



**Sokndal
kommune**

Saksbehandler: - arealplanlegger - Börje Karlsson
ArkivsakID.: 12/911
Arkivkode: 56/152, 318, L12

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
080/13	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	18.12.2013
009/14	Kommunestyret	03.03.2014

Årstadveien 13/15, forslag til detaljregulering - 2. gangs behandling

Rådmannens innstilling

Detaljregulering for Årstadveien 13/15 vedtas. Planen er vist på plankart i M 1:250, datert 10.5.2013. Bestemmelsene er datert 10.5.2013, revidert 5.12.2013.

18.12.2013 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling tilrådt mot 1 stemme (Ap)

LMT-080/13 Vedtak:

Detaljregulering for Årstadveien 13/15 vedtas. Planen er vist på plankart i M 1:250, datert 10.5.2013. Bestemmelsene er datert 10.5.2013, revidert 5.12.2013.

03.03.2014 Kommunestyret

Møtebehandling:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikks innstilling ble enstemmig vedtatt.

KS-009/14 Vedtak:

Detaljregulering for Årstadveien 13/15 vedtas. Planen er vist på plankart i M 1:250, datert 10.5.2013. Bestemmelsene er datert 10.5.2013, revidert 5.12.2013.

Vedlegg:

Nr	Dok.nr	Tittel på vedlegg
1	94508	Svar - Sokndal kommune - gnr.56, bnr.132 og 318 - Årstadveien 13 og 15 - Reguleringsplan - Offentlig ettersyn
2	94027	Detaljregulering for Årstadveien 13,15.doc
3	93487	reguleringsplan.pdf
4	92514	Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan Årstadveien
5	84687	Reguleringsplan 1-250 i A3.pdf
6	84685	Planbeskrivelse start rev18.04.13-1.pdf
7	94981	Reg best 051213.pdf

Klageadgang:

Ja.

Faktiske opplysninger:

Planen omfatter gnr. 56 bnr. 152 og 318 (Årstadveien 13/15) samt kommunal veigrunn. Veien er umatrikulert men kommunen har hevd på veien (konferer hevdslova § 2).

Leilighetsbygget på eiendommen er i 2,5 etasjer og om- og tilbygget flere ganger. Dessuten er det en dobbelt garasje som deles med Årstadveien 17. Bebyggelsen er ikke bevaringsverdig og forutsettes fjernet.

Det planlegges å bygge et boligbygg med garasje i 1. etasje og til sammen 8 leiligheter i etasjene 2 til 4.

Sentrumsplanen tillater bygningshøyde maksimal 10meter over ferdig planert terreng. Total bygningshøyde over gateplan blir 12,0meter. Deler av 4. etasje er trukket inn slik at fasadehøyden blir da 9,5meter.

En utfordring med bygningshøyder over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er at høydene kan manipuleres med oppfylling av terreng. For å kunne relatere bygningen til nabobyggene er høydene derfor angitt med kotehøyde. De tilstøtende eiendommene Årstadveien 3 og Årstadveien 17 har mønehøyde 17,9 respektive 17,15. Nåværende bygg på eiendommen har mønehøyde 18,40. Foreslått regulering tillater 20,70. Visuelt reduseres høyden ved at 4. etasje gis en mørkere kledning (vises ikke på perspektivene i presentasjonen).

Parkeringsplasser opparbeides i samsvar med sentrumsplanen, 10 i parkeringsetasjen og 2 på terreng. Innkjøring til parkeringsetasjen blir tilnærmet midt på fasaden mot Årstadveien. Det skal etableres sykkelparkering.

Nordvest for eiendommen er en privat adkomst på kommunal grunn. I sentrumsplanen er den 3meter bred som tilsvarer dagens asfaltbredde. Denne adkomsten bør kunne benyttes ved en eventuell fremtidig fortetting vestover. Det foreslås derfor at den får total bredde på 6,5meter, inkludert 2,0meter fortau og 0,5meter terrengtilpasning.

Planområdet er ikke eksponert for så mye støy at det utløses krav om støydempende tiltak.

Planområdet er ikke utsatt for flom.

Alternative løsninger:

Det fremmes ikke alternativt planforslag.

Saksbehandlers vurderinger og konsekvenser:

Sentrumsplanen åpner for at eiendommen kan bygges ut med boliger, forretning og kontor. På naboeiendommene på tre sider er boliger. Det er da naturlig med et rent boligbygg.

En utfordring med rene leilighetsbygg i sentrale strøk er innsyn i leilighetene i 1. etasje. Det er her løst med ved at 1. etasje blir garasje. En ulempe er at fasade i gateplan kan bli kjedelig.

