



PlanId-2022004,
PlanNavn-
Detaljregulering -
Ytterland nord
for Demma 2022,
GNR-186/2, K2-
L12, PlanType-35
Arkiv:
JournalpostID: 22/10392
Sakshandsamar: Gerd-Alice
Blindheim
Dato: 11.10.2022

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Teknisk utval	15.12.2022	053/22

Oppstart detaljregulering ved Demma del av områdeplan Ytterland nord for Demma

Innstilling:

Teknisk utval vedtek, med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8, at det kan startast opp detaljregulering av eit område innafor områdeplan Ytterland nord for Demma (2014). Planområdet omfattar formålsområda KS_5 og f_LP_5. Planområdet er markert i vedlagt kart. Planarbeidet skal utførast som detaljregulering etter pbl § 12-3.

15.12.2022 Teknisk utval

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

TU - 053/22 Vedtak:

Teknisk utval vedtek, med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8, at det kan startast opp detaljregulering av eit område innafor områdeplan Ytterland nord for Demma (2014). Planområdet omfattar formålsområda KS_5 og f_LP_5. Planområdet er markert i vedlagt kart. Planarbeidet skal utførast som detaljregulering etter pbl § 12-3.

Vedlegg

Referat fra oppstartsmøtet - for Detaljregulering - Ytterland nord for Demma 2022

Saksutgreiing:

Fokus Bygg AS ønsker å regulere eit område ved Demma på Valderøya. I hovudsak gjeld dette gbnr. 186/2 og 186/29. I tillegg takast delar av kringliggande eigedommar med for å få med veger og siktsoner i planavgrensinga. Dette gjeld no for 186/95, 186/282, 186/452, 186/462, 186/470, 186/559 og 186/232.

For området er det kommuneplanen (2018) og områdeplan «Ytterland, nord for Demma» frå 2014 som gjeld. I områdeplanen er det lagt inn krav om felles planlegging av KS_5 og f_LP_5. Kommunen har fått inn planinitiativ for dette området. I oppstartsmøte den 28.09.2022 diskuterte vi avgrensinga, og kom fram til at den skulle utvidast noko for å få med gangveg og tilkomst, og følge formål- og planavgrensing i eksisterande reguleringsplanar. Kommunen sitt forslag til plangrense ligg vedlagt.

Området KS_5 er i områdeplanen regulert til konsentrert småhusbusetnad med %-BYA=40%.

Det er lagt inn felles leikeplass (f_LP_5) på 0,8 daa for dette området.

Forslagstillar ønsker etablering av frittliggande- og konsentrerte busetnader og leikeareal i samsvar med overordna plan.

Tilkomst:

Det er tenkt tilkomst frå Øvre Skjong (vest for barnehagen). Dette er i tråd med områdeplanen. Men forslagstillar uttykker også ønske om midlertidig tilkomst via gangveg «Leitaskaret» i nord. Den vegen er i dag regulert til gang- sykkelveg.

Reglene i KP og områdeplan:

- Forslagstillar ønsker frittliggande og konsentrert busetnad. Områdeplanen har i kartet begrensa bruken til konsentrert busetnad med 40% BYA. I møtet var det snakk om at det var konsentrert småhusbusetnad – 10-mannsbustader i 2 etasjer. Konsentrert småhus er i samråd med føremål i overordna planar.
- Forslagstillar ønsker mindre strengt parkeringskrav i forhold til kommuneplanen. Forslagstillar ønsker 1,5 p-plasser pr småbustad/leiligheit, og 2 p-plasser per einebustad. For konsentrert busetnad seier kommuneplanen 2 p-plasser per bueining, i tillegg ein ekstra per 3. bueining. Naboplan i nord (Skjong/Ytterland nord for Demma planID: 2017004) er nyleg vedtatt, der er et ikkje eigne føresegner for parkering. Det er da kommuneplanen sine føreswener som gjeld der. Det er naturleg at kommunen stiller same krav som i den planen.
- Kommuneplanen set krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på 100m² der 25m² skal vere privat/skjerma.
- Størrelseskrav for leikeareal er fastsatt i områdereguleringsplanen. Det må og vere rekkefølgekrav for opparbeiding.
- Kommuneplanen set krav om at 80% av bueiningarne skal vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, ved regulering av 6 eller fleire bueingar.
- Forslagstillar ønsker å vidareføre utnytting og byggehøgder som ligge føre i tidlegare reguleringsplan «Utnyttingsgraden er sett til inntil 40 % BYA. Største gesims høgde er sett til 7 m og største mønehøgde er sett til 8 m, rekna frå gjennomsnittleg terreng». Dette er og i tråd med kommuneplanen.

