



Saksframlegg

Detaljregulering Sølvdammen, Årø - plan 201605 - Godkjenning

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
46/17	Plan- og utviklingsutvalget	12.09.2017
85/17	Molde formannskap	19.09.2017
62/17	Molde kommunestyre	19.10.2017

Saksprotokoll i Molde kommunestyre - 19.10.2017

Vedtak

Molde kommunestyre godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 reguleringsplan for Sølvdammen, plan nr. 201605, med tilhørende bestemmelser.

Behandling

Kjell Johan Vatne (V) stilte spørsmål til sin habilitet, grunnet at han har vært med på utformingen av saken og fratrådte. 45 voterende.

Etter å ha drøftet habilitetsspørsmålet besluttet kommunestyret enstemmig at Kjell Johan Vatne er inhabil til å behandle saken, fvl § 6 1. ledd, bokstav a.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Kjell Johan Vatne tiltrådte. 46 voterende.

Saksprotokoll i Molde formannskap - 19.09.2017

Formannskapets innstilling

Molde kommunestyre godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 reguleringsplan for Sølvdammen, plan nr. 201605, med tilhørende bestemmelser.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig godkjent.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 12.09.2017

Innstilling

Molde kommunestyre godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 reguleringsplan for Sølvdammen, plan nr. 201605, med tilhørende bestemmelser.

Behandling

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling

Molde kommunestyre godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 reguleringsplan for Sølvdammen, plan nr. 201605, med tilhørende bestemmelser.

Saksopplysninger

Søker: Tind & Tyri arkitekter AS
Tiltakshaver: Tegn Eiendom AS
Hjemmelshaver: Gnr/bnr 35/92, Finn Gjerde
Gnr/bnr 33/22, Arild, Eivind og Kjell Skånes
Gnr/bnr 33/421, John-Kristian og Lillian Bjørseth
Gnr/bnr 33/277, Molde kommune
Gnr/bnr 33/16, Anne Heiene

Bakgrunn

Planområdet foreslås omregulert med bakgrunn i ønske om endret bruk fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse, samt omgjøring av deler av kvartalslekeplassen til boligformål.

Det er planlagt 21 eneboliger i størrelse fra 120 m² - 200 m². Boligbebyggelsen utformes med maksimal gesimshøyde 7 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. BYA for BFS1 er 30%. BYA for øvrig bebygd areal er 40 %. Til sammenligning har eksisterende plan BYA opp til 50 % på deler av området.

Kvartalslekeplassen er i dag regulert til 3,5 daa, mens kravet i henhold til kommuneplanen er 1,5 daa. Med planlagt justering vil gjenstående areal være ca. 2,7 daa. Det er i tillegg regulert inn et erstatningsareal sørøst i planområdet på ca. 1,2 daa.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Reguleringsplan for Årølia, felt 1, plannummer 0203
Reguleringsplan for Årølia vest, plannummer 0803, omkranser hele planområdet og inngår som en liten del av planen. Nord for planområdet ligger Røbekkia, plannummer

1502201106.

Planområde

Planområdet ligger nord for Molde lufthavn Årø som en naturlig forlengelse av etablert bebyggelse. Jf. vedlagt oversiktskart. Planområdet er ca. 23.5 daa. Lengst nord i området ligger to eneboliger. Ellers består området av åpen mark. Lengst øst er det noe skog. Det er nå anlagt ny tursti i friområdet ved Sølvdammen, like øst for planområdet. Videre østover er det regulert tomt til skole og barnehage. Det meste av planområdet har svak helling mot sør. Lengst nord, ved eksisterende bebyggelse, stiger terrenget mot Årølivegen.

Planprosess

Reguleringsarbeidet ble varslet i Romsdals Budstikke 22.06.2016 med merknadsfrist fire uker. Berørte parter og høringsinstanser ble varslet med brev eller epost. Planforslaget ble behandlet i Plan- og utviklingsutvalget 25.04.2017 og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 09.05 - 20.06.2017.

Innspill i saken:

Det har kommet 7 innspill i saken.

1. Istad Nett, 10.05.2017. Har lagt ved kart som viser deres infrastruktur. Det går en lavspent luftledning nord/syd langs hele vestsiden av reguleringsområdet og en høyspent kabel vest/øst ut fra nedre del av Nygjerdesvingen og ut i friområdet.

Kommentar:

Det vil bli opparbeidet gangveg langs plangrensen i vest. En må ta hensyn til kabel under arbeid, men den vil ut fra formål ikke være til hinder for utbyggingen. Nygjerdesvingen vil bli videreført inn i planområdet og høyspentkabel vil bli liggende i ny veg.

