



Saksframlegg

Detaljregulering - Julsundvegen 91 og 93. Plan nr 201609 - offentlig ettersyn

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
1/18	Plan- og utviklingsutvalget	23.01.2018

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 23.01.2018

Vedtak

Plan- og utviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, 1. ledd å legge forslag til Detaljregulering for Julsundvegen 91 og 93, plannr- 201609 med tilhørende dokumenter ut til offentlig ettersyn.

Behandling

Kommunalsjefens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Kommunalsjefens forslag til vedtak

Plan- og utviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, 1. ledd å legge forslag til Detaljregulering for Julsundvegen 91 og 93, plannr- 201609 med tilhørende dokumenter ut til offentlig ettersyn.

1. Saksopplysninger

Forslagstillere: Julsundvegen 91 v/ Bjørn Otterlei
Julsundvegen 93 AS v/Andreas Ringdal og Arve Sæter

Plankonsulent: Arkitektene BBW AS

Hjemmelshavere: Gnr/bnr 23/497, Bjørn Otterlei
Gnr/bnr 23/498 Julsundvegen 93 AS
Gnr/bnr 23/863 Møre og Romsdal fylkeskommune, Statens vegvesen
Region Midt
Gnr/bnr 23/500 Caroline Lien Johansen, Jon Anders Weiseth Reitan

Bakgrunn

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 15-20 leiligheter rettet mot seniorer, under konseptet «moderne leiligheter med utvida livsløpsstandard». Tiltakshaver ønsker å omregulere boligtomtene fra åpen villamessig bebyggelse til blokkbebyggelse - lavblokk.

Planstatus

Området er i kommuneplandelens arealdel del 1- 2015-2025 avsatt til boligområde, i fortettingssone 2, gul sone.

Området er utenfor sikringssonen for flyplassen.

Ny detaljregulering vil delvis erstatte følgende planer:

0567 Reguleringsplan for Bjørset, vedtatt 1970.

1985 Reguleringsendring for rv. 662 Storvika – Lillevika, vedtatt 1986.

Planområde

Planen ligger i et etablert boligområde i skrånet terreng på nordsiden av Julsundvegen. Tomtene ligger like ovenfor naustene i Storvika ved Bjørsetsaga. Vest for tomtene ligger området Bjørsetsletta og Bjørsetallèen. Øverste del av planområdet inngår i skogsbeltet Storvikskogen, som strekker seg øst-vest gjennom dette boligområdet og villaområdet tilhørende Storvikvegen.



Planprosess

- 05.09.2016 Oppstartsmøte
- 11.09.2016 Informasjonsmøte for naboer
- 20.10.2016 Melding om oppstart av reguleringsarbeid, kunngjøring i avis.
- 09.12.2016 Møte med Statens Vegvesen og Molde kommune
- 10.06.2017 Møte med Statens Vegvesen og Molde kommune
- 20.06.2017 Tiltakshaver og arkitekt orienterte i Plan- og utviklingsutvalget
- 11.09.2017 Planforslag mottatt av Molde kommune
- 26.09.2017 Tilbakemelding på mottatt planforslag

17.10.2017 Svar fra BBW på mottatt planforslag
01.11.2017 Nytt svar på tilbakemelding avsender kommunen
20.11.2017 Korrigert planforslag mottatt av Molde kommune
27.11.2017 Etterlyste illustrasjoner mottatt av Molde kommune
14.12.2017 Kommentarer og etterlysning til mottatt plan
21.12.2017 Revidert detaljplan mottatt

Hovedgrep i planen

- 2 rader med boligbebyggelse, hvorpå bakre rad fremstår med 3 hoved-volumer over tre etasjer over bakken. Fremre rekke er delt i 2 volumer. Mellom radene etableres et «tun».
- Parkering skjer i en etasje under bakkenivå
- Bebyggelsen reguleres av planbestemmelser og plankart med byggegrenser og kotehøyder.
- Utnyttelsesgrad %-BYA = 35%
- Bebyggelsen skjerms mot støy fra Julsundvegen ved hjelp av støyvoll og støyskjerm.

Innspill i saken

Det er kommet inn 10 svar eller merknader til oppstartsmeldingen til regulerings-saken som tiltakshaver kommenterer i planbeskrivelsen på side 38. Det er kommet inn ytterligere 3 merknader som gjelder vegløsning. Kommunalsjefen kommenterer de gjennomgående momentene i innspillene gjennom vurderingen som nå følger, men har ellers ingen ting øvrig å tilføye.

2. Vurdering

Kommunalsjefen tilrår høring av planforslaget basert på en helhetlig vurdering. Planen legger til rette for boliger med potensielt gode kvaliteter. Det er samtidig noen utfordringer med planen som synliggjøres i avsnittene nedenfor.

