

Bystyrets vedtak

Økonomisk ramme for prosjektet behandles på nytt i Bystyret etter tildeling av entreprise, men før kontrahering og igangsetting, ventet sommeren 2020.

Som et kompenserende tiltak bevilges det i tillegg kr. 2.100.000,- til etablering av nærmiljøanlegg på Goma. Bevilgningen forutsetter tilskudd fra Gjensidestiftelsen, godkjent søknad om spillemidler, full momskompensasjon og gjennomføring i løpet av 2019.

Bygget skal ha høye miljøambisjoner, med bruk av tre som bærende element.
Det skal benyttes lokalt produsert energi til oppvarming.

Rådmannens innstilling:

Kristiansund kommune utvider den økonomiske ramma for bygging av ny brannstasjon til kr. 160.000.000,- og innarbeider denne i økonomiplana for 2020-2023.

Økonomisk ramme for prosjektet behandles på nytt i Bystyret etter tildeling av entreprise, men før kontrahering og igangsetting, ventet sommeren 2020.

Som et kompenserende tiltak bevilges det i tillegg kr. 2.100.000,- til etablering av nærmiljøanlegg på Goma. Bevilgningen forutsetter tilskudd fra Gjensidestiftelsen, godkjent søknad om spillemidler, full momskompensasjon og gjennomføring i løpet av 2019.

3/19 R-298 DETALJREGULERING FOR VÅTTÅBUKTA - 2. GANGS BEHANDLING OG SLUTTBEHANDLING

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg Plan- og bygningsrådet	22.08.2019	2/19
2 Bystyret	27.08.2019	3/19

Møtebehandling i Bystyret 27.08.2019:

Line Karlsvik (SV) tiltrådte møtet igjen.

Ann Ørjebu (SV) fratrådte.

43 voterende i møtet.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, godkjennes detaljregulering R-298 Våttåbukta, sist revidert 27.3.2019, med alternativ 1.



Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 19/00447
Saksbehandler Øyvind Silset

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg Plan- og bygningsrådet	22.08.2019	2/19
2 Bystyret	27.08.2019	3/19

R-298 DETALJREGULERING FOR VÅTTÅBUKTA - 2. GANGS BEHANDLING OG SLUTTBEHANDLING

Hovedutvalg Plan- og bygningsrådet har behandlet saken i møte 22.08.2019 sak 2/19

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg Plan- og bygningsrådets vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, godkjennes detaljregulering R-298 Våttåbukta, sist revidert 27.3.2019, med alternativ 1.

Saksframlegg

R-298 DETALJREGULERING FOR VÅTTÅBUKTA - 2. GANGS BEHANDLING OG SLUTTBEHANDLING

Saksnummer eByggesak: PLAN-19/00021

Forslag til vedtak:

Rådmannen ber plan- og bygningsrådet legge fram saken for bystyret med følgende forslag til vedtak:

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, godkjennes detaljregulering R-298 Våttåbukta, sist revidert 27.3.2019, med alternativ 1.

Saken gjelder

Sluttbehandling av privat forslag til detaljregulering av Våttåbukta. Hensikten med planen er å få oppført to boliger/boligenheter, samt omdisponering av den eksisterende boligen til garasje/uthus med overnattingsmulighet. To alternativer (plankart) ble lagt ut til offentlig ettersyn. Alternativ 1 viste boligformål vest for tomt BSF1. Alternativ 2 viste et LNFR-område vest for tomt BSF1. Rådmannen tilrår at alternativ 1 vedtas. Se begrunnelse under rådmannens vurdering.

Forslaget til detaljregulering (privat) er utarbeidet av IKON, på vegne av hjemmelshaverne (Elisabeth og Helge Strand samt Nadia og Kenneth Strand Stubø) til landbrukseiendommen gnr/bnr 122/5 og 135/46 (Kvalvikveien 263) og boligeiendommen 122/34 (Kvalvikveien 267).

Planforslaget ble 1.gangs behandlet i plan- og bygningsrådet 21.2.2019 i sak 19/19, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det har ikke kommet innsigelser, og kommunen kan derfor fatte endelig planvedtak med rettsvirkning.

Endelig vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser vil være planens juridiske dokument. Planbeskrivelsen omtaler planens mål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Utarbeidede illustrasjoner som skisser og snitt er ikke juridisk bindende, men er med på å klargjøre hva planen innebærer av utbygging i området.

