



Alver kommune

Plan og byggesak

Arkivsaknr: 2023/10169-3
Sakshandsamar: Lennart Falkenberg-Arell
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

2 ghs - Detaljreguleringsplan - Søndre Urhaug - PlanID 12602019000100

Utvalssak	Utval	Møtedato
44/24	Utval for areal, plan og miljø	17.04.2024
37/24	Kommunestyret	02.05.2024

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Søndre Urhaug, PlanID 12602019000100, som vist på plankart sist datert 4.1.2024 og med føresegner av revisjonsdato 7.2.2024. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.

Handsaming i Utval for areal, plan og miljø - 17.04.2024:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Innstilling i Utval for areal, plan og miljø - 17.04.2024:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Søndre Urhaug, PlanID 12602019000100, som vist på plankart sist datert 4.1.2024 og med føresegner av revisjonsdato 7.2.2024. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.

Handsaming i Kommunestyret - 02.05.2024:

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart samrøystes vedteke.

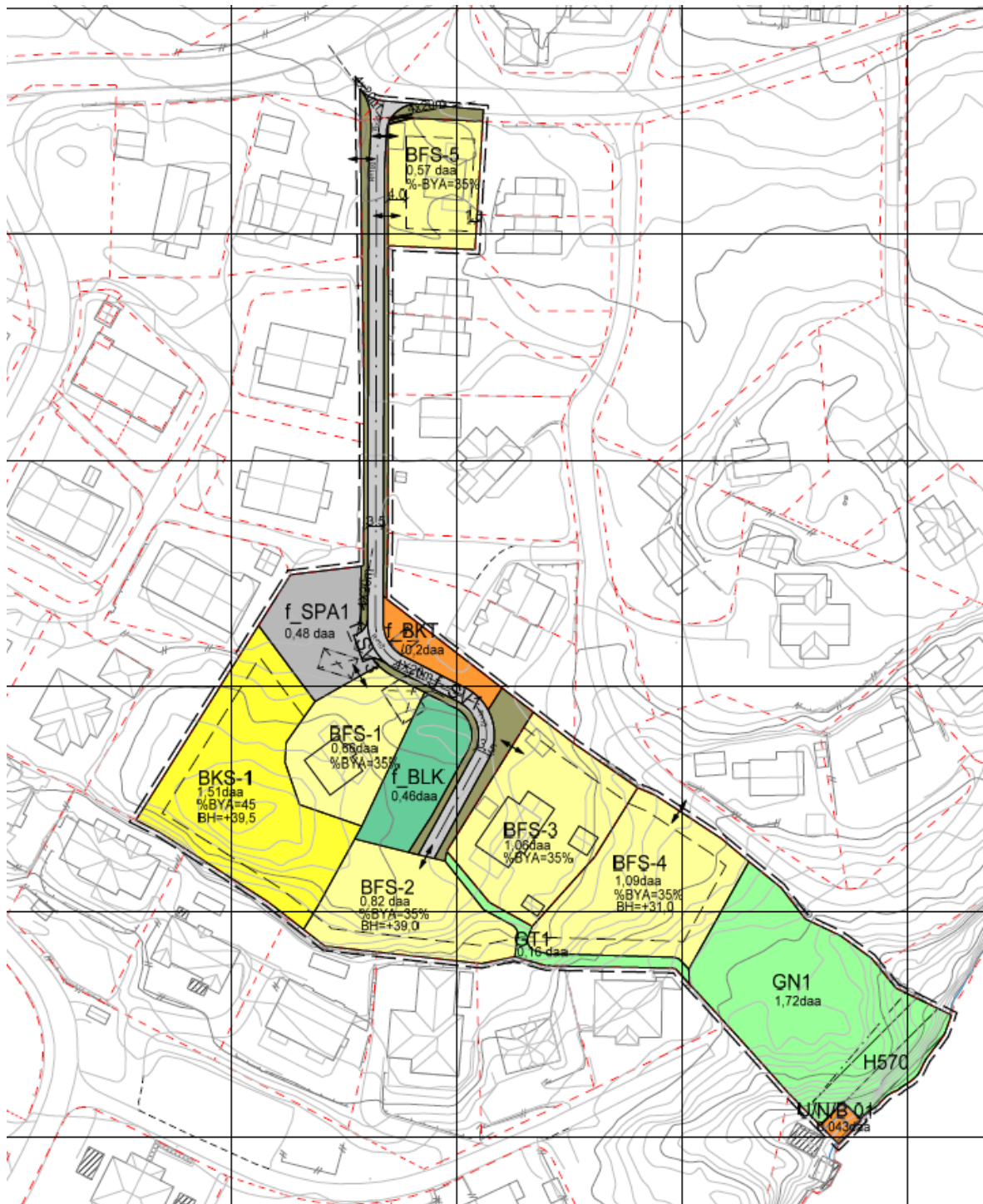
Vedtak i Kommunestyret - 02.05.2024:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Søndre Urhaug, PlanID 12602019000100, som vist på plankart sist datert 4.1.2024 og med føresegner av revisjonsdato 7.2.2024. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.

