

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-
125620160007,
Plannavn-
Detaljregulering for
Holme, Komnr-4631,
GBNR-310/39, FA-L13

JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 22.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
066/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022

Forslag til detaljregulering for Holme, gbnr. 310/39 - 1. gongs handsaming - PlanID 125620160007

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 offentleg ettersyn:

Holme, gnr. 310, bnr. 39 mfl. Plan-id 125620160007, vist på plankart sist datert 14.01.2022 , med tilhøyrande føresegner datert 18.12.2022.

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på dei forhold som er beskrive under konklusjon.»

Utval for areal, plan og miljø 04.05.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 066/22 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:

Holme, gnr. 310, bnr. 39 mfl. Plan-id 125620160007, vist på plankart sist datert 14.01.2022 , med tilhøyrande føresegner datert 18.12.2022.

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på dei forhold som er beskive under konklusjon.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Kjell Harald Brakstad legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Holme, gbnr. 310/39. Planområdet er på om lag 30 daa og omfattar eit området på Holme i Meland. Området ligg 6 km nordvest i luftline frå Frekhaug, på austsida av Melandsvegen.

Planområdet består av delvis bygde og ubygde områder. Det bygde området består av to einebustadar, eit eldre låvebygg i nord-aust og eit mindre næringsareal i sør, sør-vestleg retning. Einebustaden heilt sør-aust i planområdet skal bevarast. Resten av busetnaden skal rivast.



Raudt omriss syner planområdet

På motsett side av Melandsvegen finn vi Blåklokka barnehage i nord og daglegvarebutikk i sør. Vestbygd skule ligg like i nærleiken, på andre sida av Rosslandsvegen.

Området er i kommunedelplan for Meland (kdp), område B_10 og BN_1, sett av til bustad og kombinerte busetnad og anleggsformål.

Om planforslaget

Forslagsstillar ynskjer å legge til rette for eit nytt bustadfelt i form av to- og firemannsbustadar.

Totalt er det planlagt 30 nye einingar. I tillegg til desse inngår den eksisterande einebustaden ved gbnr. 310/92 som ein del av reguleringsplanen. Sør i planområdet vert eksisterande røyrleggjarbedrift regulert til næringsformål.



Utsnitt frå illustrasjonsplan, vedlegg 4

Illustrasjonsplanen viser ei homogen utbygging med likeverdige bygg, og rekkefølgekrava legg til rette for ei trinnvis utbygging av området.

Det er sett to av områder til leik, desse skal opparbeidast etter krav i kommunedelplan jf. sandleikeplass og nærleikeplass. I nord er det regulert eit større friområde som kan tilretteleggast for friluftsliv og leik.

Krysset mot fylkesvegen må utbetrast som følgje av utbygginga, dette er sikra i føresegnene. Fylkesvegen, Melandsvegen, som går forbi området er nyleg oppgradert og fortau frå krysset mot Rosslandsvegen fram til barnehagen er allereie etablert.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredningar. For meir informasjon viser vi til planskildringa, vedlegg 1.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 04.10.2016. Planarbeidet vart varsla 26.09.2019 og 29.11.2019 med utvida plangrense etter uttale frå Statens vegvesen. Det kom inn 1 privat merknad og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 6.

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

- Innspel på at talet på bustader er for høgt
- Planen må sikre fortau fram til Blåklokka barnehage

· Omsyn til eksisterande bustad i området

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 16.11.2020. Kommunen vurderte då planframlegget til å vere mangelfullt, og sendte ut mangelsbrev samt varsel om stans i sakshandsaminga. Vi hadde også kommentarar til talet planlagde bustader og utnyttingsgrad, som vi meinte var for høgt i høve føringar i overordna plan.

