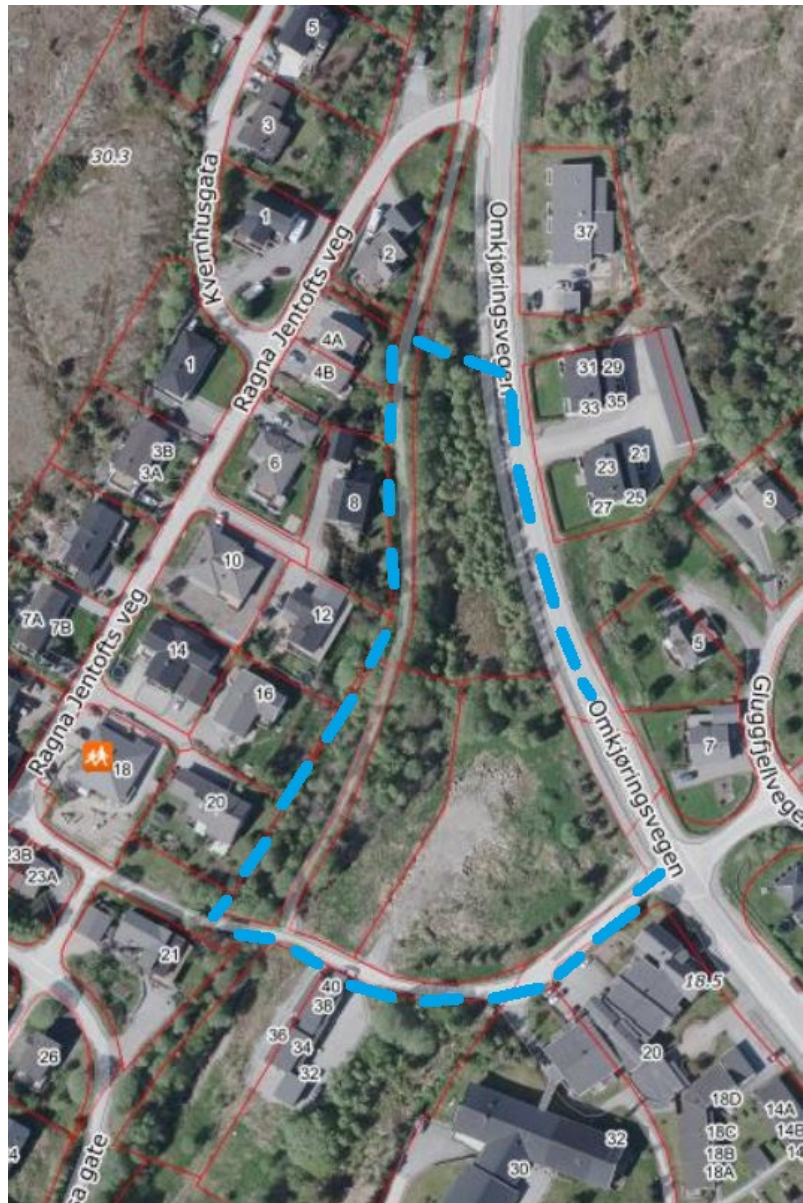


Høring – endring av reguleringsplan – Område B18 Nydalen, gnr. 10/1526 m.fl. – Del av reguleringsplan for Alfheim-Kvernhusbekken, Rørvik, Nærøysund kommune

PROSESS

Vi viser til møte mellom utbyggerrepresentanter og kommunen 10.10.17, der utvikling av området B18 – Nydalen ble diskutert. De planlagte endringene utgjør en utvidelse av boligareal med den hensikt at området kan få en mer arealeffektiv utnyttelse enn gjeldende plan pr i dag tilrettelegger for, i tillegg til tilrettelegging for oppgradering og flytting av bekkeløp og gangveg vest for byggeområdet. Som ledd i utbyggingen skal parkområdet oppgraderes og forskjønnes. Plangrensen er definert etter dialog med kommunen.

Med grunnlag i plan og bygningsloven og endringslov 28. april 2017 nr 20, vurderer man at foreslåtte endring er av en slik art at endringen kan gjennomføres ved forenklet prosess. Endringen i plankartet vurderes til å



Flyfoto viser eksisterende situasjon for planområdet og nærområdet.

begrense seg til justering av formålsgrenser og arealformål, og har også en mindre endring av arealformål. I tillegg innebærer endringsforslaget tilpasninger i føresegnene.

BAKGRUNN

Det er ønske om at byggeområdet B18 innenfor «Reguleringsplan for Alfheim – Kvernhusbekken» blir utbygget med en mer arealeffektiv utnyttelse enn det tidligere er tilrettelagt for. I dialogmøte med kommunen er det gjort en vurdering av områdets muligheter dersom man samtidig ser for seg utvikling av tiliggende parkområde i sammenheng med utvikling av boligområdet.

