



Saksnummer eByggesak	PLAN-19/00562-25	Arkivsaksnummer:
Saksbehandler	Kristin Hoel Fugelsnes	19/03288

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg plan og bygning	25.01.2021

Saksframlegg

R-307 Detaljregulering for Senterveien 4 på Frei, 1. gangs behandling

Rådmannens innstilling

Hovedutvalg plan og bygning legger forslag til detaljregulering for Senterveien 4 på Frei, R-307, ut til offentlig ettersyn i seks uker med de endringer som er tilrådd av rådmannen. Planforslaget revideres i henhold til vedtak før utsendelse til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11.

Saksopplysninger

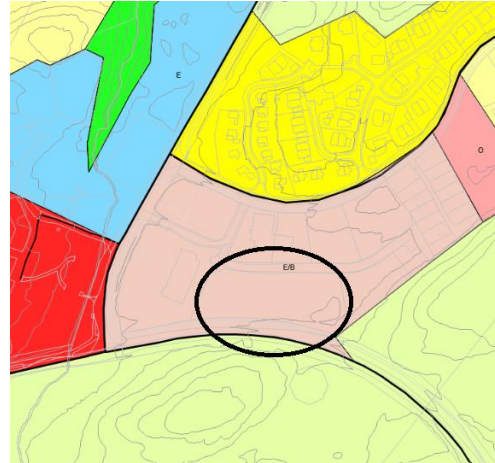
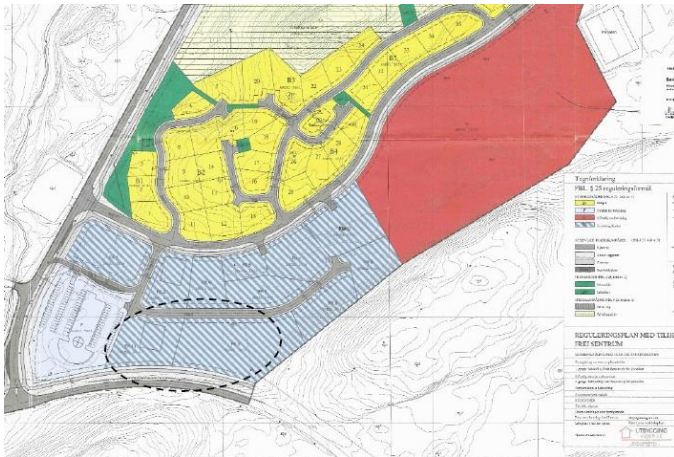
Saken gjelder 1. gangs behandling av privat forslag til detaljregulering for Senterveien 4 på Frei. Norconsult AS fremmer planen på vegne av Remo Frei AS. Formålet med planen er å tilrettelegge for boligutvikling, med tilhørende infrastruktur og fellesarealer.

Planprosess

- 19.08.2019 – Planinitiativ mottatt av kommunen.
- 21.10.2019 – Oppstartsmøte ble avholdt. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeid.
- 19.11.2019 – Varsel om oppstart, med høringsfrist på fire uker. Annonsert i TK den 21.11.2019. Fire innspill kom inn. Disse er kommentert i kapittel 4 i planbeskrivelsen, og ligger i sin helhet som vedlegg til saken.
- 27.11.2020 – Sist reviderte versjon av planmaterialet ble sendt inn til kommunen.

Planstatus og konsekvensutredning

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 22.02.2011, avsatt til erverv/bolig. KPA gjelder foran gjeldende reguleringsplan 20060001 – Frei Sentrum (vedtatt 30.05.2006), hvor området er regulert til forretning/kontor. Området er i forslag til ny KPA avsatt til bolig/tjenesteyting/kontor.



Gjeldende reguleringsplan er i strid med nyere arealdel av kommuneplanen. KPA gjelder derfor.

Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan. Det er vurdert at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens §4.2.

Selv om planen ikke utløser krav om KU, skal planbeskrivelsen likevel beskrive virkninger og konsekvenser planen har for omgivelsene. I planbeskrivelsen kapittel 7 beskrives virkninger og konsekvenser av planforslaget.

