gjennom feltet med helning 1:10 og ender opp i parkeringskjellar i BKS1. Det er lagt inn fortau langs vegen i feltet, med tilkomst til gang- og sykkelveg i Isdalstøbakken via trapp. Fortau er ikkje lagt fram til kryss grunna plassmangel. Det vil vere tilfredsstillande tilkomst for utrykningskøyrety ned til BKS1.

Vidare er det regulert inn eit leikeområde på om lag 0,8 dekar, som skal dekke 25 m² leikeareal per einebustad, 50 m² leikeareal per bueining i BKS1 og i tillegg områdeleikeplass på 250 m² for kvar kvar 10. bueining. Dette er i samsvar med krav sett i kommuneplanen. Det resterande arealet er tiltenkt gbnr 137/259 og skal kunne reknast med som leikeareal for denne eigedomen i staden for arealet i reguleringsplan for Isdalstø kaiområde. Elles skal MUA løysast på dei enkelte eigedomane. Det er også sett av eit friområde på 1,45 dekar som kan nyttast av ålmenta og der ein også legg til rette for etablering av kyststien som er vist i kommunedelplan Knarvik-Alversund. Det er tenkt at dette området kan nyttast til bading og rekreasjon for innbyggjarane også utanfor planområdet, og det er opna for at det kan

etablerast benkar, bord, WC og anna til bruk for opphald i området. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om at kyststien skal vere etablert før det vert gjeve bruksløyve for BKS1. I tillegg har ein lagt opp til at friområdet kan gå inn som uteopphaldsareal for gbnr 137/259.

Innanfor planområdet ligg det også eksisterande naust som skal vidareførast og fritidseigedom som er tenkt vidareført.

Vatn og avlaup er tenkt tilknytt kommunalt anlegg. Utbetring av kryss mot Isdalstøbakken vil medføre noko flytting av det kommunale anlegget. Det er sett krav om at det skal utarbeidast eigen VA-plan for området som skal godkjennast av kommunen. Overvatn frå harde flater er tenkt handtert gjennom lokal fordrøyning på dei ulike tomtane og det er elles avrenning mot sjø i området i dag. Plassering av avfallsdunkar og post er ved kryss til Isdalstøbakken og ein ser for seg at bossbil vil kunne stoppe i krysset for å tømme bossdunkar.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Alverneset har vore oppe til vurdering i administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg frå administrasjonen til endringar/justeringar i planframlegget kjem fram under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor område avsett til bustadbygging i kommunedelplan for Knarvik-Alversund og er soleis i tråd med overordna plan. Når det gjeld tilhøvet til funksjonell strandsone så vil seksmannsbustaden BKS1 ligge innanfor området som er avsett til funksjonell strandsone i kommunedelplanen. Adminstrasjonen har vurdert at tiltaket kjem på ei allereie opparbeidd tomt i eit etablert bustadområde, og vil også kome inntil ei skjering i bakkant og soleis få liten silhuettverknad. Vidare er det planlagt at kyststien skal etablerast seinast når det vert gjeve bruksløyve til BKS1. Dette vil saman med at områda ved sjøen vert regulert tenkt til og regulert til å vere tilgjengeleg for ålmeinta, bidrar til at strandsona vert meir tilgjengeleg for alle. Administrasjonen kan på bakgrunn av dette ikkje sjå at ei utfordring av den funksjonelle strandsona i dette tilfellet har noko negativ verknad.

Estetikk, nabotilhøve og bustadstruktur:

Det planlagte bustadområdet er planlagt med både einebustader og fleirmannsbustad. Dei tre nye einebustadane vil vidareføre bustadstrukturen mot vest, der det er etablert einebustader frå før. I aust til seksmannsbustaden kome i ei skjæring nedanfor eksisterande einebustader, og vil ligge som ei forlenging av strukturen nede ved Isdalstø kai. Volum på einebustadane kan vere noko stort, med omsyn til målemetode som er vald.

Administrasjonen set spørsmålsteikn ved om det ved bruk av underetasje og måling frå overkant golv i første etasje kan bli noko høge einebustader som det vert opna opp for å etablere. Uansett må det spesifiserast i føresegnene korleis målemetoden skal brukast, då desse er noko uklære på dette punktet. Det vert likevel sett på som føremålstenleg å vurdere kva merknader som kjem inn i samband med offentleg ettersyn før det vert teke endeleg stilling til dette. For å få verknaden for naboar ytterlegare belyst meiner administrasjonen at snitta som er vist må ta med naboeigedomar/bygg for å vise korleis dei nye bygga blir i høve desse.

