

Saksframlegg

Sakshandsamar: Hilde Helene Bjørnstad
Arkivsaksnr.: 18/809-17

Arkiv:

Detaljreguleringsplan for Tistelteigen bustader

Planid: 1420-2018003

* Tilråding:

Kommunestyret vedtek reguleringsplan for Tistelteigen bustader, dagsett 8.1.19, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12. Vedtatt plan skal ikkje kunngjerast før godkjent overvassplan ligg føre.

Vedlegg:

1. Plankart 8.1.19
2. Føresegn 8.1.19
3. Planomtale 8.1.19
4. Merknadar til off. ettersyn
5. Merknadar til oppstart
6. Støyvurdering 25.6.18
7. ROS-analyse 21.8.18
8. Illustrasjonsplan, byggetrinn 8.1.19
9. Illustrasjonsplan, parkering 8.1.19
10. Snitt – teikningar 26.9.18
11. Sol- og skuggeillustrasjonar

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Arkitektkontoret 4B fremjar på vegne av Hah Eigedom AS forslag til endring av reguleringsplan for bustadfelt 2, Kaupangerskogen, plan-ID 1420-1980002. Endringa vert fremja som ein detaljregulering, og omfattar felt J med tilhøyrande areal. Planområdet har ein storleik på ca. 15 daa og ligg på Tistelteigen vest for Kaupangersenteret. Planforslaget legg til rette for opp til 50 bueiningar fordelt på 10 leilegheitsbygg – konsentrert småhusbebyggelse.

Endringa omfattar i hovudsak endring av føremål frå studentbustader til bustad, auke av byggehøgder (+1 og 2 etasjar), auke tal bygningar (+ 4) med tilhøyrande auke av utnyttingsgrad og tal bueiningar (frå ca. 24 til ca. 50). Eksisterande grønstruktur sør for byggeområdet vert vidareført som offentleg friområde i planen.

Det vert lagt opp til ei trinnvis utbygging kor den gamle bebyggelsen gradvis vert bytta ut med ny. Planområdet er delt inn i tre felt for den trinnvise utbygginga. Tilkomst til nye bustadar er foreslått frå eksisterande avkøyrsløse frå Bjørkavegen, og ei ny avkøyrsløse frå Furuvegen. Parkering vert løyst over og under bebyggelsen.

For utfyllande opplysningar vert det vist til vedlegga.

Planprosessen:

Oppstart

Oppstartsmøte vart halde 22. februar 2018. Oppstart av planarbeid var kunngjort 6. mars 2018, og det kom inn 1 merknadar frå private og 6 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Desse er

summert opp og kommentert av framleggstillar i planomtalen side 5. Innhaldet i uttalane er av generell karakter. Merknaden fremja av Lyngen Grendalag går ut på at dei har ei målsetting om å bevare skogområdet som leik/friområde, og at dette skal vere eit tilbod til alle som bur i området for samling til leik og aktivitet.

1. handsaming

Forvaltningsutvalet handsama saka i møte 06.09.2018 sak 38/18, og gjorde vedtak om å legge detaljreguleringsplan for gbnr. 105/237 m.fl Tistelsteigen bustadblokker, ut til offentlig ettersyn og høyring(...) Før planframlegget vert lagt ut på høyring må plankart og føresegner endrast:

- Avkøyrslene til Bjørkavegen og Furuvegen er ikkje i tråd med vegnormane, og må endrast.
- Kvalitet og mengde på felles og privat uteareal er ikkje i tråd med krava i kommuneplanen. Det må minimum sikrast 15 m2 felles uteareal pr. bueining innanfor bustadområdet. Privat uteareal, minimum 7 m2 pr. bueining, kjem i tillegg.
- Avfallspunkt med nedgravd løysing og leikeplass må flyttast innanfor byggegrensa.
- Bygg A med tilhøyrande parkeringsplass må ikkje kome i konflikt med byggegrensa, eventuelt må framleggsstillar synleggjere og drøfte kvifor tiltaket ikkje kjem i konflikt med ei framtidig utviding av Bjørkavegen.