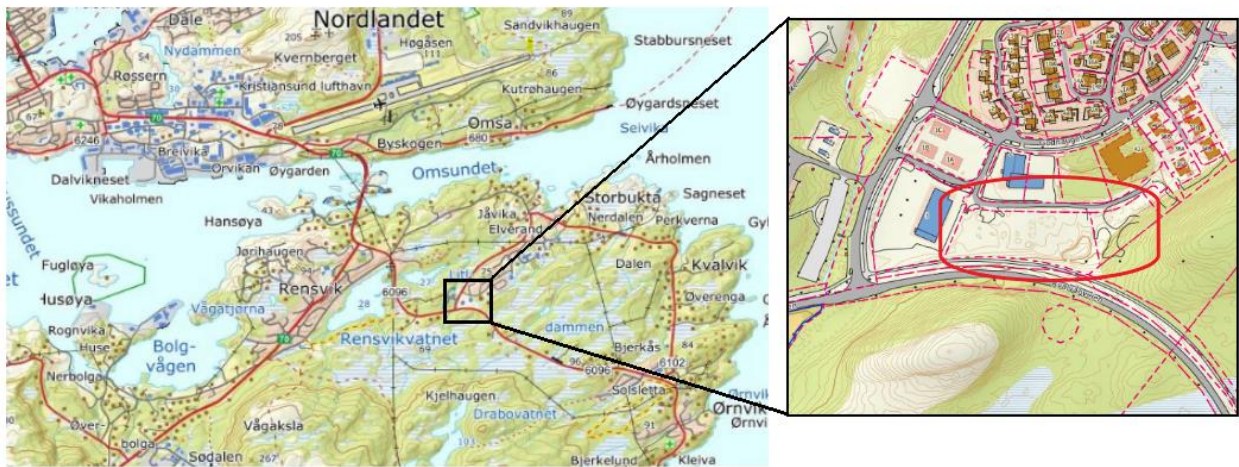
Overordnede føringer og retningslinjer:

For planarbeidet er følgende planer og retningslinjer av relevans:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Klima- og energiplanlegging i kommunene
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Barn og unges interesser i planleggingen
- Støy i arealplanlegging

Områdebeskrivelse

Planområdet er på 12,7 daa, og ligger nord på Freiøya, øst for Rensvik, nær vegkrysset mellom Fv6096 (Kvalvågveien) og Fv6102 (Kvalvikveien). Kvalvågveien går langs planlagt boligområde i sør, men ligger noe høyere i terrenget.



Området bestod opprinnelig av myr, som nå er drenert og fjernet. Området framstår i dag som byggeplass med grusdekke.

Område ligger under marin grense, i dalføre med myrdekke. Dette medfører potensiale for kvikkleire, jfr. NVEs oversikt over mulige kvikkleireområder.

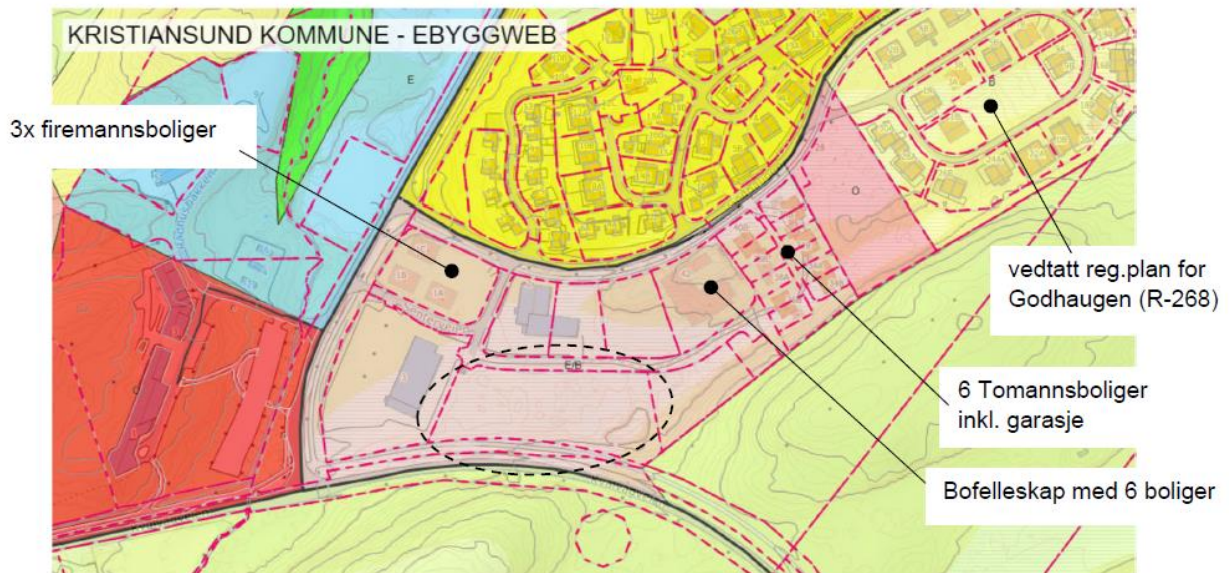
Planområdet ligger innenfor område som i GisLink er registrert som dyrkbar jord.

