



Arkiv: GBNR-7/25, FA-L13
JournalpostID: 24/8019
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 10.10.2024

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
PS-32/24	Nærings- og utviklingsutvalet	22.10.2024

Detaljregulering Åsgarden, BU2 - Politisk behandling før 1.gongs høyring og offentleg ettersyn

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget "Detaljregulering Åsgarden, BU2" (planid 15282023002) vert lagt ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 32/24

NU - behandling:

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan viste PowerPoint, orienterte og svara på spørsmål.

Det var lagt fram slikt felles forslag til tilleggspunkt til vedtaket til kommunedirektøren:

Tilleggspunkt:

Kvartalsleikeplass skal opparbeidast innan 11. bueining får igangsettingsløyve.

Leikeapparat på nærleikeplassen skal vere eit statisk som for eksempel dobbelt/trippelt dissestativ, eit anna leikeapparat skal vere klatring/hinder/balanse som er allsidige og fremjar motoriske ferdigheiter.

Røysting:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak med tilleggspunkt vart samrøystes vedteke.

NUVedtak:

Planforslaget "Detaljregulering Åsgarden, BU2" (planid 15282023002) vert lagt ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Tilleggspunkt:

Kvartalsleikeplass skal opparbeidast innan 11. bueining får igangsettingsløyve.

Leikeapparat på nærleikeplassen skal vere eit statisk som for eksempel dobbelt/trippelt dissestativ, eit anna leikeapparat skal vere klatring/hinder/balanse som er allsidige og fremjar motoriske ferdigheiter.

Bakgrunn for saka

Planforslaget er vurdert av administrasjonen å leggast fram for nærings- og utviklingsutvalet for behandling før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av Norgeshus AS på vegne av forslagsstillar Norgeshus Ludviksen Bygg AS. Hensikta med planen er å legge til rette for frittliggande og konsentrerte bustader med tilhøyrande uteopphaldsareal og leikeplassområde på gnr.7 bnr.25 ved Åsgarden.

Innspela til oppstartsvarelet er oppsummert og kommentert av plankonsulent i eige dokument vedlagt saka.

Omtale av planforslaget:

Området er avsett til bustad i overordna kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes. Området ligg i Ullavika like ved tidlegare Ullavik barneskule. Reguleringa deler inn området i 4 delområde det to og to delområder deler internveg som har avkøyrsløse til den kommunale Åsvegen. Slik planleggjar har gjort det så har dei to midtre felta ein høgare utnyttingsgrad enn felta som ligg mot eksisterande bustadar. Det nordlegaste delområdet, BF1, er det tillat inntil 10 bueiningar med einebustader og tomannsbustader med ein utnyttingsgrad på 35%-BYA. Dei to midtre felta (BK1 og BK2) kan det etablerast kjeda einebustader, rekkebustader og fleirmannsbustader med inntil 4 bueiningar. I BK1 blir det tillat med inntil 10 bueiningar og 55%-BYA og i BK2 inntil 9 bueiningar og 50%-BYA. I det sørlegaste delfeltet (BK3) kan det etablerast rekkehus og fleirmannsbustader inntil firmannsbustad. Det er der tillat med inntil 12 bueiningar og ei utnyttingsgrad på 40%-BYA. Totalt innanfor feltet kan det potensielt oppførast 41 bueiningar.

I midten av området er det avsett omtrent 2 daa til leik. Her skal det ligge ein nærleikeplass og ein kvartalsleikeplass.

Vurdering

Nedanfor vil det bli gjennomgått og vurdert sentrale tema/problemstillingar i planprosessen og planområdet.

Utnyttingsgrad og matjord

Området BU2 var eit område som ved rullering av kommunedelplanen for Sentrum-Ikornnes var heilt til kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjersle om det skulle bli eit bustadområde. Usemja gjekk på omdisponering av landbruksjord. I fråsegn til oppstart av reguleringsplanen var Statsforvaltaren klar på at no når området først er omdisponert så bør området utnyttast maksimalt for å redusere vidare utbyggingspress på matjord. I planen er det no lagt opp til potensielt 41 nye bueiningar, med ein normalt utnyttingsgrad på den øvste delen av feltet (BF1), men delområda elles vil få ein høg utnyttingsgrad og bustadtyper som legg opp til ein konsentrert bebyggelse (BK1-3). Kommunen vurderer at dette vil gje ein tilpassing mot eksisterande bustadområde ovanfor feltet og ein høg utnytting av området som vil gje mange sentrumsnære bustader.

Det har også vore eit poeng å ta vare på god matjord frå det omdisponerte området slik at den kan nyttast som ein ressurs og nyttast til nydyrking og matproduksjon. Det er tatt inn rekkjefølgekrav i føresegnene at landbrukssjefen skal godkjenne mottaksareal og matjordplan før igangsetjingsløyve til første tiltak i planområdet. Før bruksløyve blir gitt skal det dokumenterast at jordflyttinga er gjennomført i samsvar med godkjent matjordplan. Administrasjonen ser det som positivt at matjorda, som er ein knapp ressurs, kan nyttast vidare.

Trafikk

Fylkeskommunen har i fråsegn til oppstart fokusert på om Ullavikkrysset er dimensjonert, drifta og vedlikehalde slik at det vil tole den auka biltrafikken som blir etter utbygginga i planområdet. Dei skriv og at det må gjerast vurdering knytt til trygg ferdsel for mjuke trafikantar og trygg kryssing av fv.60. Avbøtande tiltak må bli sikra som rekkjefølgjekrav.

Sidan oppstarten av planarbeidet har trafikksituasjonen i området endra seg noko. Ullavik skule er nedlagt. Trafikk som skuledrifta har ført med seg er flytta til til den nye Aure barneskule ved Dalevegen. Dette har ført til ein reduksjon i biltrafikken i området. For å betre trafikktryggleiken for skuleveg er det ved Ullavikkrysset nettopp ferdigstillt gangfelt både over Grebstadvegen og Fauskevegen. Dette har vore i samråd med Fylkeskommunen. I planforslaget er det skissert moglege gangruter til Aure barneskule frå område. Den eine er via Ullavikkrysset og langs fv.60. Tiltaka som no er gjort i Ullavikkrysset vil betre trafikktryggleiken for mjuke trafikantar som skal til skulen og mot sentrum. For biltrafikken i Ullavikkrysset er det framleis utfordringar knytt til trafikkavvikling i rushtidene på morgon og ettermiddag. Spesielt når det også er ferjetrafikk som passerer. Ifølge planforslaget kan ei utbygging som planen legg opp til auke den estimerte biltrafikken med 8%. Dette vil bidra til auka trafikk i Ullavikkrysset, men dette vil vere i eit omfang som kommunen vurderer ikkje vil utløyse utbetringstiltak av Ullavikkrysset. Planforslaget legg ikkje opp til noko risikoreduserande tiltak knytt til kryssing av fv.60 for å nå busslomma på sørsida av fylkesvegen eller utbetring av undergangen ved PC-support. Sjølv om utbygging i planområdet vil føre til meir tilflytting til Ullavika, vil evt tiltak som forbetra under- eller overgang av fv.60 vere krevjande å få til for eit avgrensa bustadprosjekt, kommunen vurderer det ikkje som hensiktsmessig å pålegge desse infrastrukturtiltaka som rekkjefølgjekrav i denne planprosessen.

Gangforbindelse mellom busslomma sør for fv.60 og undergangen ved PC-support er regulert inn i "Reguleringsplan for Ullavik, omregulering Idebygg" frå 2004. Kommunen hadde oppe denne gangforbindelsen til diskusjon i trafikktryggingssgruppa tilbake i 2022 i samband med etablering av "Høbben" (lokale for ungdom i bygget til PC-support). Konklusjonen var at denne bør byggast. Dette arbeidet er ikkje tatt vidare enda. Kommunen og fylkeskommunen bør ha ein vidare dialog om etablering av denne vegen knytt til evt utfordringar og samfinansiering, uavhengig av detaljreguleringa som no skal behandlast.

Uavhengig av plansaka som no skal behandlast har kommunen begynt å sjå på den regulerte omlegginga av Ullavikkrysset i "Reguleringsplan for Ullavik, omregulering Idebygg" frå 2004. I denne planen leggast det opp til å flytte krysset omtrent 130 meter sørover på fv.60. Kommunen ser at med oppgraderinga som kjem på den austlege delen av Grebstadvegen, så kan det gjere at det blir meir trafikk som vil nytte Ullavikkrysset i framtida. Om det blir aktuelt å realisere reguleringsplanen frå 2004 blir eit spørsmål om økonomisk og politisk prioritering av kommunen i åra som kjem.

Opparbeiding av leikeareal

I planområdet er det planlagt etablert både ein nærleikeplass og kvartalsleikeplass. Med antall bueiingar som er planlagt slår kravet om kvartalsleikeplass i kommunedelplanen inn. Det er satt innhaldskrav til leikeplassane. Nærleikeplassen skal vere på omtrent 400 m², med minimum ei sandkasse på 15 m², tre leikeutstyr/apparat og minimum 2 benker. Kvartalsleikeplassen skal vere omtrent 1500 m² og skal etablerast med minimum 4 leikeapparat berekna for barn over 6 år (eit av apparata kan erstattast med eit landskapselement). Det skal også etablerast eit område som tilrettelegg for fotball, volleyball, sykling eller andre liknande aktivitetar. Det er tatt inn i føresegnene at området skal utformast med høg kvalitet som innbyr til leik og opphald. Administrasjonen er nøgd med omfanget av innhaldskravet til leikeplassane.

Det er satt rekkjefølgjekrav for opparbeiding av leikeplassane. For nærleikeplassen ville forslagsstillar opphavleg at denne skulle vere på plass før sjette bustad fekk bruksløyve. Kommunen krevde at nærleikeplassen skulle ferdigstillast før første bruksløyve vart gjeve for bustad. Dette har forslagsstillar innretta seg etter.

For kvartalsleikeplassen ønskjer forslagsstillar at denne skal opparbeidast før den 21. bustaden får bruksløyve. Administrasjonen har her signalisert at dette kan vere ei for lang tid før

kvartalsleikeklassen skal vere på plass, men har vore avventande til den politiske behandlinga å krevje endring på dette tidspunktet. Administrasjonen ber politikarane vurdere om tidspunktet for opparbeiding av kvartalsleikeplass er greit som det står eller om rekkjefølgjekravet skal slå inn før. Til samanlikning vedtok NU i reguleringsendring Reguleringsplan på Vik i 2022 at kvartalsleikeklassen der skulle opparbeidast før bustad nummer 10 fekk igangsetjingsløyve.

Samla vurdering

Reguleringa vil gje utbygging på eit av områda som vart omdisponert frå landbruk i kommunedelplanprosessen tilbake i 2019. Det er positivt at det no blir lagt til rette for ei utvikling av bustader på området som ligg sentrumsnært og flott til med tanke på utsikt og soltilhøve. Det er lagt opp til ei høg utnytting av området i samsvar med Statsforvaltaren sitt ønskje. Framtidig utbygging vil føre til meir biltrafikk og mjuke trafikkantar i området. I stor grad er det godt tilrettelagt for mjuke trafikkantar, med fortau/gang- og sykkelveg langs Åsvegen/Grebstadvegen og gang- og sykkelveg langs fylkesveg 60. Det er likevel lite tilrettelagt for kryssing av fylkesveg 60 i Ullavika, utanom undergangen ved PC-support som har manglar i utforminga. Den gir likevel ein moglegheit for gåande å komme seg til nedsida av fv.60 utan å krysse vegen. Ullavikkrysset har utfordringar knytt til biltrafikk, spesielt på morgon og ettermiddag, men det vurderast at tilleggstrafikken frå planområdet ikkje vil vere i eit omfang som vil utløyse utbetringstiltak i krysset.

Administrasjonen anbefaler å legge planforslaget ut på 1.gongs høyring.

Økonomiske konsekvensar

Ingen kjende negative økonomiske konsekvensar for kommunen knytt til reguleringa

Torbjørn Emblem
kommunedirektør

Vedlegg:

15282023002- BU2 Åsgarden -Plankart

15282023002- BU2 Åsgarden - Føresegner

15282023002- BU2 Åsgarden - Planomtale

Vedlegg 1 - ROS-analyse

Vedlegg 2 - Mulighetsstudie

Vedlegg 3 - VA-rammeplan

Vedlegg 4 - Sol og skyggeanalyse

Vedlegg 5 - Innspill med kommentarer