Formål

Planens formål er boligbebyggelse; blokk; lavblokk, og bygger på et konsept som tar aktuelle problemstillinger som samfunnet vårt står ovenfor på alvor. Kommunalsjefen er positiv til innholdet i konseptet som planen bygger på; formulert som «moderne leiligheter med utvidet livsløpsstandard» rettet mot seniorer. Slik det tiltenkte boligprosjektet er presentert har det potensiale som forbilde- og pilotprosjekt. Kommunalsjefen ønsker å gjøre oppmerksom på at formålet er bundet mot konsept kun gjennom det som står oppført i bestemmelser.

Hovedgrep

Kommunalsjefen støtter prinsippene for hovedgrepene i plankartet. Plankartet og bestemmelser tvinger bebyggelsen tilbake fra hovedvegen og deler området for bebyggelse inn i to soner med ulik kotehøyde. Høydedifferensieringen muliggjør et godt og skjermet uterom mellom bebyggelsene, og todelingen viser en god kobling av bebyggelsesmønsteret vest og øst for aktuelle tomter.

Utnyttelsesgrad

I kommuneplanens arealdel av 2016 ligger Julsundvegen 91-93 i gul fortettingssone, i et område som skal bebygges med småhuspreg. Utnyttelsesgraden er satt til 30% BYA, men kan i en reguleringsplan vurderes spesielt. Kommunalsjefen tilrår tiltakshavers ønske om BYA% på 35 med utgangspunkt i intensjonen med planen, nemlig å legge til rette for seniorboliger med særlige kvaliteter og med planfri adkomst som kan være ekstra plasskrevende. Tilrådingen forutsetter at utformingen av konkret tiltak vil innordne seg begrepet «småhuspreg».

Småhuspreg

Bebyggelsen som planen legger til rette for skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og være *småhuspreget*. At formålet i planen er definert som blokkbebyggelse er en formalia og et resultat av at bebyggelsen har et garasjeplan under bakken, som gir totalt 4 etasjer og ikke kun de 3 som er synlige – og begrepet blokk må anvendes. De oppstykkede volumene i skisseprosjektet vurderes som gode grep for å svare på omkringliggende villabebyggelse, men det har vært stilt spørsmålstegn ved opplevelsen av den totale bebyggelsen. De bakre volumene er dype sammenlignet med omkringliggende boliger. Lokket er hevet fra omkringliggende terreng hjulpet av støttemurer. Slik står bebyggelsen i fare for å oppleves som et sammenhengende kompleks med stort fotavtrykk, særlig sett fra Julsundsvegen fra sørvest.

Skisseprosjektet har status som «retningsgivende», altså ingen formell status. Samtidig som en kan forvente at de overordnede grepene beholdes, gir dette muligheter for å bearbeide konkret byggeprosjekt frem mot byggesak når småhuspreget skal vurderes nærmere.

Forholdet til terreng og landskap

Planens tydeligste svakhet dreier seg om den bakre byggelinjen. Storvikskogen er et viktig landskapsdrag i dette området, dette påpekes også i nabomerknader. Skogen beriker området med sin flora og dyreliv, og fungerer som område for lek og rekreasjon for de som bor i nærmiljøet. Ettersom fortettingen blir tydeligere blir også behovet for å verne om de grønne lungene mellom bebyggelsene desto viktigere.

Det er ikke gjort registreringer i Storvikskogen via Barnetråkk, men i oppsummeringen av arbeidet som ble gjort rundt Barnetråkk i forbindelse kommuneplanen står det at barna ønsker seg mer skog i nærområdene. Hele Storvikskogen er markert i fylkets database merket «Barn og unge».

Kommunalsjefen vurderer tiltakshavers argumentasjon om at skråningen er bratt for lek som relevant. Videre at bebyggelsen bør ligge relativt langt bak for å møte terrenget på en god måte og for å sikre tilfredsstillende siktforhold for naboer. Det stilles likevel et spørsmålstegn ved planens byggelinje i bakkant. Det er uheldig at en så stor del av det landskapsmessige grøntområdet forsvinner, og kommunalsjefen oppfordrer å ta hensyn til dette ved endelig utforming.

Illustrasjonen nedenfor viser Storvikskogen slik den er registrert i fylkets database opp mot byggegrensa i planen som nå legges frem. Skissprosjektet utnytter byggegrensa maks mot nord, og det er skissert et «gangfelt» på terreng utenfor byggelinjen mot nord, se planbeskrivelsen side 17.