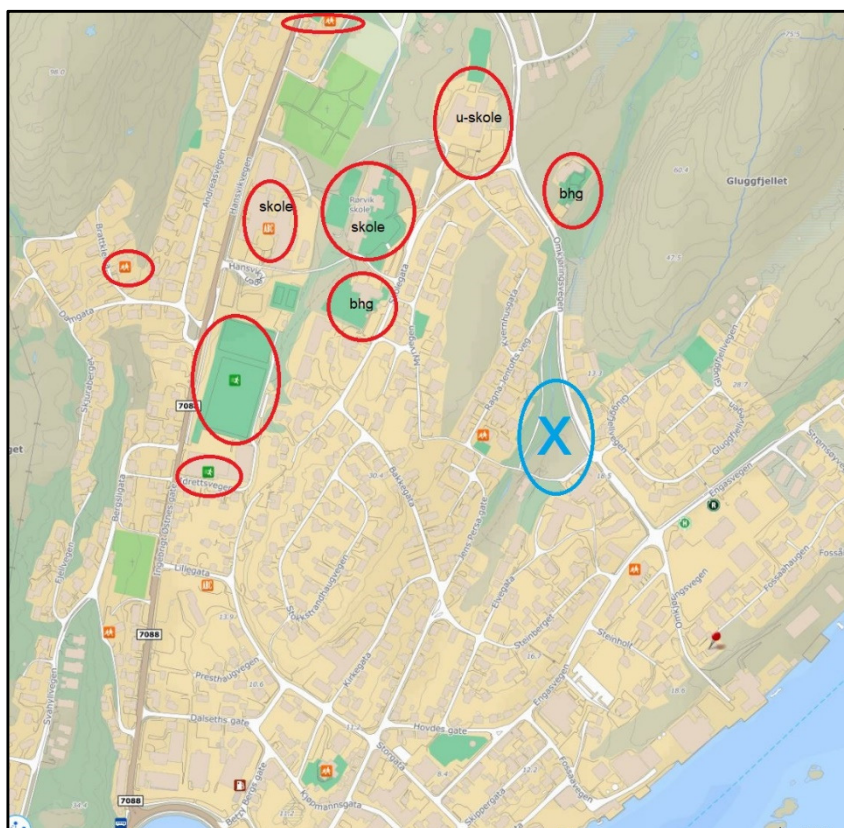
Kommunen kan tenke seg å avstå areal langs bekken som nå er regulert til park, dersom dette blir brukt til boligformål. Forutsetning for dette er at parkområdet, gangsti og bekk blir oppgradert.



Kartutsnittet over viser gjeldende plankart for B18

Planområdets plassering:

Planområdet er sentralt plassert med gåavstand til flere skoler, barnehager samt et idrettsanlegg. Fortetting i denne type område vurderes generelt som gunstig i forhold til en målsetning og strategi vedr. sikring av boligareal på en helhetlig måte nær skole, barnehager, fritidstilbud og kollektivforbindelse, samtidig som nærområdet vil få tilført en variasjon i tilgjengelige botilbud.



Kartutsnittet over viser planområdets plassering med blå sirkel og kryss. Barnehager, skoler og idrettsanlegg er markert med rød sirkel, og viser at planområdet er sentralt plassert i forhold til sosial infrastruktur og aktivitetstilbud.



Dronebilde over viser byggeområdet sett fra eksisterende vegkryss i sørøst

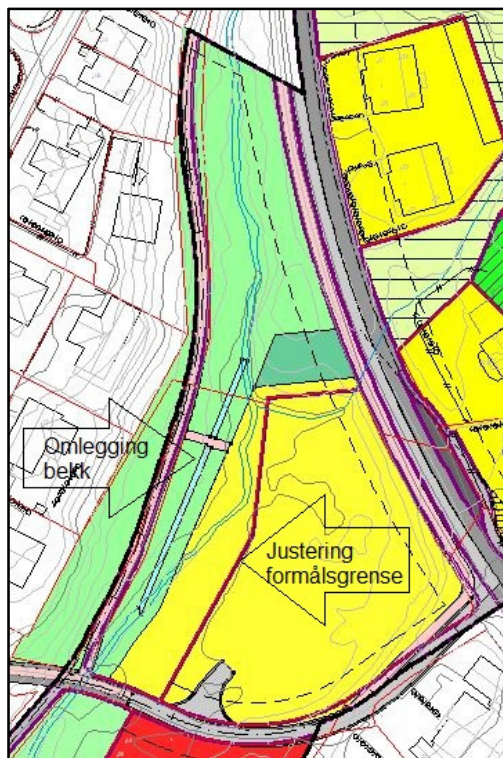


Dronebilde over viser bekk og vestlig del av planområdet sett fra nord.

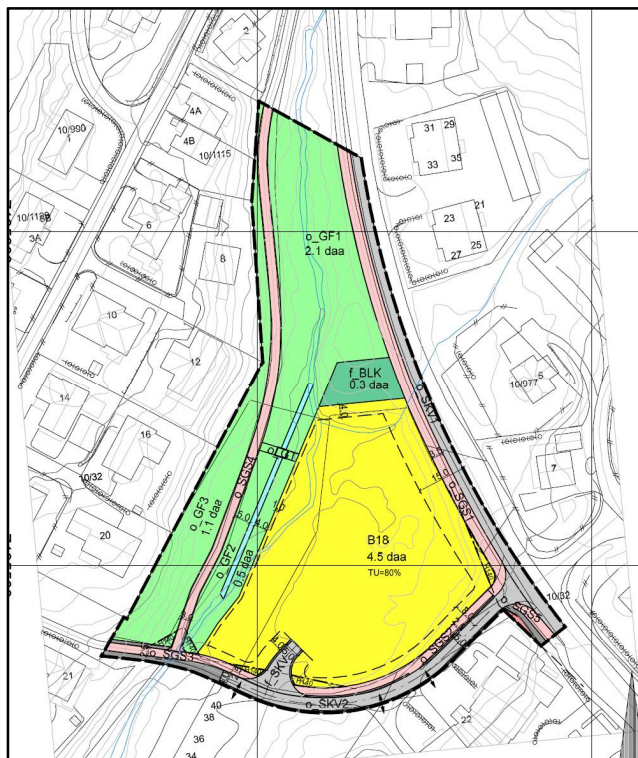
BESKRIVELSE AV PLANLAGT TILTAK

Man har i dette forslaget tilrettelagt for en moderat utvidelse av boligområdet ved å justere formålsgrense for område B18 lenger mot vest. Bekken som strekker seg inntil byggeområdet pr i dag er planlagt omlagt i ny trase som er regulert inn i plankartet med eget formål. På hver side av bekken er det foreslått avsatt grønt areal i en bredde på 4 og 5 meter som skal fungere som en buffer mot bebyggelsen og mot gangvegen, og samtidig ivareta et vegetasjonsbelte som støtter opp om fugle- og dyrelivet langs bekken for fremtiden.