Bakgrunn

På oppdrag frå Mikkel Mundal legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Søndre Urhaug. Planområdet er på om lag 10 daa og ligg ca. 1 km vest for Manger sentrum. Reguleringsplanen regulerer nokre eksisterande bustadområde samt at den opnar for at det kan etablerast 10 nye einingar.





Kort om planforslaget

Framlegg til plan regulera areal for konsentrert busetnad og noko frittliggande busetnad. Nokre av dei eksisterande husa i område er teke med i planen. Det opnast for at det kan byggast 1 seksmanskustad og 2 einestader med eventuelt 2 utleigeeiningar eller 2 tomanskustader utan utleigeeining, så totalt maksimalt 10 einingar. Vidare sikra planen ei sentral leikeplass på 460 kvm midt i planområde. Når man køyre inn til bustadområde er det planlagd for felles parkeringsplass i dagen og eit felles område for renovasjon. Eit eksisterande naust er teke med i plan. Planområde har tilkomst frå fylkesveg til kommunal veg og til slutt via privat veg.

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

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for plan, landbruk og teknisk i tidlegare Radøy kommune (PLT) 18.9.2019, som sak 049/2019. PLT vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 21.10.2019 – 3.12.2019. Det kom 1 merknad til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Uttaler, merknadar og forslagsstillar sin kommentar til desse går fram av vedlegg 6.

Endringar etter offentleg ettersyn

Det har vore 2 begrensa høyringar til naboar og aktuelle offentlege mynde etter offentleg ettersyn. VA-rammeplan vart utarbeidd. Planområde vart utvida for å inkludera meir samferdsleområde for å sikra tilstrekkeleg siktforhald og tilfredsstillande trafikktryggleik.

Vurdering

Administrasjonen kommentere i det vidare dei sentrale problemstillingane i plansaka. Øvrige tema er vurdert ivaretatt.

Konsekvensutgreiing

Kommunedirektøren stetta forslagsstillar sin vurdering om at framlegg til reguleringsplan for Søndre Urhaug ikkje utløyse krav til konsekvensutgreiing. Planen er utarbeidd i tråd med overordna føringar gitt ved kommunedelplanen for Radøy delrevisjon 2019 der område er sett av til bustad. Vidare er planen utarbeidd med konsentrert busetnad som er i tråd med nemnde KDP punkt 1.3 der det står blant anna at *«spesielt i tettstaden Manger kan det opnast for ei meir urban utbygging med høg utnyttingsgrad. Det er eit mål at fortetningspotensialet i tettstadene skal nyttast, og at arealet ikkje vert bygd ned med plasskrevjande tiltak og låge byggehøgdar.»*

For nærare vurdering av prosjektet opp KU-forskrifta, sjå vedlagt planskildring frå s. 17.

Trafikale forhold

Som nemnd over vert planområde utvida etter offentleg ettersyn for å sikra betre trafikktryggleik i kryssområde mellom privat veg og kommunal veg. Siktforhald vert no betre

ved at man stenga eksisterande avkøyrsløse for BFS-5 og oppretta ei ny litt lengre vekk frå kryssområde. Planen skissera 2 alternative løysningar for plassering av ny avkøyrsløse og eventuelt ny garasje for BFS-5. Sjå vedlegg 5 for skisse. Kommunedirektøren vurderer at plankart og føresegna sikra mogleg gjennomføring av tiltaka på ei tilfredsstillande måte.

Planen har adoptert eit rekkefølgekrav (§ 6.3 b)) frå tilgrensande reguleringsplan Urhaug bustadområde som sikra at det vert etablert fortau til planområde frå fylkesvegen før det kan gjevast bruksløyve for nye einingar.

Universell utforming

Føresegn 3.3 sikra at minst 50 % av husværa innanfor kvart bustadfelt oppfyller krava til tilgjengeleg bueining. Gangveggar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstrebast. Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma med prinsipp for universell utforming. Minimum eitt av leikeapparata på BLK1 skal utformast slik at det kan nyttast på ein likestilt måte så langt som rår.

