

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	PlanID - 1256 2015 0005, Plannavn - Detaljregulering for Mjåtveitstø gbnr 22/13 m.fl., Komnr - 1256, Gbnr - 22/13	15/2754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
34/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

Reguleringsplan for Mjåtveitstø gbnr. 22/13 m.fl. - offentlig ettersyn.

1. gongs handsaming

Vedlegg:

Planskildring

Plankart

FøresegnerII

O_Merknadsskjema1

Illustrasjonsplan

VA rammeplan Beskrivelse

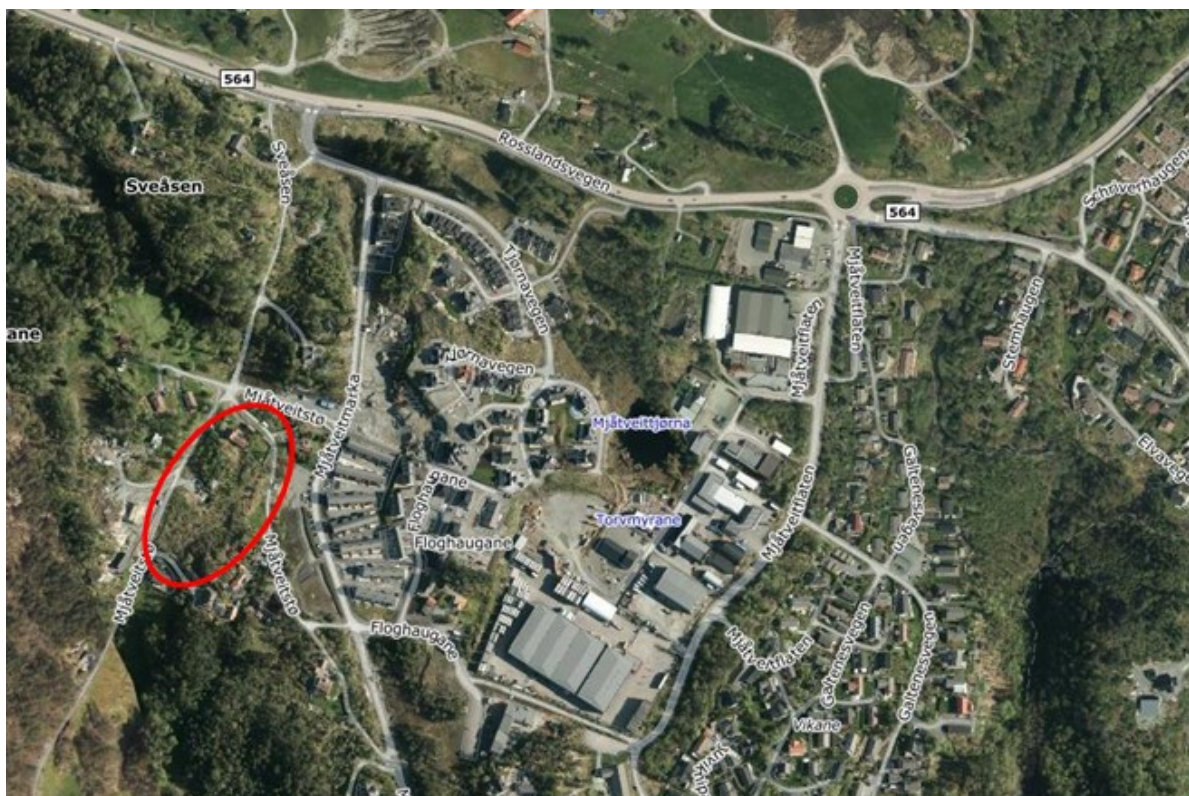
VA rammeplan kart

A30-01 Terrengprofilar _ Layout

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Dale Brakstad Eigedom legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Mjåtveitstø. Planområdet er på om lag 18,4 daa og ligg i luftline ca. 1300 m vest for Frekhaug sentrum.



Oversiktskart over Mjåtveit, raud ring syner planområdet

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 08.12.2015. Planarbeidet vart varsla 04.02.2016. Det kom inn 1 privat merknad og 4 offentlege uttalar til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema som er lagt ved planomtalen.

Planforslaget vart sendt inn for 1. gongs handsaming i januar 2017.

Særskilt om merknad frå Statens vegvesen

Til varsel om oppstart har Statens vegvesen kome med uttale om at det ved vidare utbygging i B_8 er trong for å regulere passeringslomme/venstresvingsfelt i krysset frå Fv. 564 for å unngå at vestgåande trafikk ikkje vert hindra av ferdsel inn til Mjåtveitmarka. Dei ber difor om at plangrensa vert utvida til å ta med kryssområdet og at krysset vert regulert i tråd med handbok N100.