Det er i tillegg foreslått en bro over bekken som knytter sammen eksisterende gangveg i vest med



Formålsgrenser i gjeldende plan er markert med lilla linjer. Plankartet viser hvordan man ønsker å tilrettelegge området sammenlignet med gjeldende plankart.



Kartutsnittet over viser plankartet slik det foreligger i søknad om mindre reguleringsendring.

boligområdet og som vil lette adkomsten fra boligområdet til gangvegen i retning mot nord.

Videre er plankartet, etter avtale med kommunen, oppdatert i tråd med gjeldende situasjon, siden flere vegareal er etablert annerledes enn gjeldende plankart har tilrettelagt for.

Størst avvik mellom plankart og opparbeidet situasjon, er i vegkrysset i sørøstlig hjørne, samt ved gangvegene både i vest og øst.

Denne reguleringsendringen tilrettelegger for at plankart og opparbeidet areal blir samsvarende når det gjelder vegareal.

Gangveg i sørvestlig hjørne av planområdet: Kartutsnittene viser gjeldende formålsgrense for gangveg i grunnkart til venstre, og foreslått korrigering i nytt planforslag, i tråd med gjeldende situasjon til høyre.

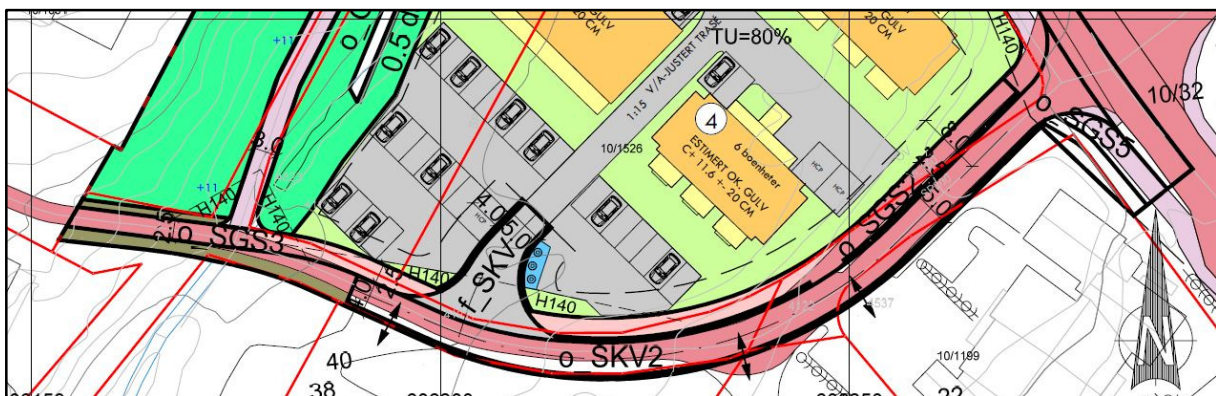


Vegkryss i sørøstlige hjørne av planområdet: Kartutsnittene over viser gjeldende formålsgrense for vegareal i grunnkart til venstre, og foreslått korrigering i nytt planforslag, i plankartet til høyre.



Videreføring av eksisterende gangveg:

Det er pr i dag etablert gangveg o_SGS2 et stykke langs o_SKV2. o_SGS2 er videreført i plankartet slik den er opparbeidet. I forbindelse med at o_SKV2 nå blir forlenget som kjøreadkomst til byggeområdet, samt til eksisterende boligbebyggelse sør for planområdet, blir også gangvegen o_SGS2 videreført i plankartet i forlengelsen av eksisterende gangveg,