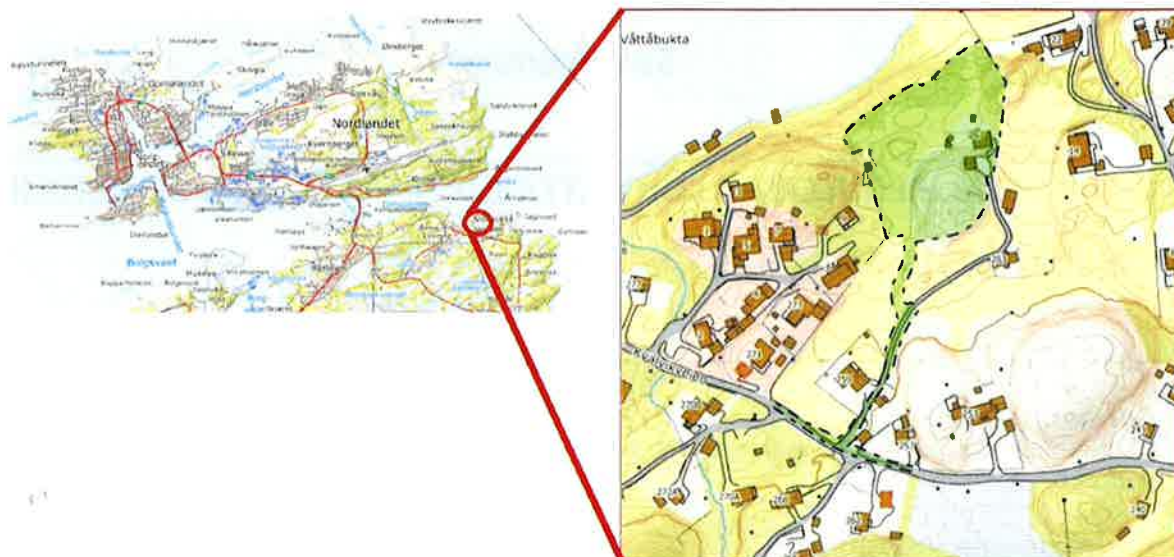


Fig.1: Planområdet ligger på Frejøya ved Våttåbukta, øst for Rensvikområdet. Én eksisterende bolig med garasje og uthus er innenfor planområdet. Eiendommens våningshus og låve ligger utenfor planområdet.

Planforslaget

Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr.1):

Boligbebyggelse (BFS):

Frittliggende småhusbebyggelse, tomtene BFS1 og BFS2. To tomter som begge er delt av en øst- vestgående hensynssone (Infrastruktursoner for VA-ledningsnett). Delene av tomtene på hver side av hensynssonen er betegnet BFS1_a/BFS 1_b, og BFS 2_a/ BFS 2_b. Tomt BFS1 (vestligste) er totalt 2280 m² og gitt grad av utnyttelse BYA 20 %. Tomt BFS2 (østligste) er totalt 2974 m² og har også BYA 20 %.

Når det gjelder tomt BFS1, har tiltakshaver vurdert plassering av hus på begge deler av tomtene, nord eller sør for hensynssonen og har bestemt seg for førstnevnte, på nordre tomtedel BFS1_a. Her planlegges bolig i én etasje med lav takvinkel for bl.a. å redusere silhuettvirkningen. Ny bebyggelse blir liggende på et platå ca.12-15 m.o.h, hvor det er gode solforhold og utsikt over Våttåbukta og Omsundet. På de i alt 4 tomtepartene, er det noe forskjellige terrenghøyder og derfor er satt forskjellige maks. kotehøyder på ferdig gulv og på maks. bygghøyder slik:

<u>Tomtedel</u>	<u>Høyde ferdig gulv</u>	<u>Gesims</u>	<u>Møne</u>
*BFS1_a:	cote +13,5	3,0 m	5,0 m
*BFS1_b:	cote +14,5	6,0 m	8,5 m
*BFS2_a:	cote +12,5	6,0 m	8,5 m
*BFS2_b:	cote +13,5	6,0 m	8,5 m

Plassering av bebyggelsen skal være innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Takform er saltaks form med takvinkel 15-38°. Detaljer er angitt i bestemmelsene.

Renovasjonsanlegg (BRE):

Område ved fylkesveien for oppstilling av avfallsdunker, som skal være felles for fem eiendommer nærmere angitt i reguleringsbestemmelsene.