De nærmeste lokalitetene med registrerte naturverdier ligger ca. 500 meter nord/nordvest for planområdet.

Omkringliggende områder er skogdekte knauser mot sør og øst. På nabetomt i vest ligger dagligvarebutikk (Bunnpris), og på andre siden av veien ligger Frei legesenter. Rett nord for planområdet ligger treningssenter, og større boligområder. Frei ungdomsskole ligger ca. 700 meter nordøst for planområdet. Nabetomt i øst er ubebygde anleggsområde. Det er korte avstander til gang- og sykkelveinettet og til to bussholdeplasser.

Det ble gjennomført støytredning ifm. utarbeidelse av planen. Store deler av planområdet ligger i gul støysone. Støy omtales nærmere under virkninger av planforslaget, samt under rådmannens vurdering.

Plankonsulentens oversiktskart over etablerte og pågående boligprosjekter i området:



Innkommne innspill til planoppstart

Frist for å komme med innspill var 21.12.2019. Det kom inn fire innspill, fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal (nå Statsforvalteren), Møre og Romsdal fylkeskommune, Statens vegvesen og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Disse ligger i sin helhet vedlagt saksframlegget. Her oppsummeres og kommenteres innspillene:

Høringspart/dato	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
Fylkesmannen i Møre og Romsdal (nå Statsforvalteren), 16.12.2019	Det må gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse. Planområdet ligger i gul støysone til Kvalvågveien.	<i>ROS: Tas til følge. FMMR sin sjekkliste ble allerede brukt i planinitiativet.</i> <i>Støy: Tas til følge. Det vil gjennomføres en støyvurdering.</i> <i>Nødvendige</i>	ROS: Det er ikke utarbeidet ROS-analyse etter anbefalt metodikk, men gjort utredninger basert på Statsforvalterens sjekkliste, hvor støy var identifisert som eneste risikoområde. Det er i etterkant avklart at det er potensiale for kvikkleire (jfr. kart fra NVE), og det

Høringspart/dato	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
	<p>Støyforholdene må avklares.</p> <p>Barn og unges interesser skal ivaretas. Det henvises til veileder T-1514 og T-02/08 og FMMR sin lekeplassråd. Nye boligområder skal ha min. 50 m² lekeareal/boenhet. Innen 50 m fra alle boenheter skal det være en nærlekeplass på min. 200 m². Opparbeidelsen må sikres gjennom rekkefølgekrav.</p>	<p><i>støyreduserende tiltak vil fastsettes i planforslaget.</i></p> <p><i>Barn og unge: Tas til følge. Det vil avsettes tilstrekkelig og egnet areal til lek og uteopphold.</i></p> <p><i>Gjennomføring og opparbeiding vil sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.</i></p>	<p>settes krav til utredning før planen sendes på høring.</p> <p>Støy: Det er vist støysituasjon etter tiltak er satt inn, for 1,5 meters høyde (uteoppholdsareal). Det er ikke vedlagt støykart som viser støysituasjon høyere på fasade. Dette er satt som endringskrav sist i saksframlegget, og skal avklares før planen sendes ut på høring.</p> <p>Barn og unge: Det er regulert inn lekeplass på 513 m². Opparbeidelse og funksjonskrav er sikret i bestemmelsene. Det settes krav til at sol-/skyggediagram, som viser solforhold etter støyskjerm er satt opp, utarbeides før planen sendes på høring.</p>
NVE, 16.12.2019	<p>Planen skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skader fra flom, erosjon og skred. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.</p> <p>Større tiltak kan utløse konsesjon etter vannressursloven.</p> <p>Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragsloven. Evt. berørte energiselskap skal involveres tidlig i planarbeidet</p>	<p><i>Naturfare: Tas til følge. Farepotensialet vil vurderes gjennom ROS-analysen. Dersom nødvendig vil fagkyndige tilknyttes og avbøtende tiltak fastsettes i planen.</i></p> <p>Resten av innspillet er tatt til orientering.</p>	<p>Se kommentar til Statsforvalterens innspill vedr. kvikkleire.</p> <p>Planen inneholder hensynssone langs høyspentanlegg, samt areal for nettstasjon. NEAS er høringspart.</p>
Statens vegvesen, 17.12.2019	<p>Planområdet ligger tett inn mot fylkesveger og gjør området mindre egnet til boligformål. Nærhet til kollektivholdeplasser, gang- og sykkelveger og ny barneskole gir likevel gode betingelser.</p> <p>Planområdet må vurderes iht. vegtrafikkstøy, barns lekeareal og trafiksikkerhet opp mot</p>	<p><i>Tas til orientering</i></p> <p><i>Tas til følge. Planens virkninger og trafiksikkerhet vurderes i planbeskrivelsen. Dersom nødvendig vil</i></p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Støyutredning er utarbeidet. Se kommentar til Statsforvalterens innspill, vedr. støyutredningen.</p>

