

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-46312021004,
GBNR-108/161

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 31.05.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
097/23	Utval for areal, plan og miljø	14.06.2023
	Alver kommunestyre	

**Detaljregulering for Åtun- 2. gongs handsaming
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Åtun, gnr. 108 bnr. 161, PlanID 4631 2021 004, som vist på plankart sist datert 24.03.23 og med føresegner av revisjonsdato 26.05.23.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Utval for areal, plan og miljø 14.06.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 097/23 Vedtak:

Innstilling i APM - 14.06.2023:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Åtun, gnr. 108 bnr. 161, PlanID 4631 2021 004, som vist på plankart sist datert 24.03.23 og med føresegner av revisjonsdato 26.05.23.

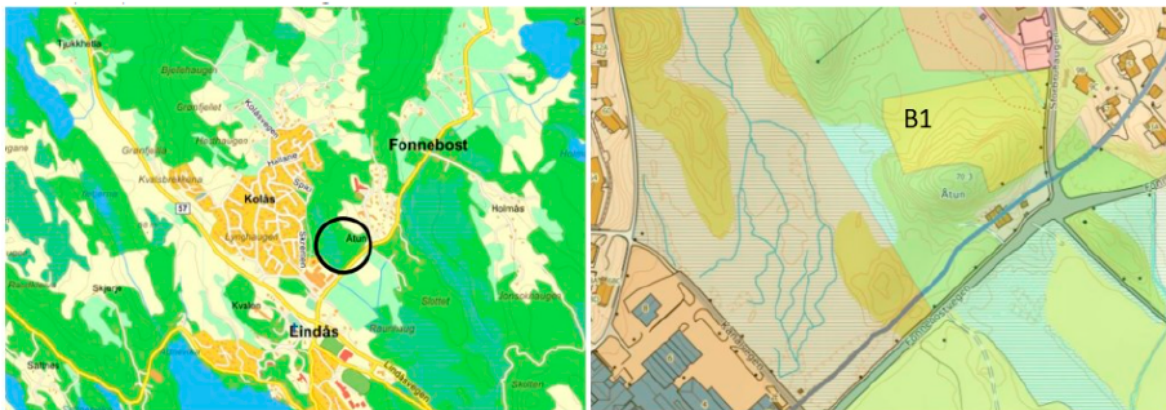
Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Vestbo BBL og legg SE arkitektur fram forslag til reguleringsplan for Åtun.

Planområdet er på om lag 12 daa og omfattar området B1 nordaust for tettstaden Lindås jamfør kartutsnitt under. Planområdet inngår i dag som ein del av eit større ubebygde område. Tilgrensande planområdet er Storbruhaugen i aust, Solhaugen barnehage i nordaust, Fonnebostvegen i sør og grønstruktur i vest og nord.



Oversiktsbilde

Åtun i svakt gult, blå strek syner postvegen

Intensjonen er å regulere for 25 bueiningar for seniorar med tilhøyrande uteopphaldsareal, felles rekreasjonsområde og koping til eksisterande grønstruktur og sentrumsområde.

Planarbeidet er eit samarbeid med Lindås pensjonistlag.

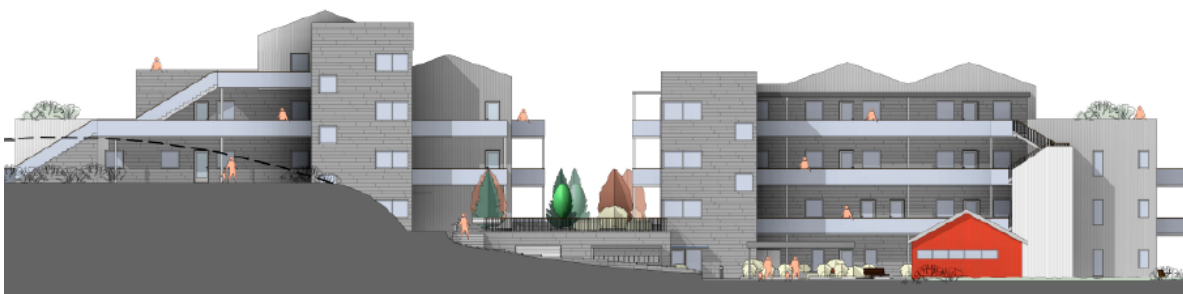
Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 25 bustadeiningar i form av leilegheitsbygg. Tilkomst er tenkt frå kommunal veg Storbruhaugen.