Lekeareal

Kommunalsjefen gjør videre oppmerksom på at det kan komme innsigelser som gjelder lekeareal. Plankartet viser ikke plassering av lekeareal. Kommunalsjefen vurderer at lekeareal er tilstrekkelig sikret gjennom bestemmelsene, hvor både størrelse og kvalitetskrav er fastsatt. Kravet til utomhusplan i byggesaken vil vise hvordan bestemmelsene er imøtekommet. Da det oftest oppstår justeringer av byggeprosjekt før byggesøknad unngår en på denne måten å behandle en dispensasjonssøknad, men likevel ha kontroll på tilretteleggingen for lek.

Støy

Boligrekka mot sør vil være spesielt utsatt for støy fra Julsundvegen. Kommunalsjefen vurderer at bestemmelsene, som baserer seg på vedlagt støyrapport, sikrer bebyggelse med tilfredsstillende tiltak mot støyforurensning.

Avkjøring

Kommunalsjefen viser til varsel om innsigelse fra Statens Vegvesen, som er kritisk til utvidet bruk av avkjøringa fra Julsundvegen. Statens Vegvesen mener at man på sikt bør sanere alle avkjøringer mellom Bjørsetalleen og Lillevika, og heller se på muligheten for innkjøring over Bjørsetsletta. Statens Vegvesen etterspør også en helhetlig planlegging med tanke på større endringer i tilstøtende områder. Det vises her til brevvekslingen mellom partene.

Sanering av alle avkjøringer på denne strekningen er ikke ønskelig, ei heller mulig. Avkjøringer er med på å signalisere at man nærmer seg tettbebygd strøk. Den aktuelle avkjøringen er etablert, oversiktlig og gangvegen er lagt i sløyfe. Avkjøringen vurderes å ikke være til hinder for eksisterende bebyggelse eller trafiksikkerhet. Å øke aktiviteten opp Bjørsetalleen og over Bjørsetsletta er ikke hensiktsmessig med tanke på økt aktivitet, eiendomsforhold og høydeforskjeller i terrenget. En helhetlig revisjon av reguleringsplanene i området er ikke prioritert i kommuneplanen, og den aktuelle løsningen vurderes ikke å være til hinder for fremtidig planlegging.

Gjennom kommunedelplanens fortettingssoner er det allerede åpnet for en moderat fortetting i området. Ettersom konseptet «seniorleiligheter med utvida livsløpsstandard» trolig medfører at en del areal går med til selve tilretteleggingen vil dette automatisk være med å begrense antall leiligheter. Tiltakshaver skisserer 15-20 leiligheter. Kommunalsjefen ber om at tiltakshaver i løpet av høringsperioden konkretiserer antall leiligheter.

Konklusjon

Kommunalsjefen anbefaler med dette at planen legges ut til offentlig ettersyn, basert på en helhetsvurdering. Innspill fra høringsfasen som gjelder *byggegrensa* og forholdet til Storvikskogen, samt innspill som gjelder begrepet *småhusbebyggelse*, vil være av særlig interesse i videre saksbehandling. En endelig vurdering av planen skjer etter høring.

Plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen vurderes som korrekte og gjennomarbeidet. Plandokumentene dokumenterer alle forhold og gir et tilstrekkelig grunnlag for vurdering av planen. Det er ikke kjente forhold som vil hindre videreføring av planarbeidet.

Eirik Heggemsnes
kommunalsjef

Jostein Bø
Arealplansjef

Vedlegg

- 1 201650 Planbeskrivelse 171220
- 2 201650 Planbestemmelser 171220
- 3 201650 Planforslag 171220
- 4 201650 Vedlegg 2 - Mal Vurdering vann 170810
- 5 201650 Vedlegg 1 - ROS-analyse 170911
- 6 Støyfaglig utredning
- 7 170420 Uttale fra kommunen trafikal løsning
- 8 161209 Møtereferat Statens vegvesen
- 9 160911 Referat etter nabomøte
- 10 170310 Møtereferat Statens vegvesen
- 11 Merknad vegløsning Tor Inge Finnøy
- 12 Merknad vegløsning Karl Edvard Kolflåth
- 13 Merknad vegløsning Hungnes
- 14 Merknad Torvik og Heian
- 15 Merknad Smith-Øvland og Sætre
- 16 Merknad NVE
- 17 Merknad M&R fylkeskommune
- 18 Merknad Hungnes
- 19 Merknad Fylkesmannen i M&R
- 20 Merknad Finnøy og Reitan
- 21 Merknad Bjørset Velforening
- 22 Merknad Avinor
- 23 Statens_vegvesen_referat
- 24 Statens_vegvesen_uttale_trafikkforhold
- 25 Statens_vegvesen_uttale_oppstart