Høringspart/dato	Merknad	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
	<p>nærhet til fylkesveger. Avbøtende tiltak må vurderes.</p> <p>Byggegrense mot fylkesveg må vises i plankartet – nye boliger skal ikke være nærmere 30 m fra senterlinje.</p> <p>Vegsystemet må reguleres i tråd med N100.</p>	<p><i>avbøtende tiltak fastsettes i planen.</i></p> <p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Tas til følge.</i></p>	<p>Deler av tomt T12 vil ligge nærmere fylkesvei enn 30 meter. Byggegrense settes i plankart for boligformål.</p>
Møre og Romsdal fylkeskommune, 21.12.2019	<p>Det bør ikke etterlates «unaturlig hull» mellom reguleringsplaner i området.</p> <p>En vil ha fokus på barn og unge og hvordan planforslaget dokumenterer tilstrekkelig kvalitet på felles utearealer</p>	Tas til orientering.	<p>Planavgrensning: Anses som ivarettatt.</p> <p>Barn og unge: Se kommentar til Statsforvalterens innspill.</p>

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven §12-3. Forslag til detaljregulering ble sendt til kommunen den 14.05.20. Revidert planforslag ble mottatt den 27.11.20.

Planforslaget tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan der infrastrukturtraseene stort sett videreføres i ny plan. Etter forslag plasseres fem tomannsboliger i en rekke langs Senterveien. I tillegg kan det legges inn én tomannsbolig i bakkant med egen tilkomstvei. Den interne tilkomstveien gir også adkomst til felles lekeplass ca. i midten av byggefeltet.



Arealet utenfor byggegrense langs Kvalvågveien reguleres til grøntstruktur/vegetasjonsskjerm for å skjerme boligområdet mot veien. I grøntstrukturen er det tillatt med etablering av snarveier som knytter boligområdet til lekeplassen og friluftsområdet i øst.

Det settes krav til samlet prosjektering og utbygging. Dette medfører at planen til en viss grad gir valgfrihet når det gjelder boligernes utforming, og delvis plassering, men sikrer en helhetlig prosjektering av området, og at boligene gis et enhetlig preg.

Planen åpner for følgende:

Boligformål – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

Planen legger til rette for opptil 12 boenheter med ca. 90 m² fotavtrykk (7m x 12m) der minste tomtestørrelsen er 320 m². Tomtene skal ha et maksimalt bebygd areal på 40 %, der også garasje og biloppstillingsplasser medregnes. Det avsettes areal for minst 2 biler pr. boenhet.

Områder for uteopphold og lek (f BLK) samt grøntstruktur - vegetasjonsskjerm (f GV)

Felles lekeplass på 513 m² plasseres bak boligene, ca. i midten av feltet. Lekeplassen vil få biladkomst for vedlikehold fra intern adkomstvei. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse og funksjonskrav.

Det er regulert inn en vegetasjonsskjerm mellom boligene og fylkesveien. Vegetasjonsskjerm er felles for boenhetene innenfor planområdet.

Teknisk infrastruktur:

Energianlegg (BE)

Det reguleres inn areal for eksisterende nettstasjon i nord-vestlig hjørne av eiendommen, jf. eksisterende situasjon.

Vei (f_SV), Kjøreveg (o_SKV), Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Fylkesveien med tilhørende gang- og sykkelvei, sidearealene og vegtekniske installasjoner videreføres iht. gjeldende situasjon.