Nytt planframlegg vart sendt inn 6.12.202. Det som vart levert var ikkje tilfredsstillande og nytt mangelsbrev vart utforma. Komplette planforslag til 1. gongs handsaming blei mottatt 24.02.2022.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer kommunedirektøren sine kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Hovudformål, utnyttingsgrad og byggehøgder

Kommunedirektøren sluttar seg til hovudformålet med frittliggjande småhusbustad i dette området. Planlagt bustad er lagt opp slik i føresegnene:

Byggeområde	Bustadtype	Maks antal bueiningar per felt
BFS1	1 x tomannsbustad	2
BFS2	1 x tomannsbustad	2
BFS3	1 x tomannsbustad	2
BFS4	1 x firemannsbustad	4
BFS5	2 x tomannsbustad	4
BFS6	Eksisterande einebustad	1
BFS7	2 x firemannsbustad	8
BFS8	2 x firemannsbustad	8

Området er i kommunedelplan ikkje omtalt som eit felt det kan leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert bustad. I varsel om oppstart var intensjonen å leggje til rette for 40-60 bueiningar. Etter innspel frå administrasjonen og statsforvaltaren vart talet tatt ned til 30 einingar. Statsforvaltaren har i sin merknad frå 29.11.2019 kome med tilbakemelding om at talet einingar framleis er for høgt, og at dei rår til eit maks tal på 20 einingar.

Kommunedirektøren si vurdering er at planlagt bustad fell innfor omgrepet frittliggjande småhus, og er ikkje å rekne som konsentrert bustad. Frittliggjande småhus er i rettleiaren Grad av utnytting definert som *frittliggjende og*

sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innanfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4. Også firmannsbustader, som det er planlagt 3 av, er å rekne for småhus jf. TEK 17.

Utnyttingsgraden i felta er på maks 30%-BYA. Dette er med på å ivareta ubebygde areal i kvart felt og vi får eit einsarta uttrykk uavhengig av bustadtype. I nærområdet på Holme finn vi fleire einebustadfelt, og eit differensiert butilbod vil vere positivt for området.

Maks byggehøgde er definert ved maks kote i plankartet. Å fastsette kotehøgder er med å styre

tiltakets terrenginngrep og påverknad på tilgrensande område, som er positivt. Kommunedirektøren vil likevel at ein i føresegnene også definerer maks bygningshøgde for småhusbusetnaden og næringsområdet, slik at den fell innafør pbl § 29-4.

Uteopphaldsareal

Gjeldande kommunedelplan fastsett at det i område for eine- og tomannsbustader skal setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet min. 50 m². Når det samla vert bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m², skal i tillegg min. 150 m² setjast av til felles sandleikeplass.

For felt BFS5, 7 og 8 er det i føresegnene sett krav til privat uteopphaldsareal MUA = min. 50 m² per bueining, og felles leikeareal MUA = min. 50 m² per bueining. Felles leikeareal MUA kjem i tillegg til leike og friområde i tabell 5 i kdp. Dette må spesifiserast i føresegnene, og ein bør tilstrebe å løyse desse areala innfor kvart delfeltet.

Kommunedirektøren finn det hensiktsmessig at områda for firemannsbustader følgjer krava for konsentrert busetnad i kdp, då området har tilstrekkeleg med tilgang på grøntareal internt i planområdet og opparbeida offentlege areal like i nærleiken. Videre tilrår vi at privat uteopphaldsareal må ligge i direkte tilknytning til bueininga.

Grønstruktur

Det er nord i planområdet sett av eit areal til friområde, f_GF1. Intensjonen jf. planskildringa og føresegnene er at området skal kunne nyttast fritt av alle. Om påtenkt bruk er allmenn rekreasjon må eigarformen felles (f_) takast bort frå

formålet.

Parkering

Foreslått parkeringsdekning følgjer øvre sjikt av kommuneplanens krav til parkering; 2 parkeringsplasser per eining.

Felt BFS1, 5 og 6 har parkering på eigen grunn. For firmannsbustadane BFS2, 3 og åttemannsbustad BFS8 er parkeringa løyst ved felles parkeringsplass. For resterande bustadfelt er 50% parkeringsplassane sett av på eigen grunn og resten på felles p-areal. Det vert oppgitt at det på felles parkeringsplass f_SPA1 også kan etablerast gjesteparkering.

Kommunedirektøren har ingen vidare merknad til parkeringsdekninga.

Estetikk

Det er ikkje sett noko særskilte krav i høve utforming av bygg og bruk av material, forutan at fargebruk skal tilpassast jordfargeskala. Det er kun utarbeida nokre enkle skisser i planskildringa s. 29 som viser mogleg utforming av bygg.