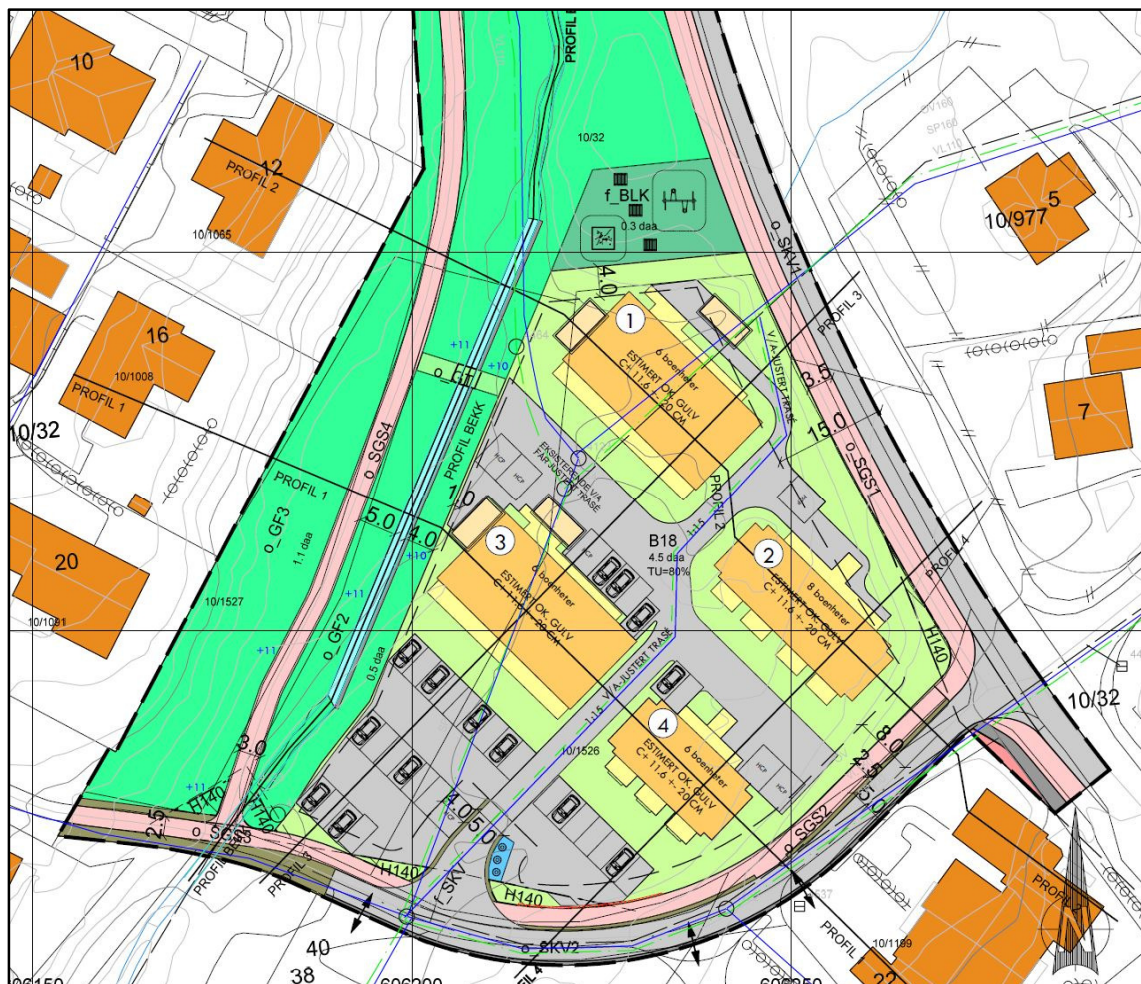


Kartutsnittet over viser eksisterende gangveg og kjøreveg med mørk rosa farge. Planlagt videreført kjøreveg og gangveg er markert med tykk svart linje.

og videre nord for o_SKV2 forbi avkjørselen til byggeområdet, til den kobles sammen med eksisterende gangveg fra vest.

Planlagt bebyggelse: Man ser for seg etablering av totalt 4 nye leilighetsbygg, som illustrasjonen under viser. 3 nye leilighetsbygg med 6 enheter, samt et leilighetsbygg med 8 enheter, til sammen 26 boenheter. Forutsetning for foreslått etablering er at bekken blir omlagt som foreslått slik at byggeområdet kan utvides.

Med sørvestlig orientering ser man for seg at alle leiligheter vil kunne etableres med solrike og gode private utearealer på balkonger og markterrasser.



Kartutsnittet over viser hvordan man ser for seg utbygging av området. Det er planlagt bygg med 2 etasjer og med 6-8 boenheter i hvert bygg. Eksisterende VA-trasé er planlagt lagt om til ny trasé mellom byggene. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.

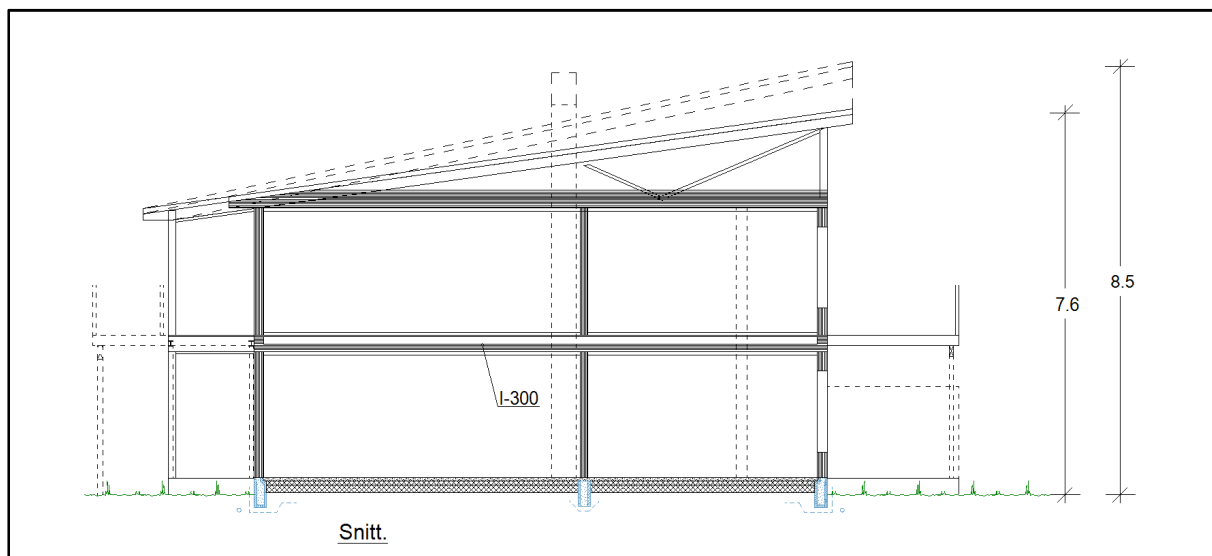
Parkering: Det er i endringsforslaget tilrettelagt med en parkeringsdekning på 1,5 p-plass pr boenhet i tråd med gjeldende plan. Man ser for seg at parkering hovedsakelig kan plasseres på felles parkeringsplass like ved innkjørselen til området. Man vurderer også at det er gunstig med noen p-plasser plassert ved inngangspartiene, slik at man her har mulighet til å

etablere handicap-parkeringsplasser nær hovedinngangen. Uansett bør området ha et vegsystem som er tilpasset kjøring til leilighetene for utrykningskjøretøy, og internveger er tenkt med en slik tilrettelegging.