Forslagsstiller har ikkje tatt innspel til følgje i planframlegget fordi ein meiner kravet er urimeleg og står ikkje i forhold til utbyggingas omfang på 16 nye einingar. Administrasjonen ser seg eining med forslagsstiller og vil påpeike at kostnadskrevjande rekkefølgekrav som etablering av passeringslomme burde vore spelt inn i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel. Vidare ligg området i midtre del av B_8 som eit inneklemmt areal mellom etablert busetnad som er godt eigna for fortetting. Det vil vere naturleg at kravet om passeringslomme fell på ei større utbygging som detaljregulering av felt B_9.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for oppføring av 1 seksmannsbustad (BBB1), 1 firmannsbustad (BKS1), og 2 tremannsbustader i rekkje (BKS2-3). Eksisterande fritidsbustad skal rivast for å gje plass til den nye busetnaden. Planforslaget regulerer òg eksisterande bustader i planområdet (oransje farge). Desse består av 1 einebustad i nord , 1 tomannsbustad og 2 einebustader i sør.



Utsnitt frå illustrasjonsplan datert 30.03.2017 (Arkoconsult AS)

Parkering vert løyst på eigen tomt, og det er lagt til rette for parkeringskjellar i seksmannsbustaden.

I nordaustleg del av planområdet ligg leikeområdet f_BLK1 og 2 på om lag 1.2 daa som er tenkt å setje krav både i høve sandleikeplass og nærleikeplass jf. krav i KPA. Gjennom leikearealet går ein gangveg som flukter med eksisterande gang- og sykkelveg i Mjåtveitmarka. Leikeplassen er lett tilgjengeleg med universell tilkomst og har tilknytning til anna grøntareal i området. F_BLK3 som ligg søraust i området er sett av til naturleikeplass.

Planforslaget vidarefører vegstandard med tilhøyrande fortau frå Mjåtveitmarka og vestover Mjåtveitstøvegen. Sørøver mot avkjørselen til det nye feltet er vegen planlagt utan fortau og går over frå å vere offentleg veg til privat felles veg.

Samla utnyttingsgrad innafor planområdet er omlag 44 % BRA. Då er omkringliggjande grøntstruktur ikkje rekna med i tomtearealet.

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

Vurdering

Hovudformål

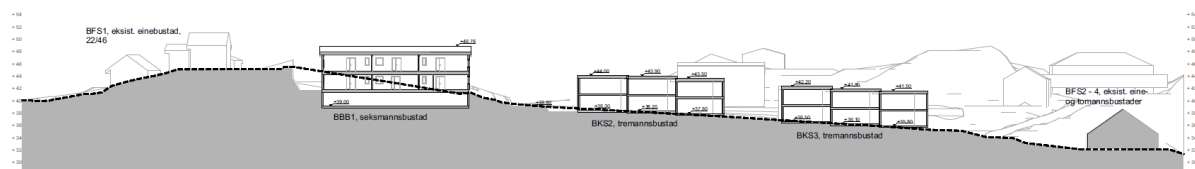
Framlegget til reguleringsplan er i tråd med overordna plan og administrasjonen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet i planforslaget med konsentrert busetnad. Planområdet ligg i felt B_8 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting.

Utnyttelsesgrad / byggjehøgder / estetikk

I planomtalen side 20 opplyser forslagsstiller at maks BRA samla sett for dei nye busetnadane er 623 m² og TU = 43,75 % BRA. Maks mønehøgde er påført plankartet, men det kan likevel ikkje byggjast høgare enn 10 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

Planen regulerer også eksisterande busetnad med tanke på byggjehøgder og utnyttingsgrad. Administrasjonen har ingen innvendingar til desse punkta.

Det er levert snitteikningar som viser tilpassing til eksisterande terreng. Snitta viser at det er behov for eit terrenginngrep i nordre del av planområdet for oppføring av seksmannsbustaden. Elles er området relativt flatt forutan ei høgde i sør. Denne vert delvis råka med inntilfylling frå firmannsbustaden, men sjølve høgda er bevart og vil skjerme for einebustadane som ligg her.



Prinsipp for utnytting av området (Snitt A, Arkoconsult AS)

I tillegg til snitteikningar, finn ein i planskildringa fleire 3D-illustrasjonar. Bygningsforma er berre rettleiande for å syne byggjehøgder og omtrentleg volum.



Området sett frå nord (vårjamdøgn kl 1500, Arkoconsult AS)

Reguleringsføresegnene set krav til utforming jf. §§ 2.6 og 2.7. Her er det mellom anna stilt krav til terrassering av murar høgare enn 2m, tilplanting av avsatsar og til at fyllingar skal rundast av mot terrenget. Ny bygningar skal tilpassast omgjevnadane og ha ei heilskapleg form. Vidare vil dokumentasjon i høve utomhusplan gjere greie for utforming av murar, vegetasjon, bygningsform mm. Administrasjonen vurderer at føresegnene vil gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga av området ved utbygging.