Senterveien følger veitraseen fastsatt i opprinnelig reguleringsplan, men reduseres i tverrprofil for å invitere til lav fart. Det legges til rette for snuhammer i enden av Senterveien.

f_SV reguleres til felles vei for boligene innenfor planområdet.

Iht. utbyggingsskisse vil arealet innenfor 30 m fra fylkesveiens senterlinje være trafikkformål (internvei, avkjørsel) og grønt område (lekeplass). Boligbebyggelse plasseres utenfor.

VA

Eksisterende del av Senterveien som er adkomst til dagligvarebutikken på Freitorget, videreføres i utforming og dimensjonering iht. eksisterende situasjon. Høyde i dette veikrysset legges til grunn for øvrige trafikkareal. Byggetomten må fylles opp i forhold til dagens nivå for å tilfredsstille fall mot Senterveien.

Området skal tilkobles kommunal infrastruktur. Det er utarbeidet rammeplan for VA som viser alle ledninger, knutepunkter og installasjoner for vann og avløp i hele feltet inklusive overvannshåndtering. Rammeplan er vedlagt.

Annet:

En liten del av næringsområde i vest er inkludert i planavgrensningen, regulert til forretning. Det er regulert hensynssoner for friskt, støy og høyspentanlegg.

Planens virkninger

Planen åpner for 12 boenheter innenfor et område som defineres som tettsted. Dagligvarebutikk med post og et treningssenter/ fysioterapi ligger like ved boligfeltet. Ca. 1 km øst for planområdet ligger Veslefrikk barnehage og Frei ungdomsskole med idrettshall og idrettsplass. Kvalvik barnehage ligger ca. 1,7 km fra boligfeltet.

Planen legger til rette for en beskjeden økning av boenheter i området, slik at det ikke forventes kapasitetsutfordringer i nærliggende barnehager og skoler.

Plassering av bebyggelsen og lekeplass gir gode solforhold fra mars til september, tross støyskjerm.

Eiendommer som berøres

135/242 – Tomt som skal utvikles til nytt boligområde. Eier er Remo Frei AS.

135/197 – Senterveien. Eier er Utbygging Møre AS.

135/198 – Forretningsareal. Eier er Frei-Torget AS.

135/243 – Gang- og sykkelvei. Eier er Kristiansund kommune

135/178 – Fylkesvei. Eier er Møre og Romsdal fylkeskommune.

Barn og unge

Arealet til lekeplassen er større enn minstekravet for nærlekeplass. Dersom privat hageareal regnes med, vurderes arealene for lek og fysisk aktivitet som tilstrekkelige i forhold til antall boenheter og beliggenheten med nær og trafikksikker tilgang til friluftsområder.

I tillegg grenser lekeplassen til en vegetasjonsskjerm som også gir muligheter for tilrettelegging til fysisk aktivitet og som grønn korridor. Planforslaget åpner for å tilknytte lekeplassen til turtraseer og friluftsområdet øst for planområdet, samtidig som det er gode forbindelser til gangveinettet som knytter boligfeltet til skoleområder og idrettsplassen på Godhaugen.

Det vil stort sett være relativt trafikksikker tilkomst til lekeplassen fra alle boligtomter. Støyskjerm vil samtidig fungere som fysisk hinder mot fylkesveien. Dersom det etableres snarveier til gang- og sykkelveien med åpninger i støyskjerm, bør disse evt. sikres med grind, dersom plasseringen medfører risiko for at barn kan komme seg inn på fylkesveien.

Energianlegg

Planen tar hensyn til eksisterende trafo i veikrysset med vareleveringen til Bunnpris Freitorget. Det er regulert inn areal i minimum 2 m rundt eksisterende trafobygg. Dette er tilstrekkelig sikkerhetsavstand mot tilgrensende boligområdet der garasje kan ligge på eiendomsgrense.

Arealet går helt fram til offentlig vei og gir plass til biloppstilling foran trafoen for tekniske vedlikehold. Det går høyspentkabler under bakken langs den vestlige eiendomsgrensen. Det aktuelle området med kabler under bakken vises med hensynssone. Dersom en ikke kan unngå gravearbeid i dette området, skal linjeeieren (NEAS) kontaktes og godkjenne inngrepene. Særlig ved bygging av en evt. snarveg/ tursti mellom gang- og sykkelveien og Freitorget vil en komme i kontakt med høyspentledningen.

