



## SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Komitè for miljø og tekniske saker	09.05.2019	041/19

### Oppstart detaljregulering gnr 124 bnr 55 og 378 - ny barnehage Godøya

#### Innstilling:

Komitè for miljø og tekniske saker vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 at det

kan bli starta opp regulering av 2 område på Godøya, eksisterande Tryggheim barnehage og området ved Godøy stadion. Planarbeidet for Budafjellet II blir utført som detaljregulering

etter pbl. § 12-3, med framlegg til plangrense som synt på kartutsnitta datert 20.03.2019.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

- For dagens barnehagetomt skal det ved eventuell planendring ikkje leggjast til rette for fleire omsorgsbustader. – Grunngevinga er at behovet for slike bustader ikkje er tilstades.
- Ved Godøy stadion skal det for ikkje leggjast til rette bustader. – Grunngevinga er at drift og aktivitet i samband med barnehage og idrett skaper støy og uro nært på bustadarealet over store deler av døgnet.

## **09.05.2019 Komité for miljø og tekniske saker**

Korrigerings: " for Budafjellet II" vert stroke.

Innstillinga med nemnde endring vart samrøystes godkjend.

### **KMT- 041/19 Vedtak:**

Komité for miljø og tekniske saker vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 at det kan bli starta opp regulering av 2 område på Godøya, eksisterande Tryggheim barnehage og området ved Godøy stadion. Planarbeidet blir utført som detaljregulering etter pbl. § 12-3, med framlegg til plangrense som synt på kartutsnitta datert 20.03.2019.

Vedtaket vert gjort på følgjande vilkår:

- For dagens barnehagetomt skal det ved eventuell planendring ikkje leggast til rette for fleire omsorgsbustader. – Grunngevinga er at behovet for slike bustader ikkje er tilstades.
- Ved Godøy stadion skal det for ikkje leggast til rette bustader. – Grunngevinga er at drift og aktivitet i samband med barnehage og idrett skaper støy og uro nært på bustadarealet over store deler av døgnet.

### **Vedlegg:**

Planinitiativ detaljplan Ny barnehage Godøya

Detaljplan Ny barnehage Godøya - planinitiativ - Giske kommune\_2019.03.15

Detaljplan Ny barnehage Godøya\_ 124\_55 - framlegg plangrense\_ ortofoto\_2019.03.14

Detaljregulering gnr 124 bnr 55 og 378 med fleire - ny barnehage Godøya - referat frå oppstartsmøte

Detaljregulering ny barnehage Godøya

Norm for tekniske anlegg Giske juni 2011 (539750)

Barnetrakk\_barnehage\_Giske kommune\_2015 (649259)

1.4 Kravsspesifikasjon reguleringsplan - Giske kommune\_20.06.2013 (539748)

Renovasjonsteknisk planlegging (410893)

Retting av eigedomsgrenser - kort om framgangsmåten (539751)

UTOMHUSPLAN 2013 \_Giske kommune (474940)

Detaljplan Ny Barnehage Godøy - politisk behandling - oppstart

Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 55 - plangrense - kart\_2019.03.20

Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 55 - plangrense - komplan\_2019.03.20

Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 55 - plangrense - ortofoto\_2019.03.20

Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 55 - plangrense - regplan\_2019.03.20

Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 55 og378 m.fl. - plangrense - ortofoto\_2019.04.15

Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 378 m. fl. - plangrense - kart\_2019.03.20

Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 378 m. fl. - plangrense - komplan\_2019.03.20  
Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 378 m. fl. - plangrense - ortofoto\_2019.03.20  
Detaljplan Ny barnehage Godøy bnr 378 m. fl. - plangrense - regplan\_2019.03.20  
Detaljplan Ny barnehage Godøy\_bustadar - varsel oppstart av planarbeid\_2019.04.15

### **Saksutgreiing:**

Forslagsstillar, NLM-barnehagene AS avd. Tryggheim Barnehage Godøy, ønskjer å starte privat regulering på Godøya. Planområdet er på tilsaman om lag 13,7 daa fordelt på to område; eksisterande barnehage (4,3 daa) og arealet ved Godøy stadion (9,4 daa). Målet med reguleringa er å leggje til rette for ny barnehage med 6 avdelingar, regulere inn felles parkering ved Godøy IL og omregulere dagens barnehage til omsorgsbustader/bustader.

Det er halde oppstartsmøte med kommunen den 08.04.2019, referat er lagt ved.

Forslagsstillar har ikkje bestemt seg for om dei skal avvikle dagens Tryggheim barnehage og bygge ny barnehage ved Godøy stadion. Dei ønskjer derfor fleksibilitet til å omregulere dagens barnehagetomt til anna formål samt ha mogelgheit til å etablere både bustader og ny barnehage ved Godøy stadion.

### **Heimelsgrunnlaget**

Plan- og bygningslova kap. 12

### **Økonomiske konsekvensar:**

Avklarast i samband med framlegg til detaljplan

### **Vurdering:**

Gjeldande plan

I kommuneplanen har eksisterande barnehage arealstatus offentleg eller privat tjenesteyting (BOPgo\_1), arealet ved Godøy stadion har arealstatus framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKBgo\_2).