Utnyttning: Det er ikke planlagt endring i forhold til utnyttelse i gjeldende plan. Tillatt utnyttelse på TU 80% videreføres uendret.

Takform: Gjeldende plan tilrettelegger for saltak med takvinkel mellom 27 og 38 grader. Det er planlagt endring i forhold til tillatt takform i planbestemmelsene, ved at man har tilrettelagt for pulttak og flatt tak i tillegg til saltak.

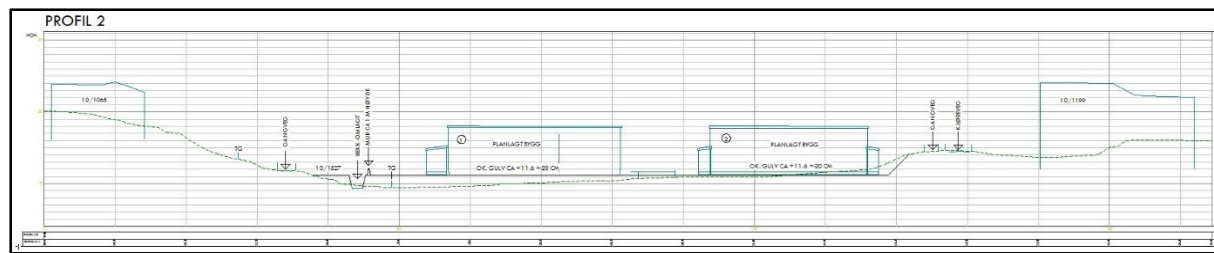
Byggehøyde: Gjeldende plan tilrettelegger for en tillatt mønehøyde på 8,5 meter, og planføresegnene viderefører denne byggehøyden, men åpner også for etablering av pulttak og flate tak. Med tillatt gesimshøyde på 8,5 meter blir det mulig å tilpasse byggenes takvinkel og etasjehøyde slik det vurderes som mest gunstig for akkurat dette byggeområdet, slik at bokvalitet og bygninger utformes på best mulig måte vurdert mot tomtens forutsetninger.



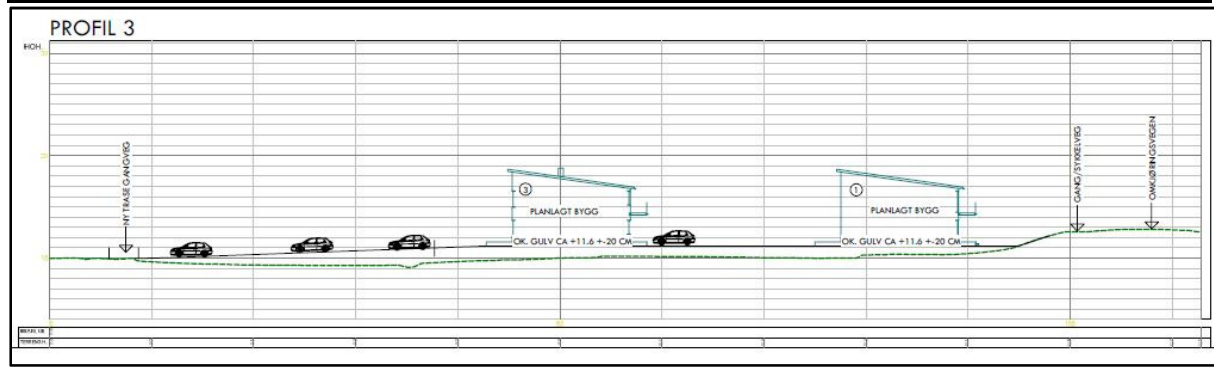
Illustrasjonen viser snitt av bygg med estimert minste høyde 7,6 og med stiple linje estimert største høyde 8,5, avhengig av takvinkel og etasjehøyde for illustrerte bygg med pulttak.

Høydeplassering planlagte bygg:

Terrenget har allerede en grovfylling til kote +10,85. Man vurderer at det er nødvendig å planere området på ca kote +11,15. Videre ser man for seg at det blir benyttet grunnmurselementer med 45 cm høyde hvilket vil gi en estimert kotehøyde for overkant gulv på kote +11,6, med en margin for nødvendig tilpasning på pluss/minus 20 cm.



Terrengsnittene over og under viser hvordan man ser for seg området planert og utbygget i forhold til eksisterende terreng.





3D illustrasjon over og under viser byggeområdet sett fra sørvest.



3D illustrasjon viser byggeområdet sett fra sørøst

Generelt terrengnivå: Det er noe høydeforskjell mellom byggeområdet og tilgrensende eksisterende vegsystem, og man ser for seg at det kan bli nødvendig å etablere mur eller steinskråninger noen steder for å ta unna høydeforskjeller. Det vil også være behov for oppfylling av terreng noen steder.