Trafikksikkerhet

Kontor og forretninger er publikumsrettede funksjoner, og skaper i utgangspunktet en større trafikkmengde enn boliger. Siden planforslaget legger til rette for boligformål, vil framtidig trafikkmengde i den østlige greinen til Senterveien være veldig lav. I tillegg vil det ikke være gjennomgangstrafikk i den østlige greinen til Senterveien, da veien er regulert som blindvei. Blindvei, lav fart og lav trafikkmengde gir lav risiko for trafikkulykker og gir mulighet for at veien kan utformes som boliggate med blandet trafikk. En må regne med at fotgjengere vil ferde langs/ på Senterveien der beboere ta en tur til Freitorget for å handle. Annen veigrunn på sørsiden av Senterveien skal adskilles fra kjørebane med nedsenket kantstein, men kan utformes i fast dekke, slik at det blir mulig for myke trafikanter å ferdes på denne.

Støy

I utbyggingskonseptet ble det forsøkt å holde støvfølsomme funksjoner utenfor gul sone, men en del av lekeplassen var fortsatt innenfor gul sone i støvvarselkartet. Etter en ny vurdering av faktisk støysituasjon ble det funnet ut, at store deler av utbyggingsområdet nå ligger innenfor gul sone for veitrafikkstøy. Eksisterende støyvoll mellom fylkesvei Fv6096 og gang- og sykkelveien skjermer ikke tilstrekkelig nok.

Beregninger viser at dersom det etableres en 2 meter høy støyskjerm utenfor eksisterende gang/sykkelfelt med lengde 150 meter vil både lekeplass f_BLK, samt boligområde BKS1 og BKS2 få tilfredsstillende støynivå på bakkeplan. Det vil si $L_{den} < 55$ dBA.

Planen gir føringer og rekkefølgebestemmelser for at det må etableres støyskjerm, med høyde to meter over veinivå, langs Kvalvågveien, før boligene kan tas i bruk.

Rådmannens vurdering

Forslag til detaljregulering for Senterveien 4 på Frei framstår stort sett som godt gjennomarbeidet. Det som anses som mangler vil endres/kompletteres før planen sendes på høring, og sektormyndigheter for relevante fagområder vil bes om å vurdere viktige tema som planen berører.

Under følger en nærmere vurdering av sentrale tema.

Bebyggelsens utforming og tilpasning til omgivelsene

Planforslaget er fleksibelt med tanke på boligenes utforming. Takform, takvinkel og materialbruk er ikke fastsatt i bestemmelsene, men utforming for hele feltet samlet skal fremlegges ved byggesøknad. Bestemmelsene sikrer samlet prosjektering og utbygging av feltet. Bestemmelsene skal også sikre at alle enhetene får lik takform. Det settes krav til at bestemmelse §4-2 klargjør dette. Garasjer skal tilpasses boligenes utforming.

Dette anses som akseptabelt, da det gjelder et relativt lite boligfelt. Dette vil gi utbygger en viss fleksibilitet i prosjekteringen, men likevel sikre et gjennomtenkt og enhetlig boligområde.

Illustrasjoner i planbeskrivelsen og på bestemmelsenes forside viser mulig utforming av feltet. Rådmannen mener løsningen som er illustrert er god, og vil sikre at boligene får uteoppholdsareal på solrik side av tomten, samt blir liggende lengst mulig unna fylkesveien.

Bestemmelsene setter krav om tomannsboliger, med maks gesimshøyde på 8 meter og maks mønehøyde på 9 meter. Det settes også minimum kote for overkant gulv første etasje. Kotehøyde har sammenheng med fall til VA-anlegg, og kan måtte legges høyere. Kommunalteknikk er høringspart og vil gi tilbakemelding på utarbeidet VA-plan.

Det er satt krav til at tre av tolv boenheter skal oppfylle krav til tilgjengelighet. Dette er i tråd med kravet på 20 % i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Nærmeste bebyggelse er næringsbygg, og nærmeste boligbebyggelse ligger høyere i terrenget. Det planlagte boligområdet vil, etter rådmannens vurdering, ikke ligge så tett inntil eksisterende boligområder, at det vil påvirke omgivelsene i særlig negativ grad.

Det stilles krav til at planbeskrivelsen suppleres med avklaring om aktivitet/planer for nabotomt i øst, mht. eventuell luft- og støytuforensning for planlagte boliger. Det er i dag anleggsområde på nabotomten.