2. Statens vegvesen, 22.05.2017. Anbefaler gang-/ sykkelveg til eksisterende barnehage og fremtidig skoleområde øst for planområdet. Krever regulering av frisikt i kurvene på SKV1. Dette for å gi god oversikt ved kryss SKV2 og ved gangfelt.

Kommentar:

Planforslaget er en endring av tidligere vedtatt plan, plan nr. 0203, og forholder seg til østre grense angitt i denne planen, bortsett fra erstatningsarealet GF for kvartalslekeplassen. Planen opprettholder tidligere regulert øst-vest-korridor for gående og syklende mot friområdet og gangsti i øst. Når skoleområdet skal detaljplanlegges, er det naturlig at endelig trasé videre fastlegges.

Plankartet er revidert med frisikt i svinger i SKV1. Det er i dialog med Molde Bydrift blitt enighet om å få skiltet vegen til 30 sone. Det er lagt opp til en frisksone på 30m fra senter til senter veg.

3. Avinor, 02.06.2017. Krever at følgende tas inn i bestemmelsene: Avinor Molde lufthavn Årø skal varsles på forhånd og godkjenne all bruk av byggekraner.

Kommentar:

Bestemmelsene er revidert i henhold til kommentar fra Avinor.

4. Trygve Leergaard, 07.06.2017. Ønsker at planområdet knytter seg direkte på Årølivegen i nord for å unngå gjennomgangstrafikk i Nygjerdsvingen.

Ønsker å flytte erstatningsareal GF lenger mot nord for å få arealet nærmere knyttet til eksisterende bebyggelse og Sølvdammen.

Kommentar:

Nygjerdsvingen er regulert slik den er vist i eksisterende plan nr. 0203. Det vil være uheldig å gi planområdet vegtilknytning direkte på Årølivegen i nord med tanke på antall avkjørslar til hovedvegen. I tillegg er den relativt store høydeforskjellen mellom Årølivegen og boligdelen av planområdet en utfordring.

Erstatningsarealet GF ligger i et eksisterende friområde med variert vegetasjon/trevegetasjon. Det er ønskelig at arealet GF beholder sin «naturlige» kvalitet. Dette vil tilføre planområdet som helhet et mer variert leketilbud. Området ved Sølvdammen har ikke tilsvarende vegetasjon og kvaliteter. Rådmannen ser også problemer med en slik lokasjon med tanke på sikkerhet til barn som leker i området. Området er også planlagt som fordrøyningsareal.

Den viste planløsningen gir etter rådmannens syn en bedre arrondering av området og tilrås opprettholdt.

5. Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 14.06.2017. Anbefaler støyutredning i reguleringsfasen. Universelt utformet tilkomst til grøntareal må sikres i rekkefølgekrav. Savner vurdering av løsmasser i ROS- analysen da marin leire kan forekomme i området.

Kommentar:

Bestemmelsen § 7.1 inneholder krav til en eventuell støyskjerm mot Årølivegen. Detaljutforming avklares i byggesaksbehandlingen. Formuleringen opprettholdes.

Opparbeiding av universelt utformet tilkomst er tatt med i reviderte bestemmelser.

Grunnforholdene er vurdert i planbeskrivelsen under punkt 5.12 til ikke å være utsatt for områdeskred. Det er dermed ikke registrert i ROS- analysen.

6. Noregs vassdrags- og energidirektorat NVE, 16.06.2017. Ingen merknader.

7. Møre og Romsdal fylkeskommune, 21.06.2017. Anbefaler en tydeliggjøring av utformingen av universelt utformet tilkomst til naturlekeplass i bestemmelsene.

Kommentar:

Utforming av tilkomsten er tydeliggjort i reviderte bestemmelser.

Rådmannens kommentarer:

Det planlagte prosjektet viser en tilpasset arkitektur med relativt luftig struktur. Etter rådmannens vurdering kan den planlagte bebyggelsen anbefales med den foreslåtte utnyttelsen.

Den regulerte kvartalslekeplassen reduseres fra 3,5 daa til 2,7 daa. Dette kompenseres med et erstatningsareal på 1,2 daa tilknyttet friområdet i sørøst. Det nye arealet forutsettes tilrettelagt som naturområde med eksisterende og stedegen vegetasjon. Kravet for kvartalslekeplass i henhold til kommuneplanens arealdel er 1,5 daa. Den skisserte løsningen ligger med andre ord godt innenfor vedtatte rammer. Sammen med erstatningsarealet vil kvartalslekeplassen etter rådmannens vurdering gi et tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal.

Tilråding:

Rådmannen viser til ovenstående saksutredning og rår til at reguleringsplanen godkjennes.

Arne Sverre Dahl
Rådmann

Eirik Heggemsnes
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Situasjonsplan
- 6 Illustrasjoner
- 7 Merknader