Offentleg ettersyn og høyring i perioden 10.10.2018 – 25.11.2018

Planframlegget vart justert til å imøtekome vedtaket i forvaltningsutvalet. Planframlegget låg etter det ute til offentlig ettersyn. Det kom inn tre uttalar, som alle er vurdert ivareteke i planframlegget.

Sognekraft i e-post av 15.10.2018:

Med ein utbygging på om lag 50 bueiningar vert det behov for å auke kapasiteten på straumnett i området. Ber om at det vert regulert plass til ny nettstasjon innanfor reguleringsområdet.

Administrasjonen sin vurdering:

Framleggsstillar har regulert inn nettstasjon (BE) i felt BKS1, og merknaden er med det teken til følge.

Sogn og Fjordane Fylkeskommune i brev av 4.4.2018:

Gjev generelle innspel om

- At det må takast omsyn til framtidige klimaendringar i planlegging og utbygging.
- Sårbarheit for klimaendringar skal vektleggjast i ROS-analyse for tiltaka.
- Alternative energikjelder bør alltid vurderast. Viser til regional plan for klimaomstilling, som er på høyring.
- Omsynet til barn og unge må ivaretakast i planlegginga. Oppmodar til å fokusere på sikker skuleveg, god tilgang til leikeareal og andre uteområde, god kvalitet på areala til uteopphald.
- Nye bygg og rom mellom bygg må syna omsyn til dei estetiske og særigne tilhøva på staden, i sentrumsområde bør det leggjast særskild vekt på utforming av tilgjengelege og attraktive uterom.
- Alle berørte partar i området må trekkast aktivt inn i prosessen.

Administrasjonen sin vurdering:

Uttalen er av generell karakter. Omtalte tema er vurdert ivareteke i planframlegget/prosessen. Sjå våre vurderingar under.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane i brev av 11.12.2018:

Det går fram av planen at planområdet kan vere utsett for auka nedbør. I føresegn § 4.2 står det at overvasshandteringa skal gjennomførast i tråd med vedteken overvassplan. Vi kan ikkje sjå at vi har motteke denne, men legg til grunn at den tek omsyn til venta auke i nedbørsmengd.

Kommunen må sjølv vurdere om aktuelle interesser og omsyn, som barn og unge og universell utforming, er godt nok ivareteke i planforslaget.

Administrasjonen sin vurdering:

Overvassplan er ikkje motteke til 2. handsaming, det vert difor stilt vilkår om at slik plan vert levert før kunngjering av planvedtak. Når det gjeld administrasjonen sine vurderingar av nemnde tema, sjå vurdering under.

Vurdering:

Nedanfor følgjer våre kommentarar til dei mest sentrale tema i saka.

Utnyttingsgrad:

Føresegnene til kommuneplanen seier at ved regulering av meir enn 6 dekar i eksisterande bustadføremaal, skal det vere ein arealutnytting på minimum 6 bueiningar per dekar. Byggeområdet i planframlegget er på om lag 8 daa, og det vert krav om 48 bueiningar. Planframlegget legg opp til BYA=50%. Det opnar, saman med byggehøgde, for bruksareal på ca. 4000 m². Det inneber 50 einingar med snitt på 80 m² pr. eining. Planframlegget er med dette i tråd med kommuneplanen når det gjeld utnyttingsgrad.

Eksisterande busetnad på tomta har 1 – 2 etasjar. Planframlegget opnar for bustader på inntil 3 etasjar over terreng. For enkelte av bygga vert det lagt opp til underetasje og parkeringskjellar i tillegg til dei tre bustadetasjane over terreng. Planområdet ligg med avstand til eksisterande bustader i området og auka byggehøgder er ikkje forventa å gje særleg negative verknadar for busetnaden på naboeigedomane.