I skissert planframlegg er bustadene er fordelt på to lågblocker, bygg A og bygg B. Busetnaden er føreslege med varierende høgder frå to til fire etasjar. Det er opna for etablering av eit felles aktivitetsbygg framføre bygg A. I tillegg kjem parkeringsgarasje. Samla utnyttingsgrad innafør planområdet er 115 % BRA, og maks byggehøgd er sett til 14 m mønehøgd over gjennomsnittleg planert terreng. Busetnaden skal trappast ned mot sør.



Fotomontasje av planlagt utbygging



Fasade sett frå nord-aust

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 07.12.2022, som sak 153/22. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet bad om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vart sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.

- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueiningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast.

Før planforslaget vart lagt ut på høyring var det krav om at det skulle liggje føre illustrasjonar/fotomontasje som viste tiltakets verknad på Den Trondhjemske postveg.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 21.12.2022 – 03.02.2023. Det kom ingen merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar.

Uttalene etter ettersyn er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema (vedlegg 5) og vurdert som dekkande. I dei innkomne merknadane vart det peikt på følgjande:

- Det må fastsettast breidde på kantvegetasjon langs bekken
- Skjøtsel av kantvegetasjon må ikkje føre til auka avrenning til bekken
- Anbefaler at byggehøgda vert redusert
- Bueiningane og uteområda må vere universelt utforma
- Det må utarbeidast ein massehandteringsplan

Statsforvaltaren varsla mogleg motsegn til planen. Statsforvaltaren ønskte å diskutere kantvegetasjon og massehandtering før dei tok stilling til om det var naudsynt å fremje motsegn. Dialogmøte vart halde 13. februar 2023 der det vart konkludert med at motsegn ikkje var naudsynt om planen vart retta opp slik at den vart i samsvar med vassressurslova og at det vart laga ein massehandteringsplan.

Endringar etter offentleg ettersyn

Endringane som er føretatt etter offentleg ettersyn kjem fram av merknadsskjema og i planomtalen s. 46. Kort oppsummering av dei viktigaste endringane:

- Det er regulert omsynssone for grønstruktur (H570) på 3 meter på begge sider av bekken for ivaretaking av kantvegetasjon.

- Det er utarbeidd massehandteringsplan
- Solstudier er supplert med fleire tidspunkt

Planforslaget er også oppdatert som ein del av ei kvalitetssikring før slutthandsaming. Dette gjeld supplering i planomtalen om offentleg ettersyn, supplering av føresegner til uteopphaldsareal og naturomsyn, samt justering av rekkefølgekrav i forhold til opparbeiding av leikeareal og VA-anlegg.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. Revidert planforslag etter offentleg ettersyn vart mottatt 10. mai 2023.

Ytterlegare justering av føresegner og planomtale er datert til 26.05.2023.

Naturmangfald

Konsekvensar for naturmangfold er vurdert i eigen rapport (vedlegg 8). Det er ikkje avdekka viktige naturtypar, raudlisteartar eller andre forvaltningsinteressante funksjonsområde i planområdet.

Kantvegetasjon

Etter offentleg ettersyn har bekken som renn gjennom leikeareal i nordaust fått omsynssone for grønnstruktur (H540) for bevaring av kantvegetasjon. Omsynssona er regulert med 3 m breidde på begge sider av bekken. Dette er i tråd med tilrådinga i vedlegg 9 *Naturfaglige vurderinger av kantsone*, datert 27.03.2023, som var utarbeidd for å imøtekome krav frå Statsforvaltaren om fastsetting av kantsone.

Reguleringsføresegnene opnar for ei enkel bru over bekken samt alminneleg skjøtsel og utsiktsrydding på bekkens vestre side. Etablering av ei enkel bru er ikkje vurdert i nemnte rapport, men kommunedirektøren kan ikkje umiddelbart sjå at det vil vere i strid med kantvegetasjon.

Universell utforming

Det har vore liten vilje frå forslagsstillar å imøtekoma innspel frå uttalepartar og kommunedirektøren om at universell utforming bør leggjast til grunn for (delar) av bueiningane. Forslagsstillar viser til at bueiningane skal prosjekterast som tilgjengeleg bueining, noko som allereie er eit krav i TEK 17 for denne typen bygningar.

Planforslaget legg opp til at tilkomst til kvar bueining skal oppfylle fastsette krav til universell tilgjenge. Det same gjeld tilkomst frå kvar bueining til uteopphaldsareal som inngår i beregninga av MUA. Tilkost frå kvar bueining til renovasjonsanlegg skal vera universelt utforma jf. føresegn § 2.1.1.

