



Arkivsak-dok. 23/00617-14
Saksbehandler Berit Skjevling

Saksgang

Møtedato

Formannskapet

30.05.2023

41/23

Saksframlegg

Detaljregulering for Furulia, 1.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

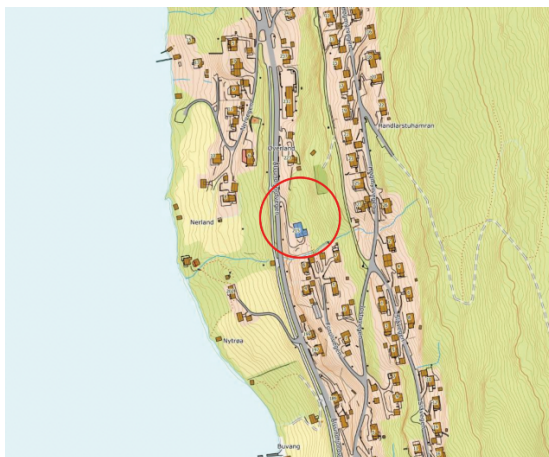
Formannskapet legger forslag til detaljregulering for Furulia ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Det tas forbehold om at dersom det kommer krav om at enkelte tema må utredes mer må dette bekostes av privat forslagsstiller.

Saksopplysninger

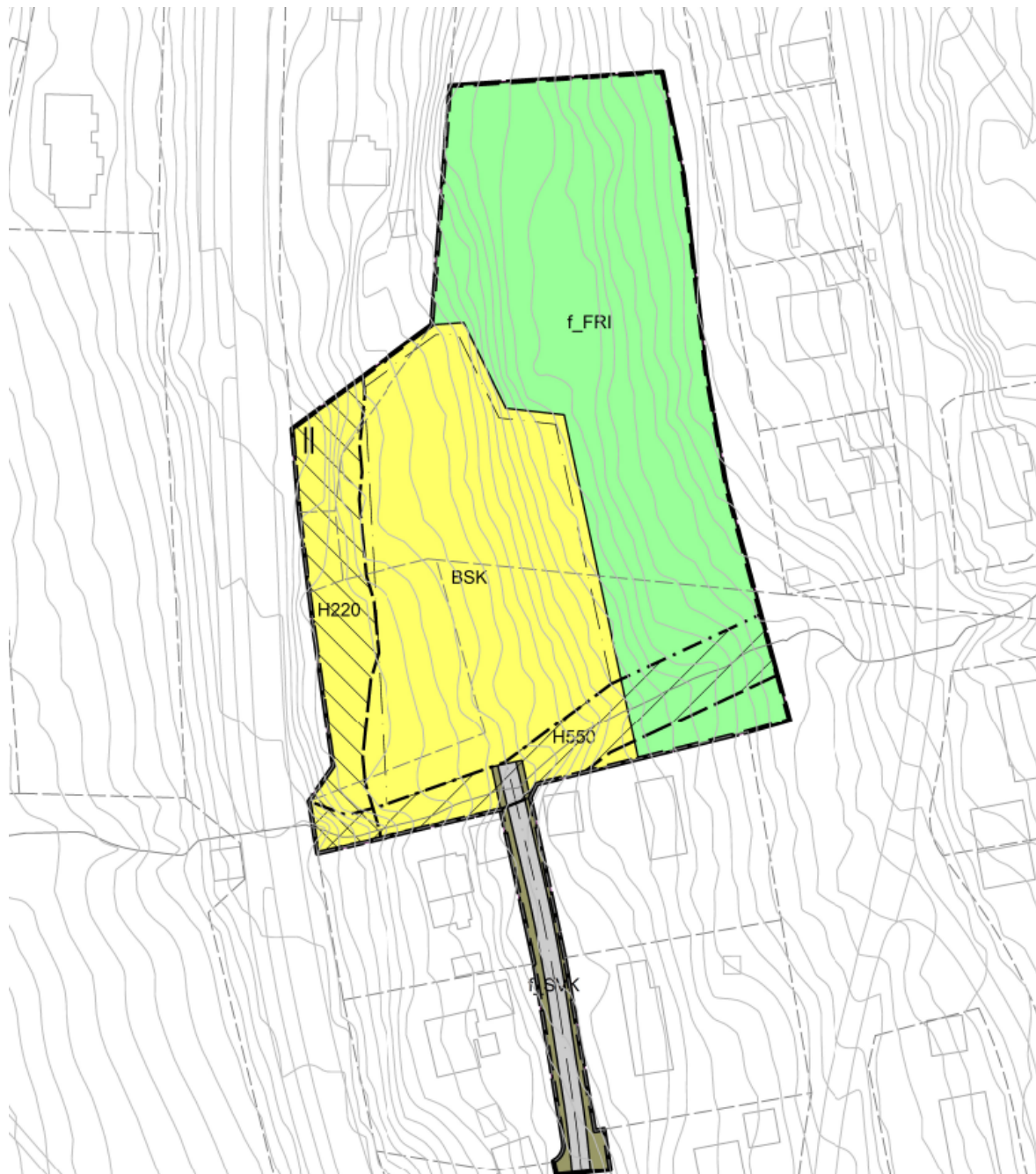
Forslag til reguleringsplan er utarbeidet av Fjordfaret arkitektkontor med Brødrene Gjershaug AS som tiltakshaver.

Området ligger i Handlarstuhamran boligfelt i Ålvundfjord.



Planområdet plassering i Ålvundfjord er markert med rød sirkel

Planforslaget viser regulering til flermannsboliger, leiligheter eller rekkehus med maks 12 boenheter og minimum 4 boenheter med maks 3 etasjer. Planen omfatter også regulering til friområdet i øvre del samt adkomstveg via Furulivegen.



