



Arkivsaknr: 2023/10204-2
Sakshandsamar: Lennart Falkenberg-Arell
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

1 ghs - DRP - Furhovden. PlanID 46312020003

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	26.03.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Furhovden. PlanID 46312020003, vist på plankart sist datert 28.1.2025, med tilhøyrande føresegner datert 13.12.2024.

APM ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

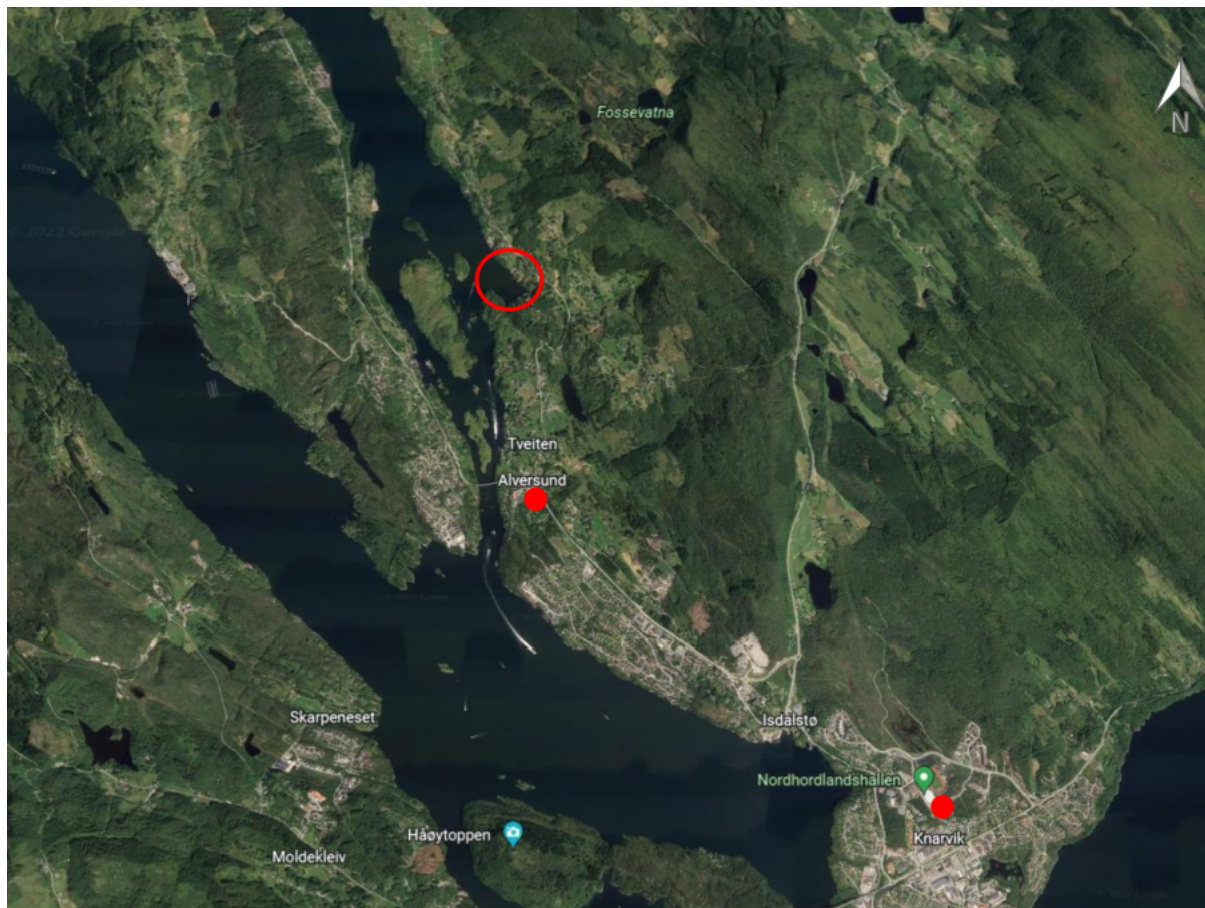
- Føresegna:
 - Leikeplass: Supplerast med meir føringar kring kva type leikeapparat og andre tiltak som skal etablerast og kva type dekke det skal vera på leikeplassen. Universell utforming av leikeområde må sikrast betre i føresegna slik at alle har moglegheit til å bruke område.
 - Støy: Sikra i føresegna grenseverdiar for støy i tråd med T-1442 og at bygga som overskrider dB krava vert bygd med støydempende vindaugsglas. Vidare må soverom vera på stilleside av bygget, og så langt det let seg gjera må uteareal plasserast vekk frå støyande omgjevnadar.
 - Naturmangfald: Vurder nærare om det må settast krav til at støyande anleggsarbeid ikkje kan gjerast i hekkeperioda for fuglar.
 - Estetikk: Supplerast med meir føringar kring kva type materiale husa skal byggast med og kva type byggestil det skal vera i område slik at dei nye bustadane passar inn i landskapet og det historiske miljøet.

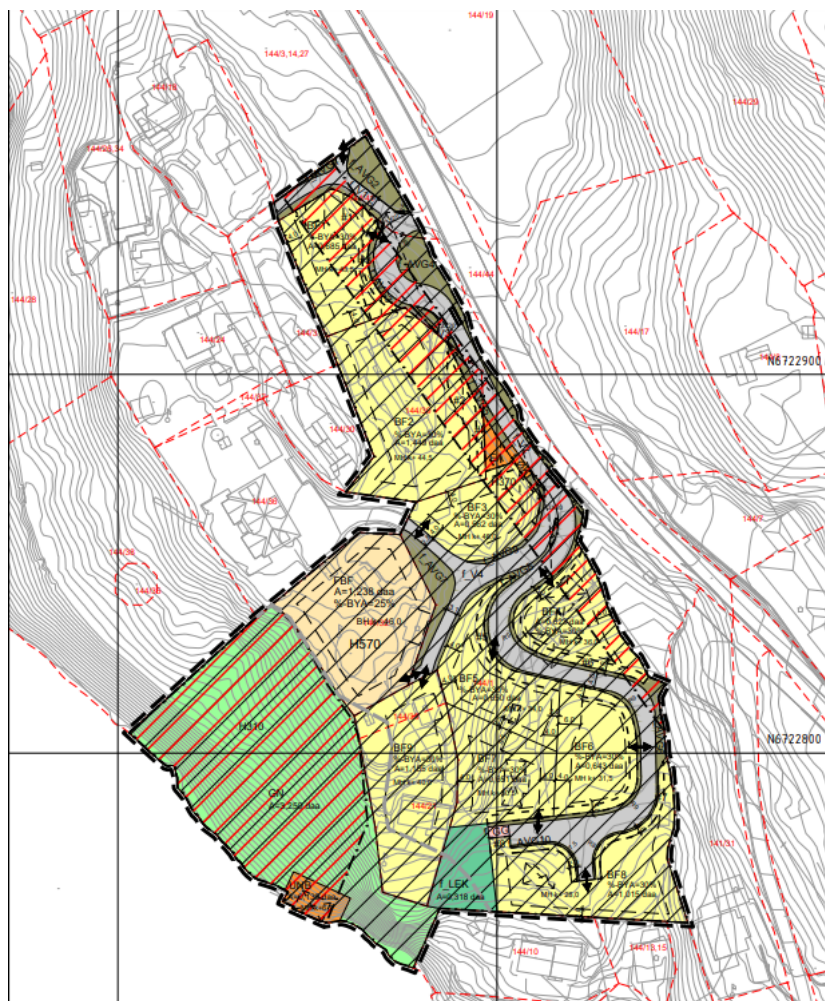
- Fellesvegar og fellesrenovasjon: Suppler med føresegn som beskriv kva delfelt innanfor planområde og kva eigedomar utanfor planområde som kan nytta vegar og fellesrenovasjonsområde.
- Vurder nærare om BRA på bustad knytt til delfelta BF3, BF4 og BF6 må reduserast slik at dei oppnår krava til privat minste uteopphaldsareal MUA = 200 m2 per hovudeining.
- Plankart: Vurder nærare om utnyttingsgrada i delfelta BF3, BF4 og BF6 må reduserast slik at dei oppnår krava til privat minste uteopphaldsareal MUA = 200 m2 per hovudeining.
- Planomtalen: Vurdera leikeplassen sin plassering og utforming opp mot statleg planretningsline for born og unges interesser og opp mot krava gitt ved gjeldande kommunedelplan.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Villanger & Sønner AS legg Ard arealplan AS fram forslag til reguleringsplan for Furhovden, gbnr. 144/1 mfl. Planområdet er på om lag 15,2 daa og ligg ca. 2,3 km nord for Alversund og ca. 7,6 km nordvest for Knarvik sentrum. Område er i dag delvis bygd ut. Intensjonen med planen er å rive noko av eksisterande bygningsmasse, bevare noko og fortette område med einebustadar og ein tomannsbustad. Planen opnar for 8 nye einingar, samt riving og gjenoppbygging av eit naust som i dag står til nedfalls.





Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 24.9.2020. Planarbeidet vart varsla 9.10.2020. Det kom inn 13 private merknader og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 5. Merknadar og uttaler ligg samla i sin heilheit under vedlegg 6.

Dei private merknadar handla i hovudsak om private rettigheitar til veg, vatn og båtfeste. Dette er privatrettslege forhold kommunen ikkje tek stilling til i planprosessar. For å sikra ei god gjennomføring av plan ved eventuelt vedtak må forslagsstillar gå i dialog med aktuelle partar om desse forholda.

Nokre merknadar handla om plassering av leikeplassen. Naboane ynskjer den lengst vekk frå sine eigedomar grunna potensielt støy. Kommunedirektøren vurderer at plasseringa som er føreslegen er optimal med tanke på sikkerheit frå motoriserte køyretøy. Det er ofte ballbingar som generer støy, denne planen opnar ikkje for det tiltaket. Tradisjonell leikeplass for småborn generer ikkje støy over alminneleg toleevne.

Dei offentlege uttaler handla om teknisk infrastruktur og grunnforhold. Desse punkta er følgd opp gjennom utarbeiding av framlegg til reguleringsplan.

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming fyrste gong 18.8.2023. Kommunen sendte brev med krav om endringar 4.9.2023. Planforslaget vart endra i tråd med

kommunens krav, og revidert planforslag vart sendt inn for ny 1 gongs handsaming 22.1.2025.

Kort om planforslaget

Område er i kommunedelplanen for Knarvik, Alversund med Alverstraumen (KDP KAA) sett av til bustadføre mål. Reguleringsplanen opnar i hovudsak for etablering av einebustadar, i BFS8 kan det etablerast ein tomannsbustad.

Forslagsstillar og kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing. Sjå planomtalen s. 13 for nærare vurdering av tema.

Overordna planer og retningslinjer

I planomtalen på s. 6-12 står det skrevet korleis planforslaget ivaretek statlege,- regionale,- og kommunale føringar og planer.

Planen legg opp til ei utnytting på 30 % BYA i tråd med overordna KDP KAA. Byggehøgde er 8 m gesimshøgde og 9 m mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng. Planen regulerer ei leikeplass på 318 kvm. Tek ein med eksisterande busetnad i planområde som skal bevarast, er leikeplassen 68 kvm større ein kva KDP KAA sine føringar krev. Parkering vert løyst på eiga tomtar med 2 bilar kvar. Planen sett av felles areal for renovasjon. Det er ikkje krav om fortau innanfor planområde. Fortau vert etablert langs fylkesvegen for å sikra trygg skuleveg. Tre av tomtane oppnår ikkje KDP KAA krava til tomtestorleik på 650 m² for einebustadar.





Vurdering

I dette kapittelet følgjer kommunedirektørens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Forholdet til overordna arealstrategi

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til reguleringsplanen følg opp intensjonen til samfunnsdelen ved å ta heile kommunen i bruk. Område er allereie delvis bygd ut så ei fortetting av eksisterande bustadområde er i tråd med overordna arealstrategi.

Kommunedirektøren vurderer at det er viktig at man byggar ut slike områder i kommunen i staden for å bygge ned nye urørte områder. Vedtatt vegplan som går forbi planområde legg opp til fortau fram mot nye Alversund skule som gjer at dette område er godt egna for utbygging med tanke på trygg skuleveg.

Tomtestorleik og krav til minste uteopphaldsareal (MUA)

Delfelta BF3, BF4 og BF6 er ikkje i tråd med KDP KAA sine krav til tomtestorleik. BF3 manglar 88 m², BF4 manglar 27 m² og BF6 manglar 7 m². Forslagsstillar argumenta med at bratt terreng og utforming av tilkomstveg gjer det vanskeleg å imøtekomme desse krava for nemnde delfelt. Kommunedirektøren har forståing for problematikken, men vanleg reguleringspraksis er at viss ein ikkje oppnår dei overordna krava så må man enten redusere talet på bustadar eller finne andre gode løysningar. Kommunedirektøren vurderer at born og unges interesser og allmenn folkehelse knytt til tilgang til uteareal for rekreasjon, veg tyngre

enn større hus på tomtane. Eit avbøtande tiltak i denne planen for desse delfelta vert då og redusera utnyttingsgrad og BRA areal for storleik på bustadane slik at er plass til å etablere 200 m² MUA per hovudeining.

Barn og unges interesser

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til reguleringsplan ivaretek born og unges interesser så lenge forslagsstillar fram mot 2 ghs styrka planen med og følgja dei punkta slik det er skildra vidare i dette skriv under tema om universell utforming og opplista punkt under konklusjonen. Statlege planretningslinjer for born og unges interesser under punkt 5 bokstav a) og b) og plan- og bygningslova § 1-1 vurderast som ivareteken så lenge dei plangrepa kommunedirektøren har lagt fram vert følg opp fram mot 2 ghs.

Barnehagedekning og skulekapasitet

«Alversund skule ligg sør for planområdet og har god kapasitet til å ta imot nye tilflyttarar innanfor skulekrinsen. Skulen vart opna hausten 2021, og huser også fleirbrukshall, basishall og kulturskule. Det er ein del barnehagar i området, men dei er små. Barnehagen ved Hilland er full, men både Trollskogen barnehage og dei tre barnehagane i Knarvik har truleg kapasitet. Med tanke på servicetilbod i området vil ikkje planforslaget få vesentlege konsekvensar, ettersom det gjeld 8 nye bueiningar.». Planomtalen s. 54.

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sine undersøkingar og vurderer at det er tilstrekkeleg servicetilbod for nye framtidige bebuarar i Furhovden.

Folkehelse/Universell utforming

Planområde ligg i eit bratt terreng og det er ikkje mogleg å få til universell utforming av alle uteareal utan og måtte gjera enorme terrenginngrep. Sia planområde ligg langs Indre Farleia må man ta omsyn til korleis område vert bygd ut slik at bygg og vegareal passer best mogleg inn i terrenget. Kommunedirektøren vurderer likevel at det er viktig å vekte tyngre at felles leikeområde må byggast på ein måte at område oppnår universell utforming. Sia tre av tomtane er mindre enn minstekravet i KDP KAA må dette fellesområde vera tilgjengeleg for alle uavhengig av livssituasjon. Kommunedirektøren vurderer at den allmenne folkehelsa og universell utforming av fellesområde må i den saka vektast tyngre enn omsynet til Indre Farleia og terrengtilpassing.

Naturmangfald

Forslagsstillar har vurdert at føreligg tilstrekkeleg kunnskap om verknadar av forslaget og tiltaka vil ikkje ha vesentleg verknadar for naturmangfaldet i området, jf. nml. §§ 8 – 12, jf. § 7. Forslaget vil heller ikkje påverke moglegheitene for å nå forvaltningssakene for naturtypar og arter, jf. nml. §§ 4 og 5. Nærare vurdering av naturmangfald kjem fram av vedlegg 16.

Nml. § 8 – Kunnskapsgrunnlaget vurderast av forslagsstillar til og vera godt nok. Område er allereie delvis bygd ut. Det er gjort søk i offentlege databasar. *«Piggsvin og gråmåke er registrert som livskraftig i 2015 og 2018, men nært trua i 2021. Det er stor usikkerheit til akkurat kor piggsvin og gråmåke held til i området, da det har ein radius på 300 og 215*

meter og i stor grad ligg utanfor utbyggingsområdet. Det er derfor mogleg at den ikkje vil bli påverka av planen.». Vedlegg 16 s. 4.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

«Permanente arealbeslag vil vere relativt små og vil ikkje medføre tap av viktige funksjonsområder for artar der dei held til. Det er forventa at det kan bli midlertidig negative konsekvensar for fugleartar i form av støy i anleggsfasen.». Vedlegg 16 s. 5.

Forslagsstillar har vurdert at føre-var-prinsippet i denne saken ikkje skal leggest til grunn.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

«Det vert vurdert at utbygginga ikkje vil medføre at tilstanden og bestandsutviklinga til artar eller naturtypar vil bli vesentleg råka. Den samla belastninga på økosystemet og naturområde vil i liten grad auka.». Vedlegg 16 s. 6.

Nml. § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

Naturmangfaldlovas § 11 pålegg tiltakshavar å bære kostnadane ved miljøforringelse. Det er tiltakshavar som dekker eventuelle kostnader for å hindre eller avgrense skadar på naturmangfaldet. Kostnader som tiltakshavar kan kome til å måtte dekke, for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gjeve pålegg om retting eller avbøtande tiltak som redusera skadane på naturmangfaldet.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

I lovas § 12 er det gitt retningslinjer om at det skal veljast teknikkar, driftsmetodar og lokalisering som gjev det beste samfunnsmessige resultatet, der omsyn til naturmangfaldet er ein viktig faktor. Anleggsfasen bør utførast så skånsamt og miljøvennleg som mogleg.

Samla vurdering.

Kommunedirektøren stetta i all hovudsak forslagsstillar sine vurderingar i denne saken. Planområde i sin heilheit og område der det skal byggast er av mindre storleik. Område er allereie delvis bygd ut og det er ikkje registrert kritisk trua artar og naturtypar i område som råkast av utbygginga. Det er vurdert ei moglegheit for at fuglar kan verta forstyrra i hekkperiode grunna anleggsarbeid. Kommunedirektøren vurderer at fram mot 2 ghs må forslagsstillar sjå nærare på om det er naudsynt å sikra i føreseigna at støyande anleggsarbeid ikkje kan gjerast i eit gitt tidsrom.

Økonomi

Eventuelt vedtak av plan medføra ingen negative økonomiske konsekvensar for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkludera med at planforslaget er klart for å leggst ut til offentlig ettersyn. Planen er i all hovudsak i tråd med overordna føringar. Grunna utfordringar med bratt terreng er tre av tomtane mindre enn minstekravet i KDP KAA, dette er gjort slik at tilkomstvegane kan få ein best mogleg utforming i tråd med krava til stigning, kurvatur og bredde. Avbøtande tiltak er at regulert leikeplass er større enn minstekravet som går fram av KDP KAA. Kommunedirektøren kan i denne saken godta avviket på tomtestorleika, så lenge forslagsstillar fram mot 2 ghs ser nærare på om ein må redusera utnyttingsgraden og BRA på delfelta BF3, BF4 og BF6 for å sikra at det kan etablerast 200 m² MUA per hovudeining, og at føreseigna vert supplert med type leikeapparat og andre tiltak som heva kvaliteten på leikeområde slik at fleire enn berre dei minste borna kan nytte staden. Det er viktig at område vert utforma slik at det kan nyttast av alle aldersgrupper.

Planmaterialet har nokre manglar. Vi har likevel valt å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn fordi det er viktig å få rask planavklaring. Det vert lagt til grunn at planforslaget gir tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til planforslaget.

Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget. Vi har likevel nokon merknadar. Dette gjeld følgjande forhold:

- Føreseigna:
 - Leikeplass: Supplerast med meir føringar kring kva type leikeapparat og andre tiltak som skal etablerast og kva type dekke det skal vera på leikeplassen. Universell utforming av leikeområde må sikrast betre i føreseigna slik at alle har moglegheit til å bruke område.
 - Støy: Sikra i føreseigna grenseverdiar for støy i tråd med T-1442 og at bygga som overskrid dB krava vert bygd med støydempende vindaugsglas. Vidare må soverom vera på stilleside av bygget, og så langt det let seg gjera må uteareal plasserast vekk frå støyande omgjevnadar.
 - Estetikk: Supplerast med meir føringar kring kva type materiale husa skal byggast med og kva type byggestil det skal vera i område slik at dei nye bustadane passar inn i landskapet og det historiske miljøet.
 - Fellesvegar og fellesrenovasjon: Suppler med føresegn som beskriv kva felt innanfor planområde og kva eigedomar utanfor planområde som kan nytta vegar og fellesrenovasjonsområde.
 - Vurder nærare om det må settast krav til at støyande anleggsarbeid ikkje kan gjerast i hekkeperioda for fuglar.
 - Vurder nærare om BRA på bustad knytt til delfelta BF3, BF4 og BF6 må reduserast slik at dei oppnår krava til privat minste uteopphaldsareal MUA = 200 m² per hovudeining.
- Plankart: Vurder nærare om utnyttingsgrada i delfelta BF3, BF4 og BF6 må reduserast slik at dei oppnår krava til privat minste uteopphaldsareal MUA = 200 m² per hovudeining.

- Planomtalen: Vurdera leikeplassen sin plassering og utforming opp mot statleg planretningsline for born og unges interesser og opp mot krava gitt ved gjeldande kommunedelplan.

Vedlegg

- 1 2.Føresegner_13.12.2024
- 2 3.Planomtale_13.12.2024
- 3 4.ROS-analyse_13.12.2024
- 4 5.Merknadsskjema_16.12.2024
- 5 6.Samla merknader varsel om oppstart
- 6 7.Illustrasjonsplan_22.1.2025
- 7 8.Lengde- og tverrprofiler veg_14.10.2024
- 8 9.VAO-rammeplan_5.2.2024
- 9 10.VAO-rammeplan vurdering kommunen_11.3.2024
- 10 11.Skredfarerapport_22.6.2022
- 11 12.Områdestabilitetsrapport_8.3.2024
- 12 13.Støyrapport_22.6.2023
- 13 14.Kulturhistoriske registreringar
- 14 15.Kulturminnedokument_mai 2023
- 15 16.Naturmangfaldsrapport_21.1.2025
- 16 17.Massehåndteringsplan
- 17 18.3D illustrasjoner
- 18 1.Plankart_28.1.2025
- 19 19.Sol- og skyggeanalyse_10.8.2023