Figur 5a: viser 3D modell med ny bebyggelse ved Vånåbukta (Alt. BFS1_a), sett fra nordøst.

Fig.2: 3D-modell fra planbeskrivelsen: Viser Nordmørslån på tomtedel BFS2_a, og 1-etg. bolig på fremre del BFS1_a. (Sidene 7 og 8 i planbeskrivelsen)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2):

Kjørevei (SKV):

Del av fylkesvei Kvalvikveien (o_SKV3). Privat felles vei (f_SKV1) som er del av eksisterende vei til hovedeiendommen gnr.122, bnr.5. Ny privat felles vei til de nye tomtene (f_SKV2) som skal tilknyttes eksisterende f_SKV1.

Annen veigrunn – Grøntareal (SVG):

Areal inntil og på begge sider av de to felles private veiene.

Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr.3):

Turvei (GT): Privat felles turvei (f_GT) mellom de nye boligtomtene som skal være felles for fire gnr/bnr slik som angitt i reguleringsbestemmelsene.

LNFR-område: (Pbl. § 12-5 nr.5):

Landbruksområde: Areal i planområdet som tilhører landbrukseiendommen gnr/bnr. 122/5 og 135/46.

Hensynssoner (Pbl. § 12-6):

Sikringssone – Frisikt (H140): Frisiktsoner mellom fylkesvei Kvalvikveien og felles privat vei (f_SKV1).

Infrastruktursone – VA ledningsnett (H410): Hensynssoner over foreslåtte nye tomter for avløpsledninger.

Rekkefølgebestemmelser (§ 9):

Det er i bestemmelsenes satt følgende rekkefølgekrav før brukstillatelse for boenheter gis:

- Eiendommene BFS1 og BFS2 skal være opprettet (§ 9.1).
- Privat felles adkomstvei f_SKV1 skal være utbedret (§ 9.3).
- Kommunaltekniske og andre tekniske anlegg skal være ferdigstilt (§ 9.4).
- Felles adkomstvei f_SKV2 skal være opparbeidet (§ 9.5).

Bestemmelsen krever også at avkjørsel fra Kvalvikveien skal utbedres for å oppnå frisikt, før øvrige arbeid i planområdet kan igangsettes. (§9.2)

Planstatus

Planområdet er i dag uregulert grunn.

Kommuneplanens arealdel:

Kommunens arealdelplan 2009 – 2020 (vedtatt 22.2.2011) angir storparten av planområdet som et framtidig boligareal. Planlagte tiltak er i hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan. Mindre del av planområdet mot sjøen er avsatt som LNF-område (ca. 720 m²). Noe under halvparten av den nye adkomsten til tomtene, er lagt i området som i kommuneplanen er avsatt til nåværende boligområde. Resten av adkomsten er lagt i det som er vist som fremtidig boligområde.

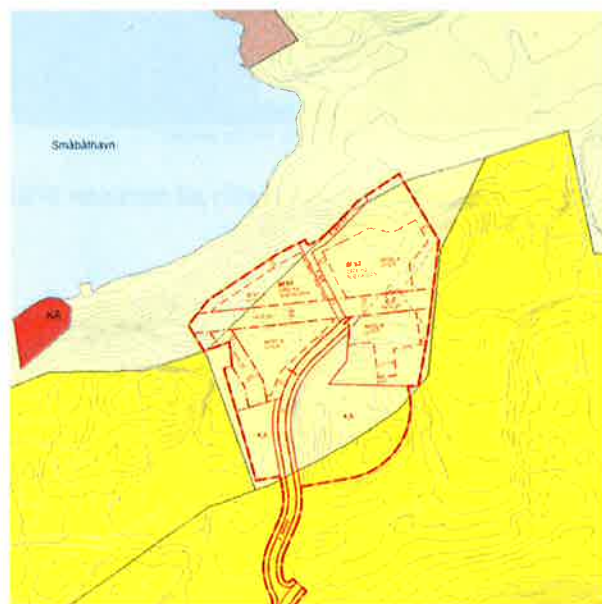


Fig.3: Røde linjer tegnet på kommuneplankart, viser yttergrense plan, tomtedeling, hensynssoner, byggegrens, veg m.v.

Planprosess

- Oppstartmøte 19.4.2018.
- Medvirkning/Innspillrunde. Naboer og andre berørte parter ble varslet om oppstart i brev 20.6.2018, med frist til 10.8.2018 å komme med evt. innspill/merknader. Det kom inn seks innspill, fem fra offentlige instanser og én fra privat. Innspillene var fra fylkesmannen, fylkeskommunen, vegvesenet, NVE, Mattilsynet og Ann Karin Sæther. Det vises i den forbindelse til rådmannens saksfremlegg i sak 19/19, behandlet i plan- og bygningsrådet 21.02.2019. Innspillene ansees som avklart i prosessen med planbehandlingen.
- Kunngjøring i Tidens Krav om oppstart av plan: 20.6.2018
- 1.gangs behandling i plan- og bygningsrådet, sak 19/19 21.2.2019
- Offentlig ettersyn (Kunngjort i TK 6.4.2019) i perioden 6.4. - 26.5.2019

Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn.

Offentlige myndigheter, naboer/gjenboere, kommunens tjenesteområder med flere, ble varslet om høringen i brev sendt 3.4.2019. Det kom inn totalt 8 kommentarer/merknader til planforslaget innen fristens utløp. Under følger en noe forkortet oppsummering av uttalelsene, med planlegger/tiltakshavers og rådmannens vurdering av disse:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 24.5.2019:

Fylkesmannen skriver; «Formålet med planen er å føre opp to boenheter og omdisponere

eksisterende bolig til garasje/uthus med mulighet for overnatting. I kommuneplanen har arealet formål fremtidig bolig. En mindre del har formål LNF. Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområder ingen vesentlige merknader og kommunen kan for vår del godkjenne planen».

Forslagsstillers og rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

Møre og Romsdal fylkeskommune, 21.5.2019:

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut fra sine ansvarsområder følgende merknader:

Planfagleg:

«Planen er avgrensa i areal, ukomplisert og godt gjennomarbeidd. Vi har ikke merknader, og planen kan for vår del egengodkjennes».

Automatisk freda kulturminner:

«Gjennomført arkeologisk registrering sommeren 2018, og det ble ikke gjort funn av arkeologiske kulturminner. Vi har ingen videre merknader til planen og konklusjonen er at planen for vår del kan egengodkjennes».

Forslagsstillers og rådmannens kommentar:

Tas til orientering

Statens vegvesen, plan- og trafikkseksjonen, 10.5.2019:

Vegvesenets vurdering: «Det er tatt med en rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av avkjørselen mot fylkesveg 268 i tråd med våre merknader til oppstart. Statens vegvesen har ikke andre vesentlige merknader til planforslaget.»

Forslagsstillers og rådmannens kommentar:

Tas til orientering

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), 13.5.2019:

De skriver: «Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndede med motsegnkompetanse innanfor saksområda flaum-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og rettleiing om korleis desse saksområda skal takast omsyn til ved utarbeiding av arealplanar etter plan- og bygningslova (pbl). NVE prioriterer å gi innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar med store utfordringar innanfor vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dette går fram av brev til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», der vi ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka».

Forøvrig lister NVE opp hvor generell informasjon og rettleiing knytt til NVE sine saksområder finnes. NVE minner og om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig omsyn til flom og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggeløyve og dispensasjonar, uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Forslagsstillers vurdering av NVE's merknader:

«Løsmassekart fra NGU legger grove områdevurderinger til grunn ved fastsettelse av utbredelse av løsmassesoner, og det registreres ved befaring avvik mellom løsmassekart og de faktiske forhold på stedet. Figur 12 på side 15 i planbeskrivelsen viser planens utstrekning over NGU sitt løsmassekart, hvor det samtidig er angitt områder med blå skravur hvor det er påvist bart fjell med stedvis tynt dekke. All ny bebyggelse planlegges fundamentert på fjell, mens adkomstvei legges på løsmasser nært inntil områder med bart fjell. Fare for ustabil

grunn vurderes på dette grunnlag å være avklart.»

Rådmannens kommentar:

I utgangspunktet er ikke Kristiansund kommune, en kommune som anses å ha store utfordringer innenfor NVE sine saksområder. Med henvisning til planleggers vurdering gjengitt i planbeskrivelsen etter foretatt undersøkelse i planområdet, anses området som avklart med hensyn til faren for løsmasse-/leirskred. Etter foretatt undersøkelse/registrering er det bekreftet fast fjell på de angitte plassene vist i figur 4 side 15 i planbeskrivelsen sist revidert 23.01.2019 (*Figur 12 i opprinnelig planbeskrivelse*). Planmyndigheten valgte før 1. gangs behandling av planen å kontakte NVE om mulig løsmasseproblematikk i området. NVE skrev da i sin uttale 18.12.2018, at «*påvisning av fast fjell slik det er vist, utelukker faren for områdekred av kvikkleire*», og videre at «*dersom det stemmer med fast fjell som skissert i fig.12, vil det ikke være «utløp» for skred fra sørvest.*»

Rådmannen mener dermed at fare for ustabil grunn vurderes på dette grunnlag å være avklart.

