



Utvalgssak

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|--|------------|------------|
| Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø | 2023/50 | 14.06.2023 |

Forslag til Detaljregulering for Fjellås - Førstegangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til detaljregulering for Fjellås (Nasjonal plan-ID G- 743) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart datert 06.10.22 og sist revidert 02.06.23 planbestemmelser datert 07.10.22 og sist revidert 02.06.23 og planbeskrivelse datert 07.10.22 og sist revidert 02.06.23 .

PS 50/2023 Forslag til Detaljregulering for Fjellås - Førstegangsbehandling Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljøes behandling av saken i møte den 14.06.2023:

Kommunedirektørens innstilling:

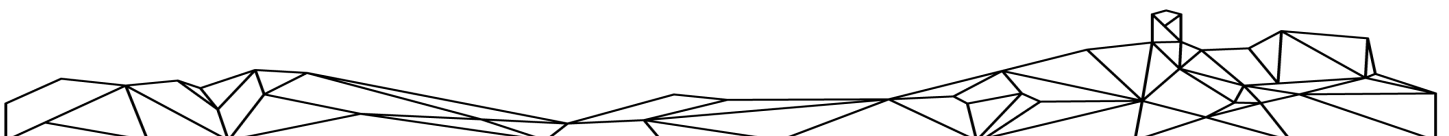
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til detaljregulering for Fjellås (Nasjonal plan-ID G- 743) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart datert 06.10.22 og sist revidert 02.06.23 planbestemmelser datert 07.10.22 og sist revidert 02.06.23 og planbeskrivelse datert 07.10.22 og sist revidert 02.06.23 .

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til detaljregulering for Fjellås (Nasjonal plan-ID G- 743) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart datert 06.10.22 og sist revidert 02.06.23 planbestemmelser datert 07.10.22 og sist revidert 02.06.23 og planbeskrivelse datert 07.10.22 og sist revidert 02.06.23 .



Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av rekkehus eller tomannsboliger i et område ved Hovsveien, noe syd for Brattskott. Planen omfatter også noen eksisterende eneboligtomter. Disse er tatt med i planen for å skape en logisk avgrensning av planområdet.

Planen åpner for etablering av inntil 18 nye boenheter, hvorav 14 i «hovedutbyggingsområdet» i vest. Her reguleres inn et område for felles parkering og også et område for felles uteopphold og lek. Kravene til uteoppholdsarealer er samlet sett i tråd med kommuneplanens krav til dette. I øst, mellom eksisterende bebygde eneboligtomter, åpnes det for etablering av inntil 4 boenheter.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Det anses være tilstrekkelig gjennomarbeidet og gi akseptable rammer for utbygging innenfor området. Kommunedirektøren anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Hva aktualiserer saken?

Halden Arkitektkontor AS har på vegne av Fjellås Eiendom AS fremmet forslag til «Detaljregulering for Fjellås». Førstegangsbehandling av et planforslag er en lovpålagt del av planprosessen, og etter kommunens delegeringsreglement skal en slik behandling skje politisk og i hovedutvalget.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse i et område syd for Brattskott ved Hovsveien. Planområdet er på ca. 12 daa. Av dette utgjør utbygde eneboligtomter ca. 5 daa.

Oppstart av planarbeidet ble varslet med annonse i lokalavisen og til berørte parter og myndigheter 24.09.21. Det kom inn 6 uttalelser innen innspillfristen 24.10.21. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i et vedlegg til planbeskrivelsen. Det har ikke kommet varsel om innsigelser, og de faglige rådene og innspillene som har kommet er vurdert å være ivaretatt i tilstrekkelig grad i planforslaget.

Vurderinger

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planen legger til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus eller tomannsboliger i de delene av planområdet som ikke allerede er bebygde. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og i nærområdet består i dag av eneboliger. Bebyggelsen det åpnes for er tettere enn den eksisterende bebyggelsen i det umiddelbare nærområdet.

Det tillates etablert 14 boenheter til sammen innenfor feltene BK1-BK3. Planbeskrivelsen illustrerer to mulige løsninger for utbygging. Det er også utarbeidet en digital modell som viser disse to utbyggingsløsningene. Disse kan du se her:

<https://twinmotion.unrealengine.com/presentation/dZyo7wXpF8tV7BxU>

Password: xJNwn6GLLQ - for illustrasjonsprosjekt med tomannsboliger og rekkehus.

Password: 84KCFGcVNF - for illustrasjonsprosjekt med rekkehus.

Formålsbestemmelsen i planbestemmelsene beskriver en intensjon om at bebyggelsen skal plasseres på en mest mulig skånsom måte i terrenget, slik at både eksisterende terreng og trær kan bevares i størst mulig grad. Dette er en god inngang til utforming av området. Med den høye utnyttelsesgraden som tillates innenfor feltene BK1-3 er kommunedirektøren usikker på hvor skånsomt man vil klare å utvikle området. Å lage et samlet felles uteområde anses imidlertid å være et godt grep i forhold til dette, selv om intensjonen i formålsbestemmelsen ikke er sikret ved direkte krav i bestemmelsene for felt UTE.

Planen legger opp til en mulig utnyttelse på rundt 2,5 boenheter pr. daa innenfor de ubebygde delene av planområdet. Dette vurderes å være en akseptabel utnyttelse sett i forhold til lokaliseringen.

Også i felt BK4 åpnes det for rekkehusbebyggelse eller tomannsboliger. Det tillates maksimalt 4 boenheter innenfor dette feltet.