MUA, soltilhøve og fjernverknad

Kvar tomt/felt har areal avsett til opphald ute (MUA) i tråd med krava i KPA, MUA= min. 50m² pr. bueining. Det er i planen ikkje gjort greie for korleis ein har tenkt å løyse krava til MUA, då spesielt i høve BBB1 og BKS1. Det vil vere naturleg at leilegheitene har eigen balkong, men truleg lyt størsteparten av uteopphaldsarealet løysast på bakkenivå. Området har greie solforhold i sommarhalvåret, men utomhusplan bør klargjere kva område som er eigna for uteopphald i samsvar med sol-skugge analyser gjort i planskildringa.

Området har ikkje optimale utsiktstilhøve då det ligg i eit dalsøkk med helling ned mot Herdlefjorden.



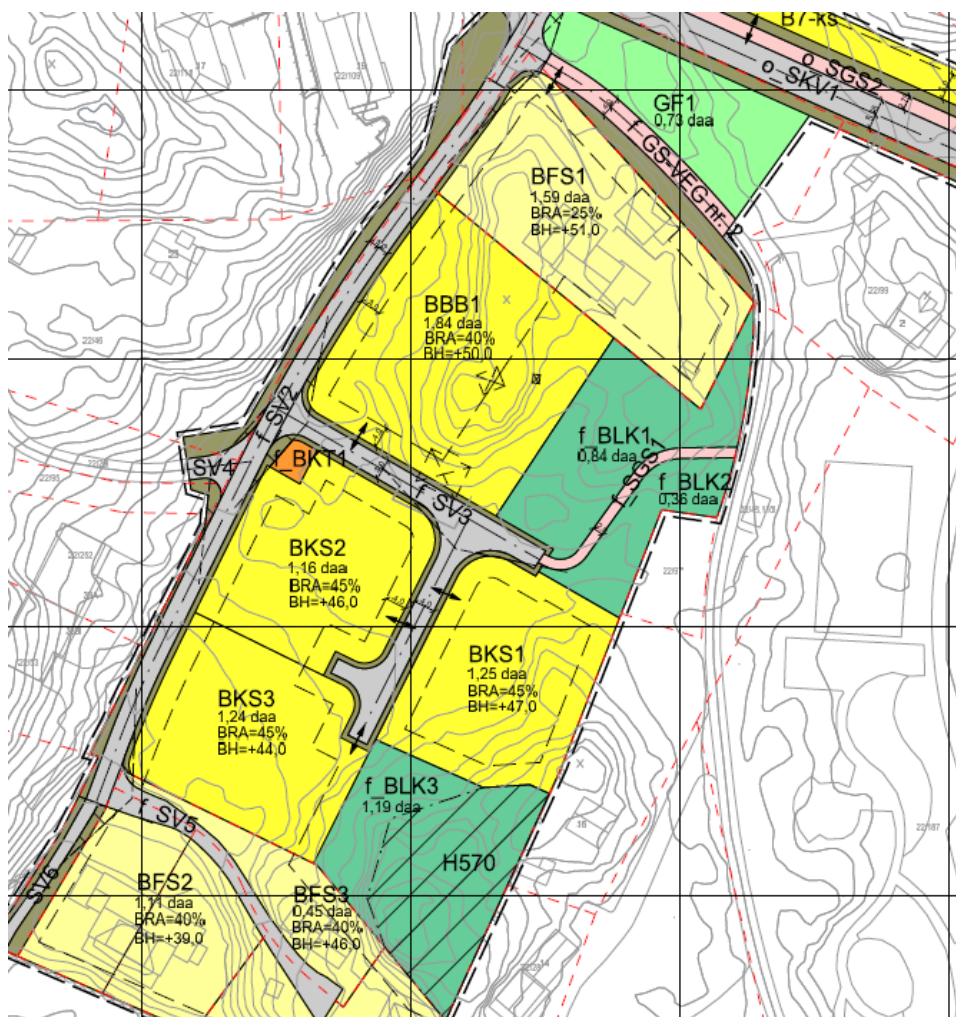
Området sett frå nabo i nord , mot sør-vest(Arkoconsult AS)

Bilete over illustrerer korleis utbygginga vil sjå ut frå einbustaden i sør, BFS1. Seksmannsbustaden vert noko skjult bak høgdedraget og saman med at uteopphaldsarealet til einbustaden er orientert mot aust, vil den i mindre grad verte råka av tiltaket. BFS2-4 i vest vert i liten grad berørt med tanke på fjernverknad. Resterande i busetnad i vest ligg på eit høgare nivå i terrenget og vert ikkje nemneverdig råka av skugge og innsyn, men utsikta vil verte noko endra.