Byggegrenser: Byggegrenser mot veg er oppdatert i tråd med tilpasninger til eksisterende situasjon, for øvrig er regulerte byggegrenser stort sett uendret mot vegareal i forhold til gjeldende plan. Man har tilrettelagt i føresegnene for at utkragede bygningsdeler og boder kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

Frrområde-park og gangveg i vest:

I tillegg til omlegging av bekken, er det som del av utbyggingen planlagt oppgradering av eksisterende gangveg i vestlig del av planområdet, samt oppgradering av et areal innenfor det regulerte friområdet merket «Park». Detaljer rundt oppgraderingen avklares i utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

Lekeplass: Som ledd i etablering av det planlagte boligområdet, er det foreslått å regulere en del av friområdet som nærlekeplass. Ved beregning av arealbehov som skal opparbeides til

dette formålet, har man foreslått å legge til grunn «veileder til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen» som gir råd og eksempel vedr. hvilke krav som kan/bør stilles til lekeareal i forbindelse med detaljregulering. Her blir det foreslått at alle barn bør ha tilgang til 50 m² lekeplass og andre friområder, og at nærlekeplass bør ha en minste størrelse på 200 m² og være felles for 20 boenheter.

Med bakgrunn i dette har vi foreslått å regulere et areal på 264 m² til nærlekeplass, som skal opparbeides i forbindelse med utbygging av området. Dette tilsvarer ca 10 m² pr boenhet. Med bakgrunn i at man ønsker å plassere lekearealet så nær byggeområdet som mulig, er det foreslått plassert rett nord for byggeområdet, med 4 meter avstand til nærmeste bygning.

Vi er oppmerksomme på at gjeldende kommuneplan har et krav til arealstørrelse for nærlekeplass på 400 m² pr 25 boenheter. Med grunnlag i områdets beliggenhet, med de forholdsvis store grønne arealene som skal oppgraderes av utbygger etter nærmere avtale med kommunen, vurderer vi at foreslått størrelse på lekearealet er tilstrekkelig for de minste barna, og at omgivelsene sammenlagt medfører at både de minste barna og de større barna, samt ungdommer og folk i alle aldre generelt, vil være ivarettatt på en god måte ved foreslått løsning.

Jf. solskjema vil lekearealet være solrikt og tilgjengelig for barna, og det vil være svært lite trafikk på tilkomstvegen til lekearealet. Friområdet nord for byggeområdet har en størrelse på ca 2 dekar, og vi vurderer at dette arealet med god margin dekker arealbehovet på 40 m² til friareal pr boenhet, hvilket utgjør 1040 m².

Man har i planføresegnene tilrettelagt for at lekeplassen skal være felles for alle beboere i nærområdet i tillegg til beboerne innenfor planområdet.



Illustrasjonen over viser solforhold på lekearealet på vårjevndøgn 20. mars kl 1500. Vi vurderer at lekearealet har gode solforhold.

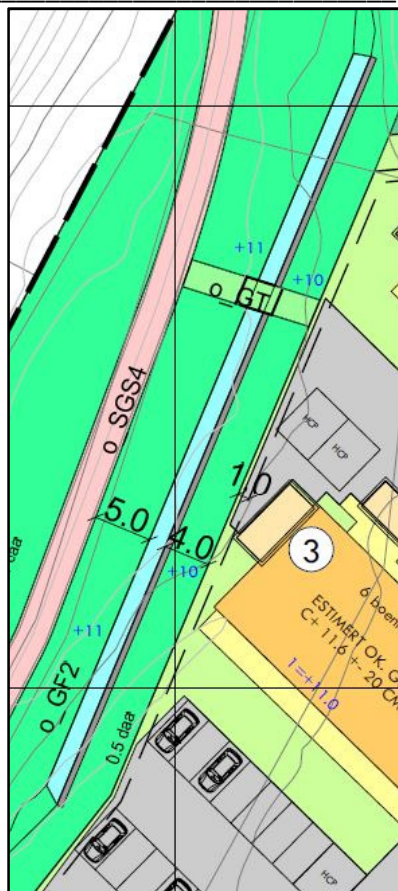
Renovasjonsoppsamling:

Man ser for seg at det vil være hensiktsmessig med felles renovasjonsoppsamling for beboerne innenfor planområdet. Man har tilrettelagt for at oppsamling kan skje fra tilkomstvegen fra felles oppsamlingsdunker som blir oppstilt eller nedgravd i enden av parkeringsplassen. Endelig valg av renovasjonsløsning tas i forbindelse med søknad om tiltak.

Omlegging bekk:

Etter avtale med kommunen er det planlagt å legge om bekkens trasé som plankart og illustrasjoner viser.