Nordmøre Energiverk, v/ Nettsystem 14.5.2019 (e-post):

«*Planområdet berører ikke høyspentanlegg (verken linje eller kabel). Etablering av nye kudeanlegg i Våttåbukta vil kreve forsterkninger i dagens luftnett, evt nye forbindelser via luft eller kabel. Dette vil til en viss grad berøre eksisterende bebyggelse.*

Avklaring i tidlig fase hvilken løsning/trasè som skal velges vil være gunstig, med koordinering mot behov innen VA. Rør og kabler kan legges i ny veg. Vi ønsker utbygger velkommen til dialog om gode løsninger.»

Forslagsstillers og rådmannens kommentar:

Tas til etterretning

Mattilsynet, 20.5.2019:

De viser til sin uttalelse ved planoppstarten gitt til Ikon Arkitekt & Ingeniør AS 11.7.2018 med ref. 2018/145522. Den lyder: «*Det er ikke registrert vannforsyningsystemer i området, men det kan finnes private brønner som vi ikke har oversikt over som kan bli berørt. I følge vedlagte ROS-analyse er det ingen risiko for at reguleringen medfører forurensing av vannforsyningen. Mattilsynet har derfor ingen merknader i saken.*»

Forslagsstillers og rådmannens kommentar:

Tas til orientering

Avinor, 13.5.2019:

Avinor kan ikke se å ha blitt varslet i forbindelse med oppstart av planarbeidet. De viser til at Luftfartstilsynet 18.05.2016 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, sertifiserte Kristiansund lufthavn Kvernberget. De skriver videre; «*Den bebyggbare delen av planområdet ligger ca. 1580 – 1670 meter sør/sørøst for landingsterskel til bane 25 (fra øst) ved Kristiansund lufthavn. Planområdet ligger innenfor horisontalflaten, som er en hinderflate (høyderestriksjonsflate) i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENKB-P-10) for lufthavnen. Horisontalflaten ligger på kote 107,5 (moh.), dvs. 45 meter over rullebanen. Ut fra plankart og bestemmelser vil det høyeste bolighuset få en maksimalhøyde på ca. kote 23 moh. Det medfører at de planlagte bolighusene og bruk av kraner til oppføring av dem ikke vil være i konflikt med horisontalflaten (hinderflate).*

Videre nevnes at planområdet ikke er berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen. Planområdet er heller ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Kristiansund lufthavn.

Forslagsstillers og rådmannens kommentar:

Tas til orientering

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 20.5.2019:

DSB skriver at de dessverre ikke har kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret: «Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.»

DSB lister forøvrig opp hvilke områder de har innsigelseskompetanse på etter plan- og bygningsloven i plansaker, og boligområder er ikke innbefattet i det.

«Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til. Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.»

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering

Rådmannens kommentar:

Møre og Romsdal Sivilforsvarsdistrikt er oppført som obligatorisk høringspart ved både oppstart og offentlig ettersyn/høring av planforslag. Vi har fått oppgitt at planforslag som skal sendes Sivilforsvaret i fylket til høring, adresseres «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap». DSB er underlagt Justis- og beredskaps-departementet, og sistnevnte har da besvart vår oversendelse til DSB. Det er derfor DSB sitt ansvar at Sivilforsvaret gjøres kjent med de planer som de bør/må bli gjort kjent med. Vi anser det som at planforslaget ikke berører Sivilforsvarets interesser.

Rådmannens vurdering

LNFR-område i vest, hensynssonen H-410-02 (Planalternativ 2):

Ved plan- og bygningsrådets behandling 21.02.2019 i sak 19/19, vedtok rådet etter forslag fra rådmannen å legge ut også et alternativ 2 til reguleringsplanen til offentlig ettersyn. I alternativ 2 foreslås at hensynssonen H410-02 vest på tomtedel BFS_1b blir regulert til LNFR-område og som en del av eiendommen til hovedbruket gnr/bnr 122/5 og 135/46, i stedet for boligområde og som en del av eiendommen BSF1. Hensikten med alternativet 2, var at dette LNFR-området (sonen av landbruksareal/hensynssone) kunne fungere som en «korridor» for allmennheten/turgåere og samtidig være alternativ driftsvei til utmarka i vestre/øverste del.