Det må i det vidare arbeidet stilast krav til materialbruk og arkitektonisk kvalitet i utomhusplan.

Folkehelse/ Barn og unges interesser

Planområdet ligg i kort avstand til både skule og barnehage, slik at barna kan sykle

til skulen og ein kan gå til barnehagen. I friområde er det tillat med opparbeiding av stiar/gangvegar som gjer det meir attraktivt. Sykkelparkering er ikkje i vareteke i planforslaget, dette må følgjast opp i det vidare arbeidet.

I planskildringa kap. 2.13 er det oppgitt at ein kjenner til at deler av planområdet i dag vert nytta av barnehagen. Videre i kap. 4.4 om konsekvensar av planforslaget vert det sagt at området ikkje vert nytta av barn og unge, men at det er lagt inn grøntareal som kan nyttast fritt. Fram mot 2. gong handsaming må det kome fram kva areal som vert nytta av barnhagen og kva kvalitet arealet har, og om dette området er samanfallande med friområde f_GF1.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan (vedlegg x), datert 5.11.2021, som skal leggjast grunn for vidare detaljering og byggesakshandsaming. Denne vert endeleg vurdert til 2. gongs handsaming.

Barnehagedekning og skulekapasitet

Det er oppgitt av det per i dag ikkje er press på skule eller barnehage. I føresegnene er det stilt krav om at dette må dokumenterast før igangsetting av byggearbeid.

Universell utforming

Føresegnene stiller mellom anna krav til at minst 50 % av husværa skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining, noko som er tilstrekkeleg i høve overordna plan.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert raudlista eller trua naturmangfald innanfor planområdet, men den trua arten myrrikse er registrert i eit myrområde vest for planområdet, på andre sida av Melandsvegen. Eksisterande Kiwi-butikk og fylkesveg ligg nærare enn dei planlagde busetnadane, og evt. avrenning til myra skal handterast og takast omsyn til i VA-rammeplan.

Økonomi

Planen legg til rette for 30 nye bustadeiningar som kan føre til auke på Vestbygd skule og Blåklokka barnehage. I høve infrastruktur overtar Alver kommune leidningar der det vert etablert hovudvassleidning.

Konklusjon

Planmaterialet har nokre manglar, men vi har likevel valt å leggje planforslaget ut til offentleg

ettersyn. 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:

- maks bygningshøgde for småhusbusetnaden og næringsområdet må definerast i føresegnene slik at den fell innafor pbl § 29-4.
- Felles leikeareal MUA kjem i tillegg til leike og friområde i tabell 5 i kdp. Dette må spesifiserast i føresegnene, og ein bør tilstrebe å løyse desse areala innfor kvart delfeltet.
- Det bør vere krav om at privat uteopphaldsareal må ligge i direkte tilknytning til bueinga.
- Det må stilast krav til sykkelparkering
- Eigarform bør takast vekk frå friområde f_GF1
- Det må stilast krav til materialbruk og arkitektonisk kvalitet i utomhusplan
- Planskildringa må omtale kva areal som vert nytta av barnhagen og kva kvalitet arealet har, og om dette området er samanfallande med friområde f_GF1.

Desse forholda må følgjast opp til 2. gongs handsaming av plan.

Vedlegg i saken:

22.04.2022	1_Planskildring Holme	1727627
22.04.2022	2_Plankart Holme	1727628
22.04.2022	3_Føresegner Holme	1727629
22.04.2022	4_Illustrasjonsplan Holme	1727630
25.04.2022	5_ROS-analyse Holme	1727631
22.04.2022	6_Merknadsskjema Holme	1727632
25.04.2022	7_Merknader samla Holme	1727633
22.04.2022	8_Plan og profil tegning C01 Holme	1727634
22.04.2022	9_Plan og profiltegning D01 Holme	1727635
22.04.2022	10_Tverrprofiler Holme	1727636
25.04.2022	11_VA Rammeplan Holme	1727637
25.04.2022	12_VA plan med kart Holme	1727638
25.04.2022	13_Overvannsberegning utbygd situasjon Holme	1727639
25.04.2022	14_Overvannsberegning dagens situasjon Holme	1727640
25.04.2022	15_Vann kummer Holme	1727641