Ifølge planbeskrivelsen kapittel 7.6 vil uteoppholdsarealer og lekeplass ha gode solforhold fra mars til september. Det bes om at dette underbygges med en sol/skyggeanalyse.

Risiko og sårbarhetsanalyse - ROS

Forslagsstiller har ikke benyttet anbefalt ROS-metode, jfr. DSBs veileder «Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging», ved systematisk kartlegging av sannsynlighet for og konsekvenser av risikoforhold. Det er i stedet tatt utgangspunkt i Fylkesmannens sjekklister, som skal fylles ut før

oppstartsmøtet for kartlegging av fareområder som må utredes i planforslaget. Kun støy ble her identifisert som risiko. Valgt metodikk er derfor ikke blitt problematisert, så lenge det leveres en dekkende støyutredning. I ettertid er det blitt avklart at potensiale for kvikkleire må inkluderes som utredningstema. Rådmannen har vurdert det slik at det ikke vil kreves at ROS utføres etter anbefalt metode, men vurderer det slik at utredning innenfor hvert aktuelt tema er tilstrekkelig. Statsforvalteren vil bes om å vurdere dette under høringsperioden.

Støy:

På grunn av nærhet til fylkesveien, er dette området i utgangspunktet ikke blant de mest optimale for boligbebyggelse. Støyproblematikken er vesentlig å avbøte, for å sikre et godt bomiljø i planområdet. Hensynet til støy, og tiltak for støyskjerming er derfor et viktig tema i planarbeidet, og sentralt å få tilbakemelding om fra sektormyndighet under høringen.

Som nevnt under kommentaren til Statsforvalterens innspill til oppstart, så er rådmannens vurdering at støyutredningen er mangelfull, mht. krav i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).

Det stilles krav til at utredningen kompletteres med støykart som viser situasjon etter tiltak er satt inn, for relevant høyde på fasade, også basert på mulig maksimal høydeplassering av bygning (hvor høyt bygget kommer) og byggegrense. Dersom avvik fra støynivå fastsatt i T-1442, tabell 3, skal avbøtende tiltak beskrives og sikres i bestemmelsene. Dette skal være på plass før planforslaget sendes på høring.

Det åpnes i planbeskrivelsen for åpning i støyskerm for eksisterende snarvei fra gang- og sykkelvei og ned til Freitorget. Det stilles krav til at dette sikres i bestemmelsene, samt at virkningen av en slik åpning dokumenteres i støyanalysen.

Potensiale for kvikkleire:

Planområdet ligger innenfor sone med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Dette medfører krav til utredning av fare for kvikkleireskred, jfr. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Det settes krav til at faren for kvikkleireskred utredes, etter prosedyre i NVEs veileder, før planforslaget sendes på høring. Sektormyndighet vil bes om å vurdere utredningen under høringsperioden.

Barn og unge

Hensynet til barn og unge ble påpekt fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune i deres innspill til oppstart av planarbeid.

Det er krav til minst 50 m² lekeareal per boenhet, samt nærlekeplass på minst 200 m². Planen legger til rette for nærlekeplass på 513 m², samt sør- og vestvendt uteoppholdsareal på boligtomtene. Lekeplass sikres opparbeidelse før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor området, og funksjonskrav er satt i tråd med

Påstand om gode solforhold i planbeskrivelsen bes om at underbygges med en sol-/skyggeanalyse før planforslaget sendes på høring. Rådmannen vurderer dette som en nødvendighet, for å belyse virkningen en to meter høy støyskerm vil ha for solforholdene på lekeplassen og for uteoppholdsareal på hver tomt. Støyskermens høyde skal måles over fylkesveinivå, og veien ligger 3-4 meter høyere i terrenget enn lekeplassen (som vist på snitt på side 17 i planbeskrivelsen).

Veikrysset nordvest i planområdet vil være trafikkert med kunder som kommer fra matbutikken, siden det er utkjøring forbudt fra Senterveien ut til Fv6102 (Kvalvikveien). Videre er Senterveien en blindvei som vil være lite trafikkert. Det er kort vei fra de nye boligene til gang- og sykkelveinettet, som gir trygg

tilkomst til skole og barnehage. Rådmannen stiller seg bak forslagsstillers vurdering av trafikksikkerhet som godt ivarettatt.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller objekter av kulturinteresse direkte i eller ved planområdet. Dersom det under opparbeidelse av planområdet skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen hos fylkeskommunen varsles jf. kulturminneloven §8.2, og reguleringsbestemmelsene §2-6.