Planforslaget var utlagd til offentlig ettersyn 3.10 – 23.11. Det er mottatt 4 innspill:

Rogaland fylkeskommune / fylkesrådmannen:

Fylkesrådmannen er positiv til fortetting i sentrumsnære områder med hensyn til effektiv resursutnyttelse og økt grunnlag for forbedring av sentrumstilbudet.

Det er positivt at forslaget fellesuteplass er lokalisert mot sørvest. Iflt. Sol og støy. Imidlertid gir terrengforholdet og smal byggegrense et relativt dårlig uteareal. På en så liten tomt, uten nærhet til tilrettelagt oppholdssted for barn, er utnyttelsesgrad på 56 %BYA alt for høy. Uteareal på terreng egner seg i liten grad for barns lek og fremstår som restarealer eller adkomst areal. Kommunen bør tilstrebe en minimums dybde for utforming av slikt uteareal til opphold. For eksempel 10m. Bredden på 4m er altfor smal og gir ikke mulighet til tilrettelegging for lekeapparater, uformell ballek m.m. i forhold til kvalitet bør bestemmelsene sikre at areal brattere enn 1:5 etter planering ikke tas med i beregningen av uteoppholdsarealet.

I dette tilfellet er det viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar ift. Nasjonal politikk for barn og unge. Det er allerede i plan- og bygningslovens formålsparagraf at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planlegging. Vi kan ikke se at hensyn til barn er vektlagt i tilstrekkelig grad i dette arbeidet.

Fylkesmannen vil sterkt anbefale at det stilles rekkefølgekrav til utbyggingen som sikrer at det er opparbeidet et nærlek tilbud for de minste barna i nærområdet før videre fortetting. Det kan være utfordrende for enkeltstående mindre prosjekter å løse større felles kvartalslektilbud og da må kommunen sikre en helhetlig planlegging som ivaretar at et tilbud blir etablert i takt med utbygging. Hvilke minimums forventninger kommunen har til at det blir etablert/opparbeidet et lek- og oppholdsområde for barn og unge i nærområdet bør fremkomme som rekkefølgebestemmelse.

Kommentar: Sentrumsplanen krever at det "avsettes minst 25m² pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 10m² av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten kan være fellesarealer ... Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til uteareal."

Alle boligene får balkonger / terrasser på over 10m². For å oppfylle sentrumsplanens krav til lekeplass må $(25m^2 \div 10m^2) \times 8$ leiligheter = 120m² etableres som egnet lekeplass.

Barn har forskjellig behov i forskjellig alder. I skolealderen bli det viktig å møte utfordringer. Det gjelder både geografisk ved å bevege seg på egen hånd vekk fra hjemmet men også motoriske utfordringer med idrett og større lekeapparater. For denne aldersgruppen vurderes behovene å være ivaretatt utenfor planområdet med skolens uteanlegg, idrettsanlegget på Bø samt den regulerte kvartalslekeplassen Gamleveien 44.

Ballspill i boligområder kan bli sjenerende når baller treffer vegger eller havner på balkonger eller terrasser. Det er derfor lite ønskelig med ballspill, formelt eller innformelt, inntil boliger.

For barn opp til 5 – 6 alder er behovet sandkasse og mindre lekeapparater. I denne alderen er følelsen av trygghet viktig, både sosialt og geografisk. Bør det etableres en privat lekeplass for småbarn innen planområdet? Arealet ligger til rådighet slik at det er teknisk mulig. Det er dog flere utfordringer.

- Topografien medfører at lekeplassen kommer i skygge tidlig om ettermiddagen
- Mesteparten av boligene på Hauge er eneboliger og rekkehus, med egne utearealer. Det er derfor begrenset sannsynlighet at det flytter inn en barnefamilie i denne blokken.
- Skal beboerne være motiverte å vedlikeholde lekeplassen må det være et behov for den.

- Lekeplassen er formelt bare tilgjengelig for barn som bor i bygget men den kan trekke til seg andre barn. Det kan skape interessekonflikter.

Mot den bakgrunnen innstilles det på å ikke fullt ut imøtekomme fylkesrådmannens anbefaling. Hvordan behovet av småbarnslekeplasser (nærlekeplasser) skal tilfredstilles bør diskuteres nærmere ved rullering av sentrumsplanen.

Gjeldende sentrumsplan tillater 60 % bebygget areal men planforslaget tillater kun 56 %. Planforslagets foreslåtte tillatt grad av utnyttning foreslås derfor ikke forandret.

Parkeringskrav for bil i henhold til kommuneplanen skal fremkomme i bestemmelsene.

Kommentar: Kravet er imøtekommet.