Planlegger har på vegne av oppdragsgiver gitt følgende tilbakemelding i e-post 23.1.2019:

«Området hvor to nye boligtomter etableres, ligger i fremkant av et jordbruks- og beiteareal på eiendommene 122/5 og 135/46 som i dag klassifiseres som innmarksbeite. Allemannsretten sikrer fri ferdsel i utmark, men begrenser fri ferdsel i innmark til når bakken er snødekt eller frosset, med unntak av perioden mellom 30. april og 14. oktober. Allmennheten har derfor begrenset rett til fri ferdsel over dette arealet i dag, noe som respekteres av naboer. Selv om området reguleres til bolig, vil allemannsretten fremdeles gjelde.

Allmennheten har i dag tilgang til sjø via opptrødd sti øst for boligtomt 122/34, og videre over eiendom 135/46. Denne stien kommer i konflikt med byggetiltak på tomt BFS2, og tiltakshaver foreslår derfor at det reguleres en ny sti (f_GT) mellom tomtene BFS1 og BFS2. Stien vil kunne benyttes av de som i dag benytter sti vest for tomt 122/34 (hovedsakelig én nabo), og avstanden til boligbebyggelsen vil ikke bli mindre enn hva som er tilfellet ved dagens løsning. Tiltakshaver mener derfor at foreslått løsning ivaretar allmennhetens tilgang til strandlinjen/sjøen.

Tiltakshaver påpeker også at tomteforholdene ikke ligger til rette for en gangtrase vest for tomt BFS1 slik kommunen foreslår. Området mellom tomt BFS1 og boligtomt 135/15 (naboen i vest, Sæthervikveien 9) er et bløtt beiteområde som er lite egnet for ferdsel, samtidig som traseen leder frem til bratt terreng ned mot sjøen. I forkant av tomt BFS1 har terrenget en skråning på 50-60%, noe som er for bratt for ferdsel til fots, og spesielt for eventuelle jordbruksmaskiner tilhørende eiendom 122/5. Regulert turvei (f_GT) kan etableres med stigning rundt 20%, og vil derfor bli et vesentlig bedre alternativ for ferdsel frem til strandlinjen/sjøen. Regulert bredde på 3,0 m medfører også at det er mulig å etablere en fremkommelig trase for jordbruksmaskiner om det skulle bli aktuelt i fremtiden, men dette anses som lite aktuelt. Til slutt nevnes at tiltakshaver har pratet med nabo som i dag benytter sti vest for 122/34, og kan opplyse om at nabo er veldig glad for å høre om planen hvor det blir en sti mellom tomtene.»

Rådmannen vurdering

Rådmannen tar uttalelsen fra grunneierne til følge og foreslår at opprinnelig planforslag/alternativ 1 vedtas. Det vil si alternativ 2 med LNFR-område vest i området utgår. Dette på grunn av området som ble foreslått som LNFR-område, hovedsakelig er innmark hvor fri ferdsel ikke kan påregnes. Rådmannen vil likevel bemerke følgende til planleggers kommentar ovenfor. Allemannsretten gjelder som nevnt unntaksvis på innmark, men gjelder uansett ikke over privat plen, hage, gårdsplasser, hus- og hyttetomter. Likeså er det iht. reguleringsbestemmelsens § 6 ikke slik som oppgitt av planlegger/oppdragsgiver, at det er gitt allmenn rett til adkomst via planlagte turvei (f_GT). Det vil si turveien mellom tomtene BSF1 og BSF2. Rettigheter til turveien reguleres kun felles for planlagte to tomter, og til hovedbruket gnr/bnr 122/5 og 135/46. Eierne av turveien kan likevel ved eget forgodtbefinnende tillate naboer å passere.

Fig.4: Reguleringsplanen, alternativ 1. Boligbebyggelse vest for tomt BFS1. Forslag som tilrås vedtatt.