Når det gjeld seksmannsbustaden så vil det vere viktig å gjere tiltak for at vegg mot

leikeplass ikkje vert for dominerande og at det vert skapt eit godt utemiljø i samspel med leikeområdet her. Vidare er det ikkje samsvar mellom type utnytting som er vist i plankart og føresegnar for føremålet. Det er opna for at parkeringskjellar ikkje skal reknast med i BYA, noko administrasjonen meiner må gjerast dersom denne kjem over terrenget.

- *Endre § 2.2.2: Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 8,5 m over overkant (ok) golv i 1. etasje.*
- *Endre § 2.3.1: Nemning skal vere BYA og ikkje BRA.*
- *Endre § 2.3.2: Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA dersom denne kjem under planert terreng.*
- *Vedlagte snitt må utvidast og det må utarbeidast nye som viser korleis dei nye bustadane sitt potensielle volum blir sjåande ut opp i mot eksisterande busetnad.*

Trafikk og parkeringstilhøve:

Det er i planframlegget lagt opp til utbetring av kryss mot Isdalstøbakken etter statens vegvesen si handbok N100. Administrasjonen meiner kryssutforminga og vegutforming er tilfredsstillande for tilkomst til området. Når det gjeld trafikksikring bør det gjerast tiltak for å dempe farten på syklistar som kjem inn i krysset grunna den utvida bruken av krysset. Elles meiner administrasjonen at trafikksikring med fortau gjennom byggefeltet og trappeløysing mot eksisternade G/S-veg i Isdalstøbakken er tilfredsstillande. Det er lagt opp til tilfredsstillande parkeringsdekning for dei nye bustadane, men det må presiserast i reguleringsføresegnene at det må vere 2 ekstra parkeringsplassar ved etablering av sekundær bueining. Det er heller ikkje sett av plassar for rørslehemma i BKS1. Når det gjeld parkeringsdekning for 137/259 vert dette omtala i eige punkt.

- *Endre § 2.2.1, andre avsnitt: 2 ekstra biloppstillingsplassar skal då opparbeidast på eigen tomt.*
- *Tillegg til 2.3.2: Minimum 10 % av plassane skal vere tilpassa for rørslehemma.*

Leike- og uteopphaldsområde og friområde:

Det er lagt til rette med eit sentralt leikeområde i planen som dekker krava i kommuneplanen til leikeareal for einebustader og fleirmannsbustader. Det er ikkje lagt opp til ekstra leikeareal for dei moglege sekundærbustadane, men det er nær tilgang på friområder i umiddelbar nærleik. Det er lagt opp til dekning for leikeareal også for gbnr 137/259. Administrasjonen har vurdert om det burde vere lagt opp til etablering av ballbinge eller liknande område for balleik i leikearealet, men vil ta dette opp til ny vurdering etter høyring av planframlegget. Leikearealet er lagt ved tilkomstveg til området og eit område som er tiltenkt parkering. Det bør etablerast gjerde mot veg og parkeringsareal for å sikre at barn ikkje kjem ut i trafikkarealet. Vidare er det ikkje sett krav til MUA for bustadane, administrasjonen meiner at dette bør ligge på nivå med krav sett i kommuneplanen, altså 200 m² for einebustader og 50 m² for fleirmannsbustader. Elles er det positivt at ein legg til rette for friområde med gjennomgåande kyststi. Det er også knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av kyststien, noko administrasjonen ser på som positivt.

- *Tillegg til § 2.6.1: Leikeplassen må sikrast med gjerde mot parkerings- og vegareal.*
- *Tillegg til § 2.2.1: Minimum uteopphaldsareal per bueining er 200 m².*
- *Tillegg til § 2.3.1: Minimum uteopphaldsareal per bueining er 50 m².*

Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er lagt opp til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup, og det skal leverast VA-rammeplan

for korleis dette er tenkt utført for godkjenning i kommunen. Endra kryssløysing vil medføre flytting av kommunale anlegg og dette må takast omsyn til i VA-planen. Vidare er det lagt opp til tilstrekkeleg areal til renovasjon etter administrasjonen si vurdering. Tilkomst for bossbil vil vere i avkøyrsla til området, og det vil vere snumoglegheit for bilen her. Vidare er plan for lokal overvasshandtering tilfredsstillande med lokal fordrøying av overvatn frå nye harde overflater. Administrasjonen meiner tilhøve til renovasjon og tekniske anlegg er tilfredsstillande.

Naust og fritidsbustad:

Det er planlagt at eksisterande naust og fritidsbustad med naust vert vidareført i reguleringsplanen og det vil ikkje vere aktuelt med noko ny terrengtilpassing i samband med desse.

ROS-analyse og naturmangfaldslova:

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen, og det er vist til tiltak for enkelttilfeller der det kan vere knytt risiko. Administrasjonen har likevel vurdert at enkelttiltak må sikrast utover det som er sett i ROS-analysa. Det er ikkje registrert tilhøve/tiltak som vil vere i konflikt med naturmangfaldslova innanfor planområdet.