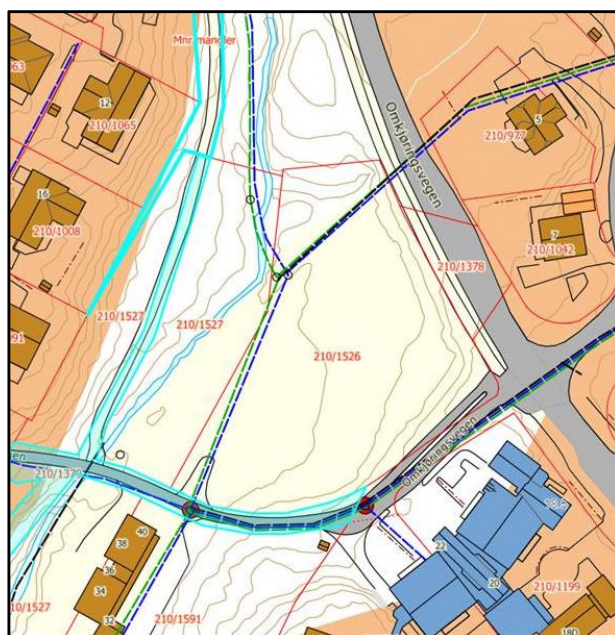
Man planlegger å etablere bekkens omlagte trase med jevnt fall fra nord mot sør. Både sideareal i bekken og bunn er planlagt plastret med egnet stein. Mot planert boligområde (som er planlagt på ca kote 11.15) ser man for seg etablering av en forhøyet naturmur med ca 1 meter høyde, som sikring mellom boligområde og bekk. Det er i tillegg planlagt å etablere en sti med bro over bekken som er tenkt som en «snarveg» mot eksisterende gangveg i vest. Plassering av sti og bro er sikret i plankartet. Kart og profiler viser på dette stadiet plassering i terrenget for omlagt bekk, mens detaljprosjektering i forbindelse med søknad om tiltak vil vise den konkrete løsningen for hvordan bekkens vegger og sideareal skal opparbeides.



Illustrasjonen er ikke bindende ved gjennomføring av planen, men viser hvordan man ser for seg etablering av mur som sikring langs omlagt bekk, samt bro over bekken

Vann og avløp:

Pr. i dag finnes det vann og avløpsledninger i grunnen innenfor byggeområdet. Utbygger har vært i dialog med kommunen i anledning vann og avløpssituasjonen, og det er enighet om at ledningene kan få justert trasé som vist i illustrasjoner, dvs flyttes til området mellom planlagte bygg. Føresegnene har i tillegg rekkefølgekrav som sikrer at det blir vedlagt en



helhetlig plan for veg, vann, avløp, overvann, og annen infrastruktur som skal godkjennes av kommunen, i forbindelse med søknad om igangsetting.

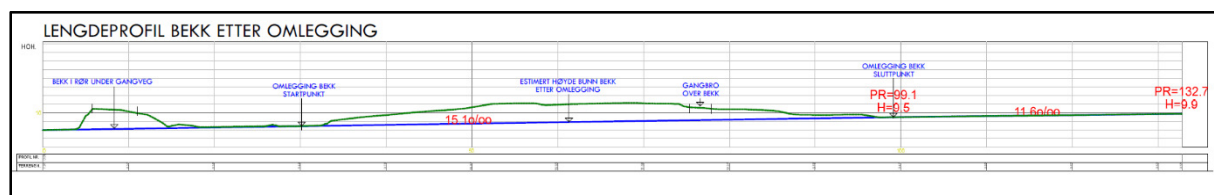
Kartutsnittet til høyre viser dagens situasjon for vann og avløpsledninger, samt planlagt omlagt trase mellom planlagte bygg.



VIRKNING AV ENDRINGER I FORHOLD TIL GJELDENDE PLAN:

Kommunen har som nevnt gitt signal i møte med utbygger om at de kan tenke seg å avstå areal av det som nå er regulert til park langs bekken, dersom arealet brukes til boligformål, under forutsetning av at bekkeløpet rettes opp, plastres og forskjønnnes, og blir ført langs eksisterende gangveg. I tillegg skal del av friområdet opparbeides som lekeareal, og øvrig del av friområdet for øvrig skal oppgraderes som del av utbyggingen.

Vi vurderer at utbyggingen vil medføre at grønt areal blir mindre enn pr i dag. Samtidig vil friområdet, som fremstår som et litt rotete, lite attraktivt område pr i dag bli oppgradert ved at 1) Bekken får justert trase med plastring som vil sikre bekkens trase for fremtiden, samtidig som at bekken for et bufferområde som ivaretar dyre-/fuglelivet langs bekken, 2) området får et oppgradert lekeareal med benker, sandkasse og lekeapparat, i tillegg til at 3) øvrig del av friområdet blir oppgradert. Med grunnlag i ovennevnte, og sett i forhold til planområdets sentrale plassering nær sosial infrastruktur og fritidstilbud, vurderer vi at fordelene ved å avgi noe areal til byggeområdet for å få en mer arealøkonomisk utbygging, blir større enn ulempene ved å få et noe mindre friareal.