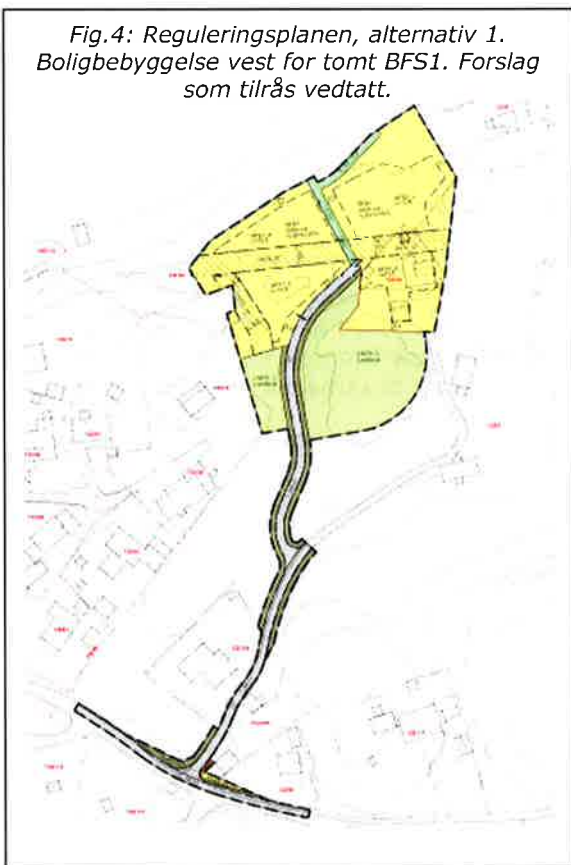
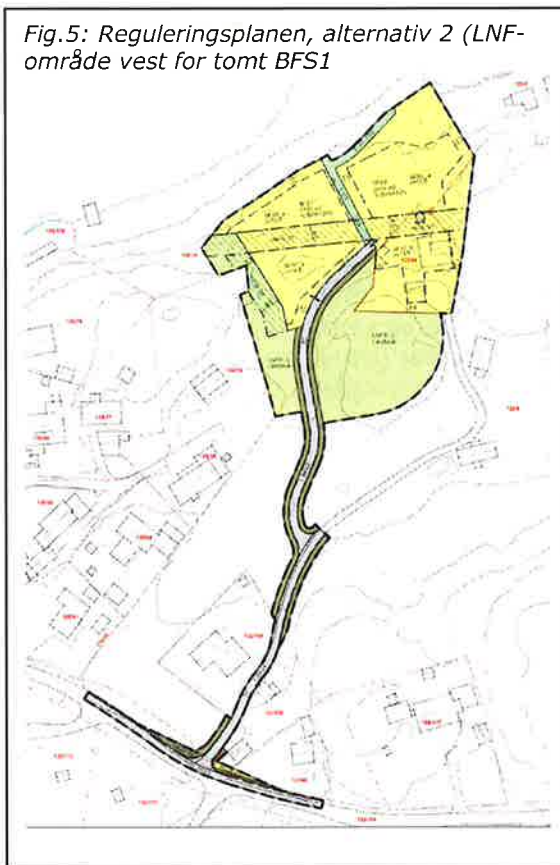


Fig.5: Reguleringsplanen, alternativ 2 (LNFR-område vest for tomt BFS1)



Slukkevannkapasitet og fremkommelighet for brannbil

Planmyndigheten har bedt kommunens enheter Brann- og redning og Kommunalteknikk vurdere forholdene mht. henholdsvis veibredden på 3,5 meter og fremkommeligheten for brannbil, samt på muligheten/forholdene mht. slukkevannkapasiteten inn i det framtidige boligområdet.

Brann- og redning skriver i notat 3.7.2019:

«Med bakgrunn i veibredde beskrevet på tegning 3.5 meter anser vi vår adkomstmulighet som tilfredsstillende. Slukkevannsuttak er inntegnet nærmere enn 50 m fra husene, dette anser vi også som tilfredsstillende. Når det gjelder slukkevanns-mengde/ kapasitet, er det kommunalteknikk ved vannverket som må bekrefte. Brannvesenet vil også ved en brann i dette området rykke ut med tankbil med ca. 10.000 liter slukkevann. Brannvesenet har ingen øvrige kommentarer til planen.»

Etter opplysning om at det er vannledning med dimensjon Φ 63 mm som ligger ved de foreslåtte boligtomtene, har Brann og redning korrigert med følgende i sin uttale i e-post 4.7.2019:

«Hvis det koples til en såkalt «Nor-lås 2 kuppling» på en vanlig kuleventil, så kan vi koble oss til, men dette vil ikke gi oss tilfredsstillende kapasitet for en innsats, men et lite supplement. Brann- og redning mener at hvis kummen som ligger ved de planlagte husene skal kalles brannkum, så må rørdimensjonen økes.»