Området ligg i aktsomhetssone for områdeskred og aktsomhetssone for marin leire (sjå NVE si [oversiktskartlegging kvikkleire - Aktsomhetsområder](#)) og må vurderast av geotekniker. Rapport skal leverast før offentleg ettersyn (for områder i aktsomheitssone for områdeskred), og føresegn med krav om RIG i byggesak skal inn for områder i aktsomheitssone for marin leire.

Store deler av planområdet er råka av støysoner fra fylkesvegen. I områdeplanen er det lagt inn byggegrense og støyskjerm mot veg. Det vil vere behov for støyvurdering.

Forslagstillar ønsker friheit til å sette opp bustadar med eit moderne preg. Dette er for å kunne tilby det marknaden etterspør. Det vil verte lagt vekt på at bygningane skal vere funksjonelle ved bruk (livsløp) av gjennomtenkte løysingar. Bygningane skal vidare vere bestandige og omgjevande, gjennom bruk av gode materialar og harmoniske fargar.

Veger

Utbygging vil føre til auke i trafikk på interne veger og for tilkomstveger til planområdet.

I frisiktsonene skal det vere fri sikt frå 0,5 m over planet innafor sona. Areal innafor frisiktsona må ikkje nyttast slik at fri sikt på nokon måte vert hindra. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonene.

Rekkefølgekrav

Det må leggest inn rekkefølgekrav når det gjeld opparbeiding av støytiltak, leikeplass, veger, gangveger og teknisk infrastruktur.

Heimelsgrunnlaget

Plan	og	bygningslova	kap	12		
Økonomiske				konsekvensar:		
Avklarast	i	samband	med	framlegg	til	detaljplan.

Vurdering:

VA

I samband med regulering må det utarbeidast VA-rammeplan som skal vere klart før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn. Vi tilrår tidleg kontakt med VA-kontoret for avklaring.

Barn

og

unge

Tilhøva for barn og unge skal vurderast i samband med regulering. Det blir synt til barnetrakkregistrering og kommuneplanen sine føresegner. Med regulering til bustader vert det krav om areal til- og opparbeiding av leikeplassar. Størrelseskrav for leikeareal er fastsatt i områdereguleringsplanen. Krav til leikeplass avhenger av kor mange bueiningar det vil bli i planområdet.

Kollektiv

Planområdet ligg rett ved fylkesveg 5958 og busstoppet «Øvre Skjong». Det er mellom 200 og 400 meter til busstasjonen på Ytterland.

Estetikk

Det må gjerast vurderingar og leggje føringar i høve estetikk i plandokumenta/føresegn.

Renovasjon

Areal for hentepunkt renovasjon må vurderast i samråd med ÅRIM/kommunen.

Utbyggingsavtale

Det må vurderast utbyggingsavtale med kommunen om overtaking av teknisk infrastruktur. Utarbeiding av utbyggingsavtale kan skje parallelt med plan arbeidet.

Medverknad

Kommunen rår til at det leggjast opp til medverknad utover plan- og bygningslova, det bør leggjast opp til dialogmøter med naboar til planområdet og kommunen.

Servituttar

Dersom nokon har eller veit om servituttar innafor planområdet må det kome fram i samband med høyring av planarbeid. I varsel om oppstart bør det takast inn setning; Dersom det er tinglyste rettar som kan kome i konflikt med planen, må det sendast inn merknad om dette innan høyringsfristen.

Konsekvensutgreiing

Etter forskrift om konsekvensutredninger for planar etter plan- og bygningslova skal reguleringsplanar vurderast etter denne for å avklare om planen skal handsamast etter forskrifta. Planen skal vurderast etter følgjande tre paragrafar:

§ 2. Planar og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta

§ 3. Planar og tiltak som skal vurderast nærare

§ 4. Vesentleg verknad for miljø og samfunn

Framlegg til planområde har formål bustad i gjeldande områdeplan og i gjeldande arealplan.

- Planforslaget er i hovudsak i tråd med gjeldande regulering
- Planforslaget vil i hovudsak vere i tråd med forslag til ny arealbruk for området
- Planen vil ikkje gje vesentlege negative verknader for miljø og samfunn

Plankontoret vurderer at det det ikkje vert krav om konsekvensutgreiing for planarbeidet.

Parter:

Fokus Bygg AS

Fokus Bygg AS