Leke- og uteoppholdsarealer

Det er stilt krav til minimum 15 m² privat uteoppholdsareal for den konsentrerte småhusbebyggelsen i felt BK1-3. I tillegg er det avsatt et uteoppholdsareal (felt UTE) på ca. 1,2 daa sentralt i området. Dette skal også inneholde en lekeplass på minimum 150 m². Disse arealene tilsammen tilfredsstiller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal på minimum 50 m² pr. boenhet og minstekravet til lekeplass. Med byggegrensen som er satt mot vest i BK1-2 vil det private arealet etter all sannsynlighet bli langt større for boliger i disse to feltene enn bestemmelsenes krav om minimum 15 m² pr. boenhet. Dette vil også være områder som oppleves større enn de er pga. beliggenheten mot skogen i vest. Beboerne i de nye boligene har kort vei til skogsområder for rekreasjon og lek. Fellesarealet UTE grenser også mot skogen i vest.

I felt BK4 er det også krav om 15 m² privat uteoppholdsareal. Her er det i tillegg krav om 50 m² uteoppholds- og lekearealer pr boenhet som kan løses som fellesareal innenfor område BK4.

Atkomst og parkering

Boliger i feltene BK1-3 har adkomst fra Hovsveien. Boliger i felt BK2 kan også ha adkomst, som felt BK4, via felles adkomstvei KV2. Det er stilt rekkefølgekrav for utbedring av adkomstveien før bygging av boliger i feltene BK2 og BK4 kan starte. Dette er for å bedre trafikksikkerheten.

Parkering er planlagt felles i felt P for bebyggelsen i feltene BK1-3. Det tillates også etablering av garasje/carport i boligene der det ligger til rette for det. Dette synes aktuelt kun for feltene BK2 og søndre del av BK1 da det ikke tillates etablering av kjøreadkomst gjennom felt UTE.

Støy

Planområdet ligger langs Hovsveien. Med de lave trafikkmengdene som er på denne sydlige delen av Hovsveien er det ikke behov for utredning av trafikkstøy.

Grunnforhold

Planbeskrivelsen følges av en geoteknisk beskrivelse laget av BIMCO AS, datert 15.12.22, og en geoteknisk utredningsrapport utarbeidet av Geoteknikk AS, datert 06.02.23. Områdestabiliteten vurderes å være ivaretatt.

Kulturminner/kulturvern hensyn

Planområdet ligger innenfor hensynssonen H570 – bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Hensynssonen omfatter KULA-området Iddefjordsfjella (kulturhistorisk område av nasjonal interesse – historisk – et av landets viktigste uttaksområder for granitt). Planen utfordrer ikke verdiene hensynssonen skal ivareta.

Naturmangfold

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i nærheten eller innenfor planområdet (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som tilsier at det kan finnes seg andre arter eller naturtyper nær eller innenfor planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. Kunnskapen som finnes vurderes å være tilstrekkelig/stå i forhold til tiltaket som foreslås.

I og med at særlig viktig naturmangfold ikke berøres av planforslaget legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9–12.

Universell utforming

Det er stilt krav til utforming av lekeplassen for å gjøre denne tilgjengelig og attraktiv for flest mulig, jf. bestemmelse § 4.3. Det er også krav til etablering av minimum 1 HCP-plass for bebyggelsen i felt BK1-3 og en i felt BK4. For å imøtekomme kommunens økende aldrende befolkning og behov for flere tilgjengelige boenheter foreslo administrasjonen i utgangspunktet at det skulle legges inn krav om at boenheter innenfor felt BK1 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Utbygger valgte å ikke følge opp dette, trolig for å ha en større fleksibilitet ved utforming av bebyggelsen. Kommunen har til nå i reguleringsprosesser ikke stilt eksplisitte krav om etablering av tilgjengelige boenheter ut over det som følger automatisk av teknisk forskrift. I denne saken ble det heller ikke gått videre med dette. Kommunen har imidlertid en mulighet til å legge inn slike krav i regulerings saker.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Ikke relevant for saken.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ingen direkte konsekvenser.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 3: God helse – Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med kort vei til nærrekreasjonsområder (skogsområder). Det regulerte fellesarealet kan utvikles til et hyggelig møtepunkt for beboerne. Dette er et område som kan gi gode levekår.

Avstanden til nærbutikk og sentrum med sine tilbud og aktiviteter er imidlertid så lang at mange nok vil velge bil fremfor å gå eller sykle i dagliglivet. Dette bidrar ikke til bedre helse.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å bygge opp under samfunnsplanens målet om «En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet». Se også kommentarer til FNs bærekraftsmål over.

Planen vurderes også å være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Andre forhold

Ikke relevant for saken.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Stine Lerhol
Kst.Direktør Teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit

Utsendte vedlegg

- 1 Plankart, datert 06.10.22 og sist revidert 02.06.23
- 2 Reguleringsbestemmelser, datert 07.10.22 og sist revidert 02.06.23
- 3 Planbeskrivelse datert 07.10.22 og sist revidert 02.06.23
- 4 ROS-analyse
- 5 RIG-2023-077 Geoteknisk Vurderingsrapport
- 6 Geoteknisk Beskrivelse Fjellås 15-12-2022.
- 7 Oppsummering av innspill til oppstart av planarbeidet med forslagsstillers kommentarer

Medsaksbehandlere

| | | |
|------------------|------------|-------------------|
| Navn: | Adm.enhet: | Bidrag til saken: |
| <skriv navn her> | <enhet> | <bidrag> |

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

3

GOD
HELSE



Planforslaget legger til rette for etablering av moderne boliger med kort vei til nærrekreasjonsområder (skogsområder). Det regulerte fellesarealet kan utvikles til et hyggelig møtepunkt for beboerne. Dette er et område som kan gi gode levekår. Avstanden til nærbutikk og sentrum med sine tilbud og aktiviteter er imidlertid så lang at mange nok vil velge bil fremfor å gå eller sykle i dagliglivet. Dette bidrar ikke til bedre helse.