Tilhøvet til gbnr 137/259 og reguleringsplan for Isdalstø kai:

Det er i planframlegget lagt inn nok parkeringsdekning og leikeareal for å dekke krava til dette som er sett i reguleringsplan for Isdalstø kaiområde, plan-ID 1263-200706. Parkeringsdekninga skal vere på 1,5 bilar per buening, til saman 11 plassar. For leik er det oppgitt at kravet for gbnr 137/259 for felles leikeareal er på 130 m². I tillegg opnar reguleringsplanen opp for at det regulerte friområdet kan nyttast som ute- og opphaldsareal for gbnr 137/259.

Når det gjeld reguleringsplan for Isdalstø kaiområde, er dette ein komplisert plan der ein har slitt med å få realisert planen grunna ulike rekkefølgekrav og tilhøyrande kostnadsdrivande utbetringar som må gjerast. Dersom ein skal overføre mellom anna parkeringsdekning og leike- og uteopphaldsareal til eit anna planområde for gbnr 137/259, så må dette etter administrasjonen sitt syn vere på vilkår av at det vil gjere gjennomføringa av reguleringsplan for Isdalstø kaiområde enklare. Unntak frå enkeltkrav i gjeldande plan, vil kunne medføre at det vert vanskelegare å realisere planen.

Parkeringsareal for gbnr 137/259 er tenkt i parkeringshus i reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde. Oppå parkeringshuset er det planlagte leikearealet som tilhøyrer den aktuelle eigedommen planlagt. Dersom ein tek ut parkeringskravet for 137/259, vil ein framleis måtte etablere parkeringskjellaren for å få på plass det regulerte leikearealet det er knytt rekkefølgekrav til i Isdalstø kaiområde. I tillegg vil ein også unngå kravet om leikeareal oppå parkeringskjellaren. Dette vil kunne medføre at ein part som i utgangspunktet skal bidra inn i fellesanlegg i reguleringsplanen, slepp unna, og det kan legge større belastningar på dei gjenverande partane innanfor planområdet. Den same problemstillinga er aktuell i høve opparbeiding av felles grøntareal FG3 som er tiltenkt leik for større born i området.

Samstundes som ei omdisponering av parkeringsplassar og leikeareal for gbnr 137/259 kan medføre større kostnadar for dei andre grunneigarane i området, vil det også opne opp for at

ein kan redusere andre parkeringsanlegg som er planlagt i reguleringsplan for Isdalstø kaiområde. Om andre kan utnytte dei aktuelle plassane som vert ledige som følgje av ei omdisponering utan at dette vert meir kostnadsdrivande, ser ikkje administrasjonen noko problem knytt til dette. Administrasjonen meiner likevel at det truleg er føremålstenleg at leikearealet som er planlagt blir på same storleiken, og dette vil i så fall medføre at dei gjenverande partane får ein større kostnad med tanke på anlegging av leikeareal. Det same gjeld om 137/259 skal unntakast krav i høve FG3 ved at dette er løyst for eigedommen i friområdet som er planlagt i reguleringsplan for Alverneset. Administrasjonen meiner at det ikkje er naturleg at friområdet bør inngå i rekneskap for ute- og opphaldsareal for gbnr 137/259.

Oppsummert meiner administrasjonen at det i utgangspunktet ikkje treng å vere problematisk at ein løyser areal for leik og parkering for gbnr 137/259 innanfor planområdet for Alverneset. Likevel er det ein føresetnad at omdisponeringa ikkje fører med seg spesielle ulemper for dei gjenverande grunneigarane innanfor reguleringsplan for Isdalstø kaiområde med omsyn til etablering av parkeringshus og leikeareal. I og med at rekkefølgjekrava knytt til parkeringsanlegg er veldig tydelege i reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde, meiner administrasjonen at det må gjerast ei revidering/omregulering av denne planen, der rekkefølgjekrava vert teke ut før ein kan tillate at areal for parkering og leik vert omdisponert. Når det gjeld krav til uteopphaldsareal, kan ikkje administrasjonen sjå at det er føremålstenleg å la gbnr 137/259 dekke dette inn i friområdet som er regulert i reguleringsplanen for Alverneset. Administrasjonen vil avslutningsvis peike på at sjølv om enkeltpunkt for parkeringsareal og areal til leik skulle verte omdisponert til reguleringsplan for Alverneset, vil framleis alle andre rekkefølgjekrav knytt til eigedom 137/259 verte ståande.

Oppsummering:

Oppsummert meiner administrasjonen at reguleringsplan for Alverneset, med administrasjonens framlegg til endringar, er klar til å leggjast ut til høyring og offentlig ettersyn.

.....