Eksisterande barnehage er del av reguleringsplan; Valkvæ – Sandneset – Leitebakk (2001) og reguleringsformålet er allmennyttig formål.

Arealet ved Godøy stadion er bustad i reguleringsplan for del av gnr 124 bnr 55 på Godøya (1992).

Så er det slik at at ved motstrid overstyrer kommuneplanen reguleringa.

Planarbeid

Det pågår ikkje reguleringsarbeid med grense til dei to omsøkte areala.

## Plangrense

Tomta for eksisterande barnehage har grense i sør til veg 127 Gøymyrane og i aust og nord til Sandmyrvegen. I vest grensar denne tomte til kommunalt areal med institusjon og omsorgsbustader.

Planområdet ved Godøy stadion har grense til Godøy stadion i sør og aust. I nord vest til veg 127 Gøymyrane, i vest til resterande areal for kombinert bebyggelse og anleggsformål og elles til LNFR-område.

## Vegløysing

Tilkomstveg til planområdet ved Godøy stadion er kommunal veg 127 Gøymyrane med avkøyrsløse til kommunal veg Gøymyrane.

For planområdet med eksisterande Tryggheim barnehage vil det ikkje bli naudsynt med vegendringar sjølv med endra arealformål.

## Mjuk ferdsel

Vegen ned til stadion må oppgraderast med gang- og sykkelveg med utgangspunkt dei planane for området som ligg føre.

## VA

I samband med regulering må det utarbeidast forprosjekt for teknisk infrastruktur (VA,veg). Forprosjekt skal vere klart før planen blir lagt ut til offentleg ettersyn. Vi tilrår tidleg kontakt med VA-kontoret for avklaring.

## Utnytting/byggjehøgde

Forslagstillar oppgir i oppstartsmøte at planen er å byggje ny barnehage med inntil 6 avdelingar ved Godøy stadion. Utnyttingsgrad iflg. kommuneplanen med inntil 35%BYA for frittliggjande einebustad, eventuelt med sekundærleilighet inntil 40m<sup>2</sup>. Inntil 35% BYA for inntil 2-manns bustad eller frittliggjande einebustad med sekundærleilighet over 40m<sup>2</sup>. For konsentrert småhusbustad inntil 40%BYA. Det vert rådd til jamnleg dialog med kommunen om utnytting og byggjehøgde.

## Barn og unge

Tilhøva for barn og unge skal vurderast i samband med regulering. Det blir synt til barnetrakkregistrering og leikeplassnorm. Med regulering til bustader vert det krav om areal til og opparbeiding av leikeplassar, ny leikeplassnorm vil vere dimensjonerande. Avhengig av kor mange bueiningar det vil bli i planområdet, må det vurderast kvartalsleikeplass i området.

### Biloppstilling

Kravet er 2 parkeringsplassar pr. bueining, derav ein overdekt, og ein gjesteparkingsplass for kvar tredje bueining ved konsentrert småhusbebyggelse.

### Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Størst mogleg del av bustadane skal ha hovedfunksjonane på inngangsplanet.

### Kollektiv

Busstrase med busstopp krysset Gøymyrane-Godøyvegen, Leitebakkrysset og ved Godøy skule.

### 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 planarbeidet.

### Medverknad

Det må leggjast opp til medverknad utover plan- og bygningslova, det bør leggjast opp til dialogmøter med naboar til planområdet og kommunen.

Eigedom

Servituttar(råderett over annan manns eigedom)

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, jfr. referat frå førehandskonferanse.

Konsekvensutgreiing

Etter forskrift om *konsekvensutredningar* 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 ved Godøy stadion har formål kombinert bebyggelse og anleggsformål. Barnehage og bustader er aktuelle formål/ønskje frå forslagsstillar. Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutgreiing vurderer plankontoret at det det ikkje vert krav om konsekvensutgreiing for planarbeidet, slik forslaget viser, med detaljregulering for nokon av dei to områda. Dette blir grunngeve med:

- Planforslaget er i hovudsak i tråd med gjeldande kommuneplan.
- Det ligg til rette for eventuell omregulering av dagens barnehage til bustadareal.
- Planen vil ikkje gje vesentlege negative verknader for miljø og samfunn.

**Samla vurdering/konklusjon**

Med vurderingane ovanfor, referat frå oppstartsmøte og vedlagde illustrasjonar vurderer rådmannen at det ligg til rette for å starte opp planarbeid i dette området, men på vilkår av at det ved eventuell avvikling av dagens barnehage ikkje vert opna for fleire omsorgsbustader, dette vert grunngeve med at det ikkje er behov for fleire slike bustadar

her. For omregulering av tomta til bustadareal er ein positiv.

Rådmannen er positiv til ny barnehagetomt ved Godøy stadion, men fårår bustader der på grunn av at det er svært utfordrande for bukvaliteten med eit idrettsanlegg så tett på.