Støy

Framleggsstillar har levert ei enkel støyvurdering som konkluderer med at bygg C og D ligg heilt og delvis innanfor gul sone for vegtrafikkstøy frå riksveg 5. Denne støysona er markert i plankartet. Kommunen vil tilrå bustader i området, men under føresetnad om at det vert vist tilfredsstillande løysingar ved søknad om rammeløyve, og at akseptable støynivå kan dokumenterast før bruksløyve vert gjeve, jf. føresegn 4.5.

Risiko og sårbarheit

Framleggsstillar har utarbeida ROS-analyse og har ikkje funnet nokon potensielle hendingar som ikkje vert ivareteke av byggt teknisk forskrift. I kommunen sin norm for overvatn er det stilt krav om at det til alle reguleringsplanar skal utarbeidast overvassplan som er godkjent av eining for kommunalteknikk. Slik plan er ikkje levert. Vi tilrår difor å stille vilkår om at denne ligg føre før kunngjering av planvedtak.

Uteopphaldsareal og barn og unges interesser:

Forslagsstillar meiner krava til 30 m² felles uteopphaldsareal pr. bueining i kommuneplanen ikkje er mogleg å oppnå når ein skal planlegge for 6 bueiningar pr. daa, til tross for at store delar av parkeringa er lagt under bygg. Avvik frå krava vart drøfta ved første handsaming av planen; *Planområdet ligg i nærleik til sentrumsområdet Kaupangersenteret og bør ha ein høg utnyttingsgrad, som kan føre til mindre areal til uteareal. Vi meiner likevel at det ikkje bør tillatast mindre uteareal enn krava til sentrumsområda som er 15 m² pr. bueining ekskludert altanar og terrassar. Det bør minimum sikrast 15 m² felles uteareal pr. bueining innanfor bustadområdet. Privat uteareal, minimum 7 m² pr. bueining, må løysast separat.* Framleggsstillar innarbeidde dette i planframlegget i føresegn § 5.1 bokstav g), og ivaretek med det tilstrekkeleg uteopphaldsareal.

Ved planlegging for fleir enn 15 bueiningar er det eit «bør-krav» i kommuneplanen om områdeleikeplass på minimum 1500 m². Omsynet bak føresegn om områdeleikeplass er at ein

skal sikre leikeområde for større barn til allsidig leik som til dømes ballspel, aking, sykling. I planframlegget er det foreslått områdeleikeplass på minimum 900 m². Denne er lokalisert sentralt i planområdet innanfor felt BAA. I illustrasjonsplan er den vist med fleire soner, ein ballplass på 800 m² og eit umøblert areal på 150 m². I tillegg er det vist to mindre leikeplassar med møblering. Framleggsstillar argumenterer for at ein mindre områdeleikeplass kan akseptast sidan dei nye bustadane vert liggande rett ved sidan av friområdet på 6 dekar. Administrasjonen vurderer den løysinga som akseptabel med omsyn til prioritering av høg utnyttingsgrad i prosjektet. Etablering av områdeleikeplass på minimum 900 m² før bruksløyve i første byggetrinn er sikra i føresegna til planforslaget.

Gjennom planframlegget vert det 6 dekar store friområdet sikra vidareført som offentleg friområde. Innspel frå Lyngen Grendalag seier dei har som målsetjing at friområdet skal takast vare på som leik/friområde, og at dette skal vere eit tilbod til alle som bur i området der dei kan samlast til leik og aktivitet. I føresegn § 7 vert det gjort forbod mot avsperring av stiar, og opna for at nye stiar kan opparbeidast der det er naturleg. Stiane vil mellom anna vere relevante som skuleveg. Det vert og opna for at det kan etablerast mindre anlegg som naturleg heng saman med bruken av friområdet. Vi vurderer at tilgangen til friområdet er godt ivareteke i planframlegget.

Samla sett vurderer vi at planframlegget ivaretek barn og unges interesser på ein tilfredsstillande måte.