Det bør sikres opparbeiding av minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Kommentar: Kravet er imøtekommet.

Med hensyn til trafiksikkerhet må siktlinjer med Årstadveien på nordsiden tomten innreguleres.

Kommentar: Mot Årstadveien følger planavgrensningen eiendomsgrensen mot veigrunn. Veien ligger så langt fra eiendomsgrensen at forskriftsmessige siktlinjer i sin helhet ligger utenfor planområdet.

Vises til at prosjektet er illustrert med flatt tak i planbeskrivelsen. Makshøyde for bygning bør også settes for gesims.

Kommentar: Kravet er imøtekommet.

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Bente Lindås og Ruben Haaland, Årstadveien 5, gnr./bnr. 55/102:

Det er i planen vist til at det skal anlegges fortau langs eiendomsgrensen itl 56/273. Dette fortauet starter og stanser like plutselig, uten at det er plan for videreføring verken den ene eller andre veien. Dette medfører at vi må kjøre over dette fortauet for å komme inn til vår eiendom, og det vil medføre utfordringer mht til for eksempel brøyting. Kan ikke dette fortauet like greit plasseres på andre siden av veien.

Kommentar: Fortauet reguleres for å sikre en tilfredsstillende gangforbindelse ved en eventuell videre utbygging mot sørvest. Det er ikke noen rekkefølgebestemmelse knyttet til fortauet slik at sannsynlig at det ikke blir bygget før det blir videreført. At det er avkjørsler over fortau, fortrinnsvis med nedsenket kantstein, er en vanlig løsning som brukes mange steder.

Hvorfor ligger fortauet på vegens nordside?

I Årstadveien, mellom Bøhamrane og Gamleveien, er det ikke regulert fortau. Dersom fortau skal reguleres på den strekningen tilsier lysforhold og trafikkmønsteret at fortauet plasseres øst for veien. Ved at det fortau som foreslås regulert nord for veien blir det færrest mulig kryssinger mellom gående og biltrafikk.

Det er også flere kommentarer til planbeskrivelsens redegjørelse av dagens og fremtidens trafiksituasjon i området. Ny områdeplan for sentrum er under utarbeidelse. I den forbindelsen har det kommet flere avklaringer og innspill som indirekte underbygger denne planen. Der det kan ha innvirkning for dette planforslaget er det innarbeidet i planbeskrivelsen. Det er likevel liten grunn til

å diskutere detaljer og momenter som er nevnt i beskrivelsen men som kommer å diskuteres i en større sammenheng ved behandling av sentrumsplanen.

Trygve Bjørn Eia, Årstadveien 11, gnr./bnr. 55/73:

Etterlyser dokumentasjon på hvordan planlagt bebyggelse møter hans eiendom.

Kommentar: Det fremgår av fasadetegning i beskrivelsens side 39.

Det fremgår ikke hvordan planlagt vei møter privat vei mot vest.

Kommentar: Foreslått regulert veg vei ligger ca. en veibredde sør for dagens vei. Tilpasningen til eksisterende privat vei forutsettes skje på kommunal veigrunn. Det er en praktisk tilpasning som ikke trenger å innarbeides i planforslaget.

Hvordan er det tenkt at brukere av gjesteplassene skal kunne snu?

Kommentar: Det forutsettes at de snur på kommunal veigrunn.

Tiltak mot innsyn til Årstadveien 11 må være utbyggers ansvar. Dagens vegetasjon bør ikke fjernes før ny beplantning er vokst opp i samme høyde.

Kommentar: Fortetting medfører at bygg blir høyere og tettere. Det må forventes at trær og busker på byggetomten blir fjernet for å ikke ta sol og utsyn fra planlagt bygg og uteplasser. Å beholde vegetasjonen skulle i vesentlig grad svekke bokvaliteten for beboerne i den det planlagte bygget. Årstadveien 11 har uteplass mot sør, det vil si vekk fra nr. 13/15, slik at det vil ikke bli sjenerende innsyn på uteplassen. Svekkelsen av bokvalitet for nr. 11 vurderes å være så marginal at det ikke er aktuelt å innarbeide krav om beplantning i reguleringsplanen. Minste avstand mellom byggene er 12 meter.

Ny beplantning bør ikke vokse inn over nr. 11.

Kommentar: Ansvar og rettigheter når greiner vokser over nabogrense er et privatrettslig forhold som reguleres granneloven. Det er uvedkommende for reguleringsplanen.

Revisjon av bestemmelsene etter offentlig ettersyn er markert i bestemmelsene.

Gjennomføring av planen forutsetter salg av ca 30 m² umatrikulert kommunal veigrunn.

Rådmannens merknader:

Ingen merknader.

Videre oppfølging: