



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø		13.11.2024

Forslag til detaljregulering for Brattskott - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til detaljregulering for Brattskott (Nasjonal plan-ID G- 746) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 24.10.2024.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

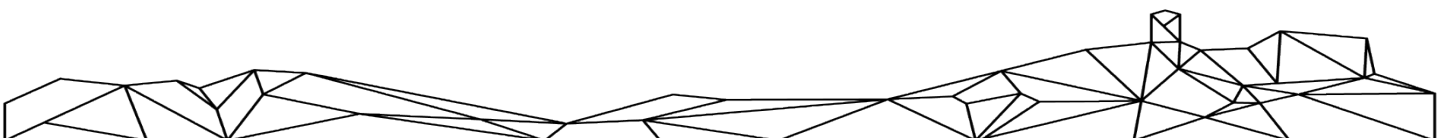
Hovedhensikten med planforslaget er å omregulere et område fra barnehageformål til boligformål i eksisterende reguleringsplan for Hovsfjellet. Det legges til rette for etablering av konsentrert eller frittliggende småhusbebyggelse som rekkehus, kjedehus eller tomannsboliger.

Planen åpner for etablering av inntil 12 nye boenheter. Det reguleres inn et område for felles uteopphold og lek. I området mellom eksisterende bebyggelse innenfor reguleringsplan for Hovsfjellet og boligområdet i denne planen reguleres det et turdrag. I tillegg til å fungere som et turdrag/snarvei vil dette også gi litt avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse. Kravene til uteoppholdsarealer er samlet sett i tråd med kommuneplanens krav til dette.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Det anses være tilstrekkelig gjennomarbeidet og gi akseptable rammer for utbygging innenfor området. Kommunedirektøren anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Hva aktualiserer saken?

Stenseth Grimsrud arkitekter AS har på vegne av Brattskott AS fremmet forslag til «Detaljregulering for Brattskott». Førstegangsbehandling av et planforslag er en lovpålagt del av planprosessen, og etter kommunens delegeringsreglement skal en slik behandling skje politisk i hovedutvalget.



Saksopplysninger

Bakgrunn

Hovedhensikten med planarbeidet er å omregulere et ubebygde område fra «barnehage» til «boligformål». Det planlegges for frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse. De nye boligene i området vil bygges i maks. to etasjer, eventuelt over en sokkeletasje/p-kjeller. Det kan være aktuelt med rekkehus, kjedehus eller tomannsboliger.

Det legges opp til at boligene skal ha en eller to felles avkjørsler, felles lekeplass og felles renovasjonsanlegg. De nye boligene vil tilpasses strøkskarakteren i området når det gjelder størrelse, form og materialvalg.

Oppstart av planarbeidet ble varslet med annonse i lokalavisen og til berørte parter og myndigheter 7.12.2022. Det kom inn 6 uttalelser innen innspillfristen 15.1.2023. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i et vedlegg til planbeskrivelsen. Det har ikke kommet varsel om innsigelser, og de faglige rådene og innspillene som har kommet er vurdert å være ivaretatt i tilstrekkelig grad i planforslaget.

Vurderinger

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planen legger til rette for etablering av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller tomannsboliger. Eksisterende bebyggelse i nærområdet består i hovedsak av eneboliger, men også noe rekkehus og tomannsboliger. Bebyggelsen det åpnes for er tettere enn den eksisterende bebyggelsen i det umiddelbare nærområdet. Det tillates etablert 12 boenheter til sammen innenfor feltene B1 og B2. Planen legger opp til en mulig utnyttelse på rundt 2,5 boenheter pr. daa innenfor planområdet. Dette vurderes å være en akseptabel utnyttelse sett i forhold til lokaliseringen.

I planbestemmelsene punkt 4.4 er det tatt inn bestemmelser om terrengbearbeiding for å sikre en skånsom og estetisk god utforming slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig.

Leke- og uteoppholdsarealer

Det er stilt krav om at det opparbeides minimum 50 m² tilfredsstillende uteoppholdsareal pr. boenhet. Av dette skal minimum 30 m² være privat uteoppholdsareal i tilknytning til boligene. Det er også satt av et areal på 271 m² til felles lekeplass. Dette tilfredsstiller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal på minimum 50 m² pr. boenhet og minstekravet til lekeplass.

Adkomst og parkering

Boliger i feltene B1 og nordligste del av B2 har adkomst fra Fiskeklevveien (V1). Boliger i den sydligste delen av felt B2 har adkomst fra Hovsveien via eksisterende privat vei (V3).

Parkering er planlagt innenfor felt B1 og B2 som felles parkering eller i individuell carport/garasje ved hver boenhet.

Støy

Deler av boligområdene ligger innenfor gul støysone (H220) langs Hovsveien og Fiskeklevveien. Planbestemmelsene punkt 8.2 stiller krav til nødvendig støyskjerming av uteoppholdsareal og plassering av støyfølsomme rom i boligene. Det er spesielt boligområde B2 langs Hovsveien som er støyutsatt. Ved for eksempel sammenhengende rekkehus- eller kjedehusbebyggelse langs veien vil bebyggelsen kunne fungere som støyskjerm og gi gode støyforhold mot vest.

Grunnforhold

Hele planområdet består av fjell i dagen. Områdestabiliteten vurderes å være ivaretatt.

Kulturminner/kulturvern hensyn

Planområdet ligger innenfor hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Hensynssonen omfatter KULA-området Iddefjordsfjella (kulturhistorisk område av nasjonal interesse – historisk – et av landets viktigste uttaksområder for granitt). Planen utfordrer ikke verdiene hensynssonen skal ivareta.

Naturmangfold

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i nærheten eller innenfor planområdet (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som tilsier at det kan finnes seg andre arter eller naturtyper nær eller innenfor planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. Kunnskapen som finnes vurderes å være tilstrekkelig/stå i forhold til tiltaket som foreslås.

I og med at særlig viktig naturmangfold ikke berøres av planforslaget legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9–12.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Ikke relevant for saken.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ingen direkte konsekvenser

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse – Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med kort vei til nærrekreasjonsområder (skogsområder). Det regulerte fellesarealet kan utvikles til et hyggelig møtepunkt for beboerne. Dette er et område som kan gi gode levekår. Avstanden til nærbutikk og sentrum med sine tilbud og aktiviteter er imidlertid så lang at mange nok vil velge bil fremfor å gå eller sykle i dagliglivet. Dette bidrar ikke til bedre helse.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å bygge opp under samfunnsplanens mål om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet». Se også kommentarer til FNs bærekraftsmål over.

Planen vurderes også å være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Andre forhold

Ikke relevant for saken.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Saksbehandler: Morten Høvik

Utsendte vedlegg

- 1 Brattskott Plankart 24 10 2024.pdf
- 2 Brattskott Bestemmelser 24 10 2024.pdf
- 3 Brattskott Beskrivelse 24 10 2024.pdf
- 4 Vedlegg 1 Brattskott illustrasjonsplan 25 03 2024.pdf
- 5 Vedlegg 2 Brattskott sammendrag av innspill.pdf
- 6 Vedlegg 3 Overvannsnotat k.pdf


Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

	<p><i>Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.</i></p>
---	--