Kommunedirektøren vurderer at plan- og bygningslova § 1-1 fjerde ledd sitt prinsipp om universell utforming er tilfredsstillande ivareteken i framlegg til reguleringsplan.

Konsekvensar for naboar

Plankonsulent har vurdert at «for dei eksisterande bustadane i feltet for Selfallet nord vil det nye bygget på BKS-1 ligga noko høgare enn dei sjølv, men den naturlege haugen som ligg der i dag vil skytast vekk og ein vil tilpassa bygget slik at det ikkje vil ta nemneverdig utsikt eller sol frå dagens situasjon. Dei eksisterande bustadane i sør-vest nedanfor BKS1 og BFS2 vil slik vi ser det ikkje få nokon negative verknader av tiltak som satt i planen. Det er utarbeida nokon skisser/illustrasjonar som syner solforholda. Dei tenkte bygga vil ikkje kaste skugge ned på eksisterande bustadar. Det vil verte noko innsyn frå dei øvste einingane ned mot inngangspartia til eksisterande bygg men dette må ein rekne med når ein byggjer hus i eit område under utbygging. Vi kan ikkje sjå at dette vil på nokon som helst måte gjere negative utslag for dei eksisterande bustadane i området. Dei nedste einingane i dei nye tiltaka vil ikkje sjå anna ein taket på bustadane nedanfor.» Planskildringa s. 30. Illustrasjonar for solforhald kan sjåast i planskildringa s. 11-14.

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sine vurderingar.

Miljø og klima

«Planforslaget vil føre til noko auka trafikk til planområdet. Støyauken vil hovudsakeleg vere frå auka trafikk til og frå planområdet, samt noko auka støy vil og kunne kome frå leikeplass og fellesområde der born og unge samlast. Ein negativ konsekvens med utbygginga er auka støy i tilknytning til trafikk, men dette vil vere lite/moderat og det er vurdert at dei positive verknadene veg opp for ein auke i trafikk og støy. Det meste av planområdet vil ha ei naturleg avrenning til Mangersvågen og det ingen store nedbørsfelt til området slik at fare for alvorleg flaum ikkje er til stades, men det er likevel viktig at overvassystemet vert tilstrekkeleg dimensjonert og dette skal utgreiast for i VA-rammeplan. Planområdet består delvis av bart fjell og stadvis tynt dekke/ jordlag slik at fordrøyninga i desse deler av området vert moderat. Ein mindre del av planområdet er i kartbase frå SSB (Statistisk Sentralbyrå) vist

innanfor funksjonell strandsone, men dette gjeld område som er svært bratt og utilgjengelig.» Planskildringa s. 34.

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sine vurderingar.

Barn og unges interesser/folkehelse

Statlege planretningsliner for barn og unges interesser under punkt 5 bokstav a) og b) still krav til at areala og anlegg som skal brukast av barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. I nærmiljøet skal det finnast areal kor barn kan utfolda seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette forutsett blant anna at areala er store nok og egna seg for leik og opphald, at dei gir moglegheita for ulike typar leik på ulike årstida, kan nyttast av ulike aldersgrupper og gje moglegheit for samhandling mellom born, unge og vaksne.

Frå planområde er det kort veg til det attraktive friluftsområde Manger-Skageneset. I Manger sentrum er det idrettsanlegg som alle kan nytta. Sentralt i planområde er det sikra eit leikeområde.

Kommunedirektøren vurderer at gjennomføring av plan styrka grunnlaget for barn og unges moglegheit til å vakse opp i eit aktivt utandørs miljø med tett kontakt til naturen og andre utandørs aktivitetar. Statlege planretningsliner for barn og unges interesser og plan- og bygningslova § 1-1 fjerde ledd som sei at planlegging skal ivareta omsynet til barn og unges oppvekstvilkår, er etter kommunedirektøren sin vurdering tilfredsstillande ivareteken i framlegg til reguleringsplan.

Naturmangfald

Planforslaget er vurdert opp mot Naturmangfaldlova §§ 8-12. Tiltaka som følger av planforslaget, kjem ikkje i konflikt med de interessene Naturmangfaldlova er meint å ivareta. Forslagsstillar konkluderer med at man har tilstrekkeleg kunnskap om verknaden av planforslaget, og at dette ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området, jf. nml. §§ 8 - 12, jf. § 7. Sjå planskildringa s. 31-32 og under ROS-analysen som er del av planskildringa frå s. 36-44.

Kommunedirektøren stetta forslagsstillar sin vurdering.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg. Planforslaget inneheld ikkje arealformål avsett til offentleg bruk og overtaking.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet med primært konsentrert busetnad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande utforma og anbefalast vedtatt.