Felles leikeområde

Felles leikeplassar er sentralt plasserte i feltet og legg til rette for gode møteplassar for alle bebuarane i området. F_BLK1 og 2 som er tenkt som nærleikeplassar er tilnærma universelt utforma og soldigram viser at dei har gode solforhold både vår- og sommarjamdøgn. Leikearealet har også tilknytning til grøntareal elles i området.

Administrasjonen ser også positivt på at det er tilrettelagt ein naturleikeplass (f_BLK3) som er tilpassa større born med krav i føresegnene (§ 3.3.3.) om klatretau/nett og sittebenk.



Leikeareal f_BLK1-3 på austsida i planområdet (Arkoconsult AS)

Parkering

Planforslaget legg opp til overflateparkering på tomtene for rekkjehusa og firmannsbustad, medan det for seksmannsbustaden er det lagt til rette for parkeringskjellar. Denne er tenkt inntilfylt med omsyn til terrengtilpassing.

Det skal vere 2 parkeringsplassar for bil pr. tremanns- og firmannsbustad og 1,5 plassar for seksmannsbustad. Det er vidare sett krav til at det må setjast av 0,5 plassar for sykkelparkering for kvar bueining knytt til seksmannsbustaden. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplanen.

Veg

Kommuneplanen set krav til at utforminga av vegen skal vere i samsvar med vegvesenets handbok N100 og administrasjonen vurderer at val av vegstandard til og i utbyggingsområdet er tilfredsstillande. Vegen sørover mot avkjørselen (f_SV2) til byggeområdet er regulert utan fortau under føresetnad at det ikkje vert bygd ut meir her utan plankrav og at eventuell større utbygging vest for området (B_9) får annan tilkomst enn Mjåtveitstøvegen.

Massebalanse

I planskildringa peikar ein på at delar av planområdet må masseutskiftast på grunn av myr og organiske massar. Dette gjeld særleg område for tremannsbustadene, BKS2-3. Det er sikra i føresegnene (§§§ 2.6.3- 5) at det skal utarbeidast ein plan for handtering av massar og at eventuelt overskot vert frakta til godkjende mottak. Overskotsmassar frå terrengtilpassing er tenkt brukt til

planering, inntilfylling og bygging av interne vegar.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Det er planlagd pumpestasjon sørvest i felt BKS3 og elles vert VA-leidningsnett i planområdet knytt til eksisterande offentlege leidningar. Sjå vedlegg for detaljar.

Folkehelse

I planforslaget legg ein opp til snarveg i planområdet som gjer det meir attraktivt å gå då den er knytt opp mot eksisterande gangsystem i Mjåtveitmarka. Det er lagt til rette for gode leikeplasser for born i alle aldrar, og det er lagt opp til sykkelparkering for seksmannsbustaden.

Miljø

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det er i følge planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar ved søk i kartbasar.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for vidareført offentlig veg som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Planforslaget sikrar at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Planen legg til rette for 16 nye bustadeiningar som kan føre til høgare elevtal på Sagstad skule. I planen peikar ein på at det er avgrensa kapasitet på barnehagar i nærområdet og det er tatt inn krav om dokumentasjon av kapasitet før bruksløyve i føresegnene (§ 2.4.5).

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan leggjast ut til offentlig ettersyn slik det no ligg føre.

Framlegg til vedtak:

« I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Mjåtveitstø, gnr.22, bnr. 13 m.fl. Planid 1256 2015 0005, vist på plankart sist datert 30.03.17, med tilhøyrande føresegner datert 04.05.17.»

Utval for drift og utvikling - 34/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Fredrik Seliussen, H, orienterte om bakgrunn for at ønskjer vurdering av om han er ugild i handsaming av denne saka.

Fredrik Seliussen fråtreddet møtet og Merethe Neverdal Skarsvåg tiltredde som vara.

Utfrå inhabilitetsvurdering gjort av administrasjonen 25.04.2017 og opplysningar gitt av Fredrik Seliussen, var utvalet samd i at han er ugild ved handsaming av denne saka.

Framlegg til vedtak frå Mabel Johansen, H:

"Som framlegget frå administrasjonen med følgjande tillegg:

UDU ønskjer at det vert tilrettelagt med fortau langs SV1 og SV2 før utlegging til offentleg ettersyn."

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 0 røyster for, 9 imot og fall.

Framlegg til vedtak frå Mabel Johansen, H, fekk 9 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

« I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Mjåtveitstø, gnr.22, bnr. 13 m.fl. Planid 1256 2015 0005, vist på plankart sist datert 30.03.17, med tilhøyrande føresegner datert 05.04.17.

UDU ønskjer at det vert tilrettelagt med fortau langs SV1 og SV2 før utlegging til offentleg ettersyn.»