Forholdet til naturmangfoldloven

Søk i GisLink viser ingen registreringer for utvalgte naturtyper eller arter innenfor, eller i nærheten av, planområdet. Det vurderes dermed at tiltaket ikke påvirker naturmangfold, jfr. naturmangfoldloven §8. En videre vurdering av kravene i kap. II, §§9-12, foretas derfor ikke.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er forutsatt at del av Senterveien, og VA langs denne, som ligger innenfor planområdet overtas og driftes av kommunen. Utover dette er rådmannens vurdering at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Rådmannen vurderer at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at planforslaget, med de endringer som er listet opp under, legges ut til offentlig ettersyn i seks uker:

ROS

- Området ligger innenfor sone for mulig forekomst av kvikkleire. Utredning inkluderes i ROS jf. NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
- Støykart for støynivå etter etablering av støyskjerm er levert for høyde 1,5 meter over bakken på bygningsfasader. Utredningen kompletteres med støykart for relevant høyde basert på fastsatt byggegrense og høyde på bebyggelsen. Hvis avvik fra T-1442, tabell 3, skal avbøtende tiltak beskrives og sikres i bestemmelsene.
- Planbeskrivelsen kapittel 6.4: For å ivareta snarvei - «Det må etableres en åpning i støyskjermen». Dersom snarvei skal sikres ved åpning i støyskjerm, må virkning av åpning komme fram av støyanalysen. Avbøtende tiltak må i såfall vises i planmaterialet, og sikres i bestemmelsene.

Planbeskrivelse

- Figur 5 byttes ut med oppdatert støykart.
- Side 11: Dato for planinitiativ endres til 19.08.2019.
- Sol-skyggediagram som viser solforhold for lekeplassen med støyskjerm.
- 6.5.2: Endre tekst ihht. byggegrense i kartet.
- Berørte eiendommer listes opp.
- Avklaring om aktivitet/planer på nabotomt i øst, mht. støy- og/eller luftforurensning for nye boliger.

Plankart

- Byggegrense inntegnes 30 meter fra fylkesvei midt.
- Eiendomsgrenser på basiskart settes med rød farge.
- Kjøreveg gis riktig forkortelse i tegnforklaringen.

- Hensynssone for gul støysone settes i plankartet.

Bestemmelser

- §2-4: Presiseres – henvis til konkrete støynivå i tabell 3 i T-1442.
- §2-5: Endre 2. og 3. ledd, jfr. byggegrense i plankart.
- §2-5, §3-1, §4-2, §4-5, §5-1, §6-1: Endre betegnelser B1 og B2 til BKS1 og BKS2 ihht. plankart.
- §3-1. 2. ledd: Fjern «i tilstrekkelig målestokk».
- §3-1: 4. ledd: Sett krav til samlet situasjonsplan for hele feltet ved byggesøknad for BKS1, BKS2 og BLK.
- §3-2. 3.ledd tas ut.
- §4-2: Presiser at takform skal være lik for alle boliger.
- Funksjonskrav for lekeplass flyttes fra rekkefølgebestemmelse til §4-5.
- §4-5: Sett arealkrav til størrelse på lekeplass, ihht. m² oppgitt i plankartet.
- §6-1. 2. ledd: Fjern støttmurer. 3.ledd tas ut.
- §7: Sett bestemmelse knyttet til plankartetets hensynssoner for støy.

SOSI

- Rettes i henhold til feilavrettingsdokument, datert 12.01.2021, som oversendes plankonsulent.

16.01.2021

Arne Ingebrigtsen
Rådmann

Kjell Inge Mathisen
Konst. kommunalsjef

Vedlegg

- 1 R-307 Senterveien 4 - Plankart_21.10.20
- 2 R-307 Senterveien 4 - Planbestemmelser_21.10.20
- 3 R-307 Senterveien 4 - Planbeskrivelse_23.10.20
- 4 R-307 Senterveien 4 - Støyrapport_03.08.20
- 5 R-307 Senterveien 4 - Merknader til oppstartsvarsel, samlet
- 6 R-307 Senterveien 4 - Oppsummering av merknader til melding om oppstart med forlagsstillers kommentarer
- 7 R-307 Senterveien 4 - VA-plan
- 8 R-307 Senterveien 4 - Referat fra oppstartsmøte, 18.11.19