Kommunalteknikk i uttale 3.7.2019:

I samtale med Kommunalteknikk uttaltes det at i områdene med spredt boligbebyggelse har det vært, og er vanlig og akseptert, at slukking baseres på medbrakt slukkevann i brann-/tankbil. Vanligvis er det i slike områder utlagt til forsyningsvann for boenhetene, her med ledningsdimensjon Φ 63 mm. Nærmeste kommunale brannkum ligger ved Kvalvikveien, mellom 150-200 meter unna planlagte hus i planområdet. Her ligger hovedledning i dimensjon Φ 160 mm. Skal en få større vannforsyningskapasitet til planlagte tomter, må det i så fall gjøres tiltak på ledningsnett, fra tilknytningen med ledningen ved Kvalvikveien.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar uttalelse fra enhetene Brann- og redning og Kommunalteknikk til etterretning. Rådmannen betrakter løsningene mht. vannforsyningen som akseptable, men tilrår at utbygger og eventuelt andre i naboskapet som vil ha god nytte av det ved å få økt sikkerhet for slukking om behov, å vurdere fremføring av større og tilfredsstillende rørdimensjon nærmere de nye tomtene og eiendommene vest for planområdet. Med fordel kan som en begynnelse rør av større dimensjon legges ned i traseen for den nye veien f_SKV2, om dette ikke medfører for store ekstra kostnader og problemer.

Sikringszone-Frisiktsone (Hensynssone H140-02)

Vegard Lae og Torill Kvisvik er eier av gnr/bnr 122/208. På eiendommen ligger en garasje. Inntegnet frisiktsone ligger over innkjøringen til garasjen. I tillegg til at eierne av eiendommen ble varslet ved høringen, men ikke uttalte seg skriftlig, ble det avholdt møte med Lae om situasjonen den 4.7.19. Lae uttrykte i møtet at de som eiere er innforstått med at Statens vegvesen med hjemmel i vegloven kan kreve slik siktsone som nå planen angir, og aksepterer derfor den viste hensynssone/frisikt over eiendommen.

Klima eller miljøkonsekvenser av forslaget

Boligområdet er lite, og vil i liten grad ha negative klimakonsekvenser.

Konklusjon

Det tilrås som nevnt ovenfor å vedta planen med alternativ 1 som var ute til offentlig ettersyn/høring. Alle aktuelle planfaglige tema er tilstrekkelig vurdert og gjort rede for. Det vises her til 1. gangs behandling av planforslaget, samt oppfølgingen og tilleggsarbeider foretatt av forslagstiller forut for 2. gangs behandling. Vurderingene til 2. gangs behandling tar utgangspunkt i mottatte merknader innkommet ved høring av planforslaget. Forslagstiller har gjennomgått og revidert planmaterialet iht. de merknadene som er tatt til følge. Kravene til medvirkning vurderes som oppfylt. Planen har en god underlagsdokumentasjon, er godt gjennomarbeidet og i hovedsak i samsvar med arealdelen av kommuneplanen.

Ingen av merknadene anses å være av en slik grad at det er grunn til å endre planen ytterligere, eller avvise den.

Planforslaget vurderes å være i tråd med lover og retningslinjer, og kommunens arealpolitikk. Det forelå ingen innsigelser til planforslaget, og bystyret kan derfor fatte endelig planvedtak med rettsvirkning.

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.

Arne Ingebrigtsen
Rådmann

Knut Mostad
Assisterende rådmann

- Vedlegg 2: Plankart, sist revidert 27.03.2019
- Vedlegg 3: Plankart alternativ 2, sist revidert 27.03.2019
- Vedlegg 4: Bestemmelser, sist revidert 27.03.2019
- Vedlegg 5: Planbeskrivelse, datert 23.01.2019
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: Teknisk plan
- Vedlegg 8: Rapport Sol- skyggestudie
- Vedlegg 9: Lengdeprofil – vei f_SKV1
- Vedlegg 10: Lengdeprofil – vei f_SKV2
- Vedlegg 11: Terrengsnitt CC
- Vedlegg 12: Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn
- Vedlegg 13: 1.gangs behandling plan- og bygningsrådet