Reguleringsplankartet som viser boligformål BSK med gult, friområde f_FRI med grønt og adkomstvegen f_SVK med grått. Det er hensynssone H550 langs bekken og gul støysone H220 mot fylkesvegen. Det er vist stenging av den gamle avkjørselen ned mot fylkesvegen.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 17.04.2021. Forslagsstiller har sendt varsel om planstart til berørte naboer og myndigheter og har avholdt åpent informasjonsmøte i området den 02.05.2023.

Forslagsstiller har utarbeidet reguleringsplanforslag som består av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og Ros-analyse. Fjordfare arkitektkontor har også utarbeidet et skissekonsept av mulig bebyggelse og uteområde, vist i vedlagt situasjonsplan og i planinitiativet. Skissene viser 12 leiligheter fordelt på 4 bygg og med tilknytning til heis. Tiltent tiltak kan avvike fra dette,

skissekonseptet legger allikevel føringer på planforslaget i form av maksimale bestemmelser for høyder, utnyttingsgrad og maks antall boenheter.

Vurdering

Arealutnyttelse

Det er positivt at det legges til rette for bygging av flere leiligheter i området. Det er mangel på slik boliger i kretsen fra før. Bestemmelsene tillater oppføring av flermannsboliger, leiligheter eller rekkehus med maksimum 12 boenheter og minimum 4 boenheter. Det kan vurderes om minstekravet bør være noe høyere av hensyn til god arealutnyttelsen.

Størrelsen på arealet regulert til boligformål (gult område) er 4720 m². En del av dette arealet ligger innenfor gul støysone og hensynssonen langs bekken, slik at bebyggbart areal innenfor angitt byggegrensen er 2987m². Lengden på det bebyggbare arealet er ca 80 meter.

Leke- og møteplass

Det er bestemmelse om at lekeområdet i tilgrensende friområde skal settes i stand og det skal anlegges snarveg til lekeområdet før det gis ferdigattest til boliger. Dette innebærer at leke- og møteplassen i området får et tiltenkt løft som en del av dette prosjektet. Dette er meget positivt.

Adkomst

Adkomstvegen legges via Furulivegen. Dette medfører at den trafikkfarlige direkteavkjøringen fra tomta ned til fylkesvegen tas bort. Når det gjelder trafikken inn på Furulivegen medfører planen et fortsatt begrenset antall boenheter i tilknytning til vegen. Dette blir fortsatt en blindveg med begrenset trafikk. Den regulerte adkomstvegen blir opprustet som en del av prosjektet.

Myke trafikanter og skoleveg

Fylkeskommunen har kommet med innspill på dette: *«Med hensyn til trafiksikkerhet, er det nødvendig med tilrettelagt kryssingspunkt over fv 670 fra øst, til eksisterende gang- og sykkelveg på vestsida av fylkesvegen, se håndbok V127 kapittel 6. Aktuelle tilretteleggingstiltak må vurderes konkret, for eksempel forsterka belysning i kryssingspunkt og i siktsona (2 m inn, 1,2 x stoppsikt (65 m)) og venteareal på begge sider av fylkesvegen.» «Regulanten må vurdere i planbeskrivelsen om kryss fv 670 x kv Jostuvegen er opparbeidd i samsvar med gjeldende reguleringsplan og tekniske krav i N100. Dersom det er nødvendig med tiltak, må dette sikres gjennom rekkefølgekrav/-bestemmelse».*

Forslagsstiller har vurdert dette i planbeskrivelsen og tatt med bestemmelse 3.4 (d) og 4 (h) om at kryss fv670 x kv Jostuvegen blir opparbeidet iht. til tekniske krav i N100 med rekkefølgekrav. Dette betyr at tilrettelagt krysningspunkt også blir en del av prosjektet.

Vannforsyning

Kommunen har i dag noe redusert kapasitet ved Ålvundfjord vannverk pga hyttetilknytninger de senere år. Flere av hyttene benyttes som bolig i hele sommerhalvåret, og det er ikke vannverket rustet for. Det jobbes kontinuerlig med å få økt drikkevannstilførselen, og det er en mulighet for at kommunen har dette på stell før de nye boligene knyttes til. Når det gjelder kommunes drikkevannstilførsel skal boliger prioriteres og kommunen ønsker å gi tilknytning til den kommunale drikkevannsforsyningen til boligprosjektet.

Universell utforming

Det er tatt med bestemmelse om at alle boenheter skal gjøres tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne og ha tilkomst i plan eller med heis.

☐		Mål 1 Utrydde fattigdom
☐		Mål 2 Utrydde sult
☒		Mål 3 God helse
☐		Mål 4 God utdanning
☐		Mål 5 Likestilling mellom kjønnene
☐		Mål 6 Rent vann og gode sanitærforhold
☐		Mål 7 Ren energi for alle
☐		Mål 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst
☐		Mål 9 Innovasjon og infrastruktur
☐		Mål 10 Mindre ulikhet
☒		Mål 11 Bærekraftige byer og samfunn
☐		Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
☐		Mål 13 Stoppe klimaendringene
☐		Mål 14 Liv under vann
☐		Mål 15 Liv på land
☐		Mål 16 Fred og rettferdighet
☐		Mål 17 Samarbeid for å nå målene

Vedlegg

3832261 Plankart til 1.gangs behandling A3 M1000
 3832272 Bestemmelser til 1.gangs behandling
 3832283 Planbeskrivelse
 3832294 ROS
 3832305 Situasjonsplan
 3833506 Planinitiativet
 3833517 Referat fra oppstartsmøte
 3833528 Innspill