Universell utforming:

Kommuneplanen stiller krav til at 5% av parkeringsplassane i bustadprosjekt skal vere utforma og reservert for rørslehemma. Kravet er innarbeidd i føresegna til planforslaget, ved at parkeringsplassar skal etablerast i tråd med den til ein kvar tid gjeldande parkeringsnorm, og er såleis ivareteke. Illustrasjonsplan viser ein HC-plass i kvart parkeringsområde, noko som er over minimumskravet, dette er positivt. Gangvegar i planområdet er i følgje framleggsstillar ikkje brattare enn 1:12. Omsyn til universell utforming er vurdert å vere ivareteke i planframlegget.

Trafikk og parkering:

Tilkomst til planområdet er frå kommunale vegar (Furuvegen og Bjørkavegen). Begge vegane har status som samleveg. Begge har ein-sidig fortau som ligg på motsett side frå planområdet. Framleggstillar har estimert ÅDT i Furuvegen til å bli 564 etter utbygging av 50 bustader i planområdet. Dette er innanfor kapasiteten som samlevegane er dimensjonert for. Fartsgrensa er 30 km/t.

Eksisterande avkøyrsløse frå planområdet til Bjørkavegen vert vidareført i planframlegget, og skal vere hovudtilkomst til det nye området. Det vert regulert ein ny avkøyrsløse frå Furuvegen som skal vere tilkomstveg for bustadane langs Furuvegen. Administrasjonen har ikkje vore positiv til å opne for avkøyrsløse her fordi ein aller helst ikkje bør opne for nye avkøyrsløsar til samleveg. Framleggsstillar har halde fast på at det er avgjerande for prosjektet å komme inn frå Furuvegen, då det er lettaste måte å komme til parkering under bygga på. Etter nærare vurdering kom vi ved første handsaming fram til at ei avkøyrsløse kunne akseptast.

Avkøyrsløse vil redusere trafikktryggleiken i Furuvegen sett opp mot slik den ligg i dag. Dette både med omsyn til inn- og utkøyring, og for bebuarar som vil gå frå og til dei nye bustadane og over til fortau på andre sida av vegen. Det har likevel ikkje vore konkludert med å stille rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau langs Furuvegen i dette planarbeidet. Fartsgrensa er låg og sikta er god. Byggegrensa mot Furuvegen er sett til 10 meter frå vegmidte slik at det ved seinare høve vil vere mogleg å etablere fortau.

Naturmangfald

I følgje arealressurskart AR5 består planområdet av bebygd areal og barskog av høg bonitet. Byggeområdet i planforslaget er i hovudsak allereie utbygd areal og noko vegetasjon som står mellom utbygd areal og vegareal. Dette er områder som i stor grad allereie er påverka av tekniske inngrep og menneskeleg aktivitet. Friområdet sør for byggeområdet inneheld samanhengande vegetasjon. Det vert ikkje lagt opp til bygging i dette området.

Etter søk i alle kartlag under «viktige naturområde og artar» i fylkesatlas finn vi ingen treff på trua, verna eller viktig naturmangfald innanfor planområdet. Det er heller ikkje kome fram opplysningar i saka som skulle tyde på at det er artar eller naturtypar i planområdet som ikkje er fanga opp av ovannemnde registreringar. Dermed er det heller ikkje påvist moglege effektar av tiltaket på naturmangfald. Kravet i nml. § 8 om at saka skal baserast på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap, er oppfylt. I og med at naturmangfald i liten grad vert råka av planforslaget og det ikkje kan reknast med effektar av tiltak på verdifull natur, legg vi til grunn at det ikkje er naudsynt å foreta vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldlova §§ 9-12.

Samla vurdering:

Planframlegget som er levert til endeleg handsaming er i tråd med overordna planverk og viser tilfredsstillande løysingar for eit sentralt plassert bustadområde med relativt høg utnytting.

Planframlegget manglar godkjent overvassplan, framleggsstillar har informert om at dei vil levere denne snarast. Rådmannen tilrår at planen vert vedteke.

Sogndal, 31.01.2019

Jostein Aanestad
rådmann