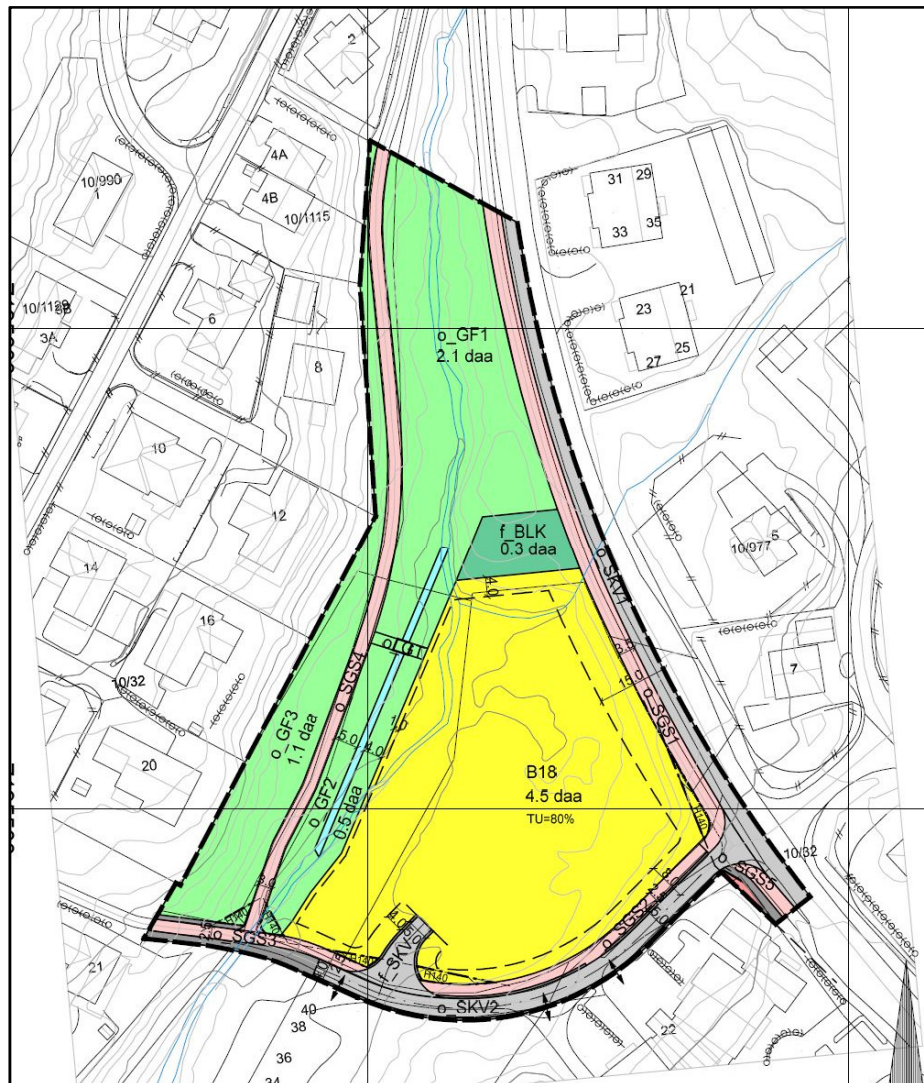


Lengdeprofil er tatt i bunn av bekk og viser hellingsgrad for bekk samt høydeforskjell mellom bunn bekk og eksisterende terreng i omlagt trasé.

Ut over dette så tilrettelegges det for uendret utnyttelse og uendret byggehøyde. Det tilrettelegges for en større variasjon i takform enn gjeldende plan, hvilket vurderes som akseptabelt med grunnlag i at nye bygg vil fremstå som en hel gruppe med samme takform, og derfor ikke vil skille seg ut i forhold til eksisterende bebyggelse. Det er kommet til et nytt planformål for omlagt bekk. I tillegg har de fleste formål fått benevnelse/feltnavn, dette er i overenstemmelse med gjeldende planforskrift.

I forhold til vegsystem, så sørger plankartet for at det blir ryddet opp i avvikene mellom etablert vegareal og regulert vegareal, slik at disse nå er identiske og i tråd med dagens situasjon. Dette vurderes som en positiv virkning. I tillegg tilrettelegger planen for at det kan etableres gangveg langs kjørearealet som skal gi adkomst til byggeområdet, hvilket vurderes som en positiv virkning av planendringen.

TEGNFORKLARING	
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
B	Boligbebyggelse
f BLK	Offentlig eller privat tjenesteyting
f BLK	Lekeplass, felles
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
o SKV	Kjøreveg, offentlig
f SKV	Kjøreveg, felles
o SGS	Gang- og sykkelveg, offentlig
o SGS	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
o GT	Turveg, offentlig
o GF	Frnområde, offentlig
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)	
o GF	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
H140	Friskt H140



Plankartet slik det er omsøkt

OPPSUMMERING

Denne planendringen tilrettelegger hovedsakelig for en utviding av eksisterende regulert byggeareal, der det er planlagt å kompensere for det utvidede byggearealet ved å opparbeide og forskjønne det tilliggende offentlige friområdet. I tillegg tilrettelegges det for etablering av et lekeareal som vil være tilgjengelig også for beboere innenfor eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Friområdet vil etter gjennomføring av planendringen sannsynligvis fremstå som betydelig mer tilgjengelig og brukbart for allmennheten, i tillegg til at området vil få en oppgradering rent estetisk. Planlagt bebyggelse er stort sett plassert på en lavere kotehøyde enn omkringliggende bebyggelse, og man ser for seg at det utvidede byggeområdet ikke vil påvirke situasjonen for nabobebyggelse i særlig grad sett i forhold til gjeldende regulering.

Planteknisk vurderer man, som nevnt tidligere, at foreslåtte endring er av en slik art at endringen kan gjennomføres ved forenklet prosess. Endringen i plankartet vurderes til å begrense seg til justering av formålsgrenser og arealformål, samt endring av arealformål. Plankartet er oppdatert i forhold til dagens gjeldende planforskrift, og bestemmelsene er tilpasset den konkrete utbyggingen. Planlagt type bebyggelse vurderes til å være i tråd med tilrettelegging i gjeldende plan.

Vi vurderer de foreslåtte endringene til å medvirke til at utbygging av B18 kan gjennomføres på en god måte og samtidig gi beboere i dette området et botilbud som man vurderer vil bli godt mottatt blant fremtidige beboere.

- VEDLEGG 1: Plankart
- VEDLEGG 2: Reguleringsbestemmelser
- VEDLEGG 3: Illustrasjonsplan
- VEDLEGG 4: Terrengsnitt
- VEDLEGG 5: Referat fra møte med kommunen 08.11.17

Ålesund, 20.12.19
Rev. 24.02.2019
proESS AS

Sindre Øen

Maria H. Skylstad