Estetisk utforming

Ved 1. gongs handsaming av plan tilrådde kommunedirektøren å bryte fasadane meir og gjere visuelle grep for å lette bygningskroppane. Forslagsstillar ønska å gå vidare med prosjektet slik det er illustrert i vedlegg 6, 14 ,15 og 16. Av desse dokumenta er det kun illustrasjonsplan som har juridisk verknad.

Føresegn §§ 2.2.1 og 2.2.2 sikrar at utbygginga skal ha ei lokal tilknytning med tilpassing til miljøet rundt og tradisjonelle bygningsmateriale, samt krav til estetisk heilskap når det gjeld skala, proporsjonar og landskapsmessig tilpassing. Kommunedirektøren vurderer at krav til estetisk utforming er tilfredsstillande i planframlegget. Ved vidare byggesakshandsaming skal tiltaket prosjekterast slik at det etter kommunen skjønn og etter prinsipp i reguleringsplan innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane.

Solstudier

Solstudie har blitt oppdatert jf. tilbakemelding ved 1. gongs handsaming. Det er til 2. gongs handsaming sett krav om at private balkongar skal plasserast på vestfasaden, noko som gir gode solforhold. På resterande felles uteareal vil det vere varierende solforhold gjennom dagen, delvis på grunn av byggas høgde.

Den Trondhjemske postveg

Planområdet ligg utanfor omsynssona til Den Trondhjemske postvegen. Sona mellom omsyns- og byggesona er føreslege regulert til friområde, der vegetasjon og natur skal førast vidare slik at det vert ein vegetasjonsskjerm mellom postvegen og dei nye husværa. Planframlegget er utforma slik at kulturminnet ikkje vert direkte råka, men plassering til Bygg B kjem tettare på postvegen enn det som var planlagt for i kommunedelplan. Dette er godt illustrert i fotomontasjane som vart utarbeidd til offentleg ettersyn.

Det kom ikkje innspel frå kulturmynde ved offentleg ettersyn og høyring , og kommunedirektøren

vurderer kulturminnet som ivaretatt.

Plan for massehandtering

Det er utarbeidd ein plan for massehandtering etter planforslaget var til offentlig ettersyn. Det legges i denne opp til gjenbruk av stadleg vegetasjon, treverk i uteleik eller som ved. Jordsmonnet soldes og vert gjenbrukt i størst mogleg grad. Jorddekke og mindre røter kan deponerast som kompost for gjenbruk innanfor området. Steinmassar forelast og gjenbrukas innanfor området. Det vert lagt opp til opp til at eit minimum av masser skal transporterast ut av området for deponi.

Folkehelse, barn og unges interesser

Planforslaget sikrar at eksisterande og planlagde turstiar innafor området vert oppretthalde og ivaretatt. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for nærleikplass med opparbeida tilbod til born og vaksne.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg. Arealformål avsett friområde og køyrevegen Storbruhaugen er regulert til offentlig.

Konklusjon

Kommunedirektøren sluttar seg til hovudformålet med konsentrert busetnad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

12.06.2023	1_Føresegner, datert 26.05.2023	1935851
31.05.2023	2_Plankart, datert 24.03.2023	1935852
12.06.2023	3_Planskildring, datert 26.05.2023	1935853
12.06.2023	4_ROS-analyse	1935854
31.05.2023	5_Merknadsskjema off. ettersyn	1935855
31.05.2023	6_Illustrasjonsplan, datert 02.05.2023	1935856
12.06.2023	7_Trafikkanalyse	1935857
12.06.2023	8_Naturmangfoldrapport	1935858
31.05.2023	9_Vurdering av kantvegetasjon	1935859
12.06.2023	10_VA-rammeplan	1935860
31.05.2023	11_Massehandteringsplan datert 28.04.23	1935861
12.06.2023	12_Medvirkning barnehage	1935862

31.05.2023	13_Sol- og skyggeillustrasjoner	1935863
12.06.2023	14_Illustrasjoner	1935864
12.06.2023	15_Oppriss og fasader	1935865
12.06.2023	16_Terreg- og bygningsnitt	1935866
12.06.2023	17_Grad av utnytting	1935867
12.06.2023	18_Uteoppholdsarealer	1935868
12.06.2023	19_Utregning gesims- og mønehøgde	1935869
31.05.2023	20_Brannkonsept	1935870
12.06.2023	21_Merknadsskjema oppstart	1935871
12.06.2023	22_Vegtegninger	1935872
12.06.2023	23_Visualisering Postveg notat	1935873
12.06.2023	24_Visualisering Postveg Foto	1935874
12.06.2023	25_Saksframlegg 1. gh	1935875