



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/189

FOLKESTADBAKKEN - DETALJREGULERING - GBR 002/163

Saksbehandler:	Anne-Grete Øyehaug	Arkiv: L13
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
6/21	Planutvalget	10.03.2021

Kommunedirektørens forslag

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12 -10, legges reguleringsplan for Folkestadbakken ut til offentlig ettersyn i minst seks uker.
2. Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene:
 - a. Rekkefølgebestemmelsenes punkt 3.3.e rettes til: «Det gis ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boliger før tilhørende lekeplass BLK og stier angitt på plankartet i tilstøtende friområde forbi området er ferdigstilt, jfr. §3.10b).»
 - b. Bestemmelsenes punkt 3.10 b. må presisere at kravene gjelder pr lekeplass.

Behandling/vedtak i Planutvalget den 10.03.2021 sak 6/21

Behandling:

3. Det skal utredes særskilt vurdering av trafikksikkerheten ved de to krysningspunktene i gang og sykkelvei. Trafikksikkerhet i anleggsperioden må ivaretas.
Kommunedirektørens forslag vedtatt enstemmig.

Kulleruds tilleggssforslag vedtatt enstemmig.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12 -10, legges reguleringsplan for Folkestadbakken ut til offentlig ettersyn i minst seks uker.
2. Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene:
 - a. Rekkefølgebestemmelsenes punkt 3.3.e rettes til: «Det gis ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boliger før tilhørende lekeplass BLK og stier angitt på plankartet i tilstøtende friområde forbi området er ferdigstilt, jfr. §3.10b).»
 - b. Bestemmelsenes punkt 3.10 b. må presisere at kravene gjelder pr lekeplass.
3. Det skal utredes særskilt vurdering av trafikksikkerheten ved de to krysningspunktene i gang og sykkelvei. Trafikksikkerhet i anleggsperioden må ivaretas.

Utredning:



Faktiske opplysninger

Planforslag for Folkestadbakken er utarbeidet av Arkitekturverket og fremmes på vegne av Folkestadbakken utvikling AS. Hensikten med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse på Folkestad. Planområdet er på ca 17 daa og omfattes tidligere av reguleringsplan for Folkestad 2 fra 1988, regulert til boligformål.

Kommunen fikk tilsendt planinitiativ i januar 2020. Etter oppstartsmøte 13.02.20 har administrasjonen og utbygger hatt flere møter for å drøfte planforslaget. Komplette planmateriale ble oversendt kommunen 21.12.20 og planen fremmes nå for 1. gangsbehandling.

Planen ble varslet i Moss Avis 25.02.2020 og brev ble samtidig sendt berørte myndigheter, naboer og gjenboere med frist for innspill 30.03.2020. Det kom 11 innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller på sidene 27 – 32 i planbeskrivelsen (vedlegg 3.)

Planområdet:

Planområdet ligger mellom eksisterende bebyggelse, i all hovedsak eneboliger bygget fra slutten av 80- tallet og utover, og i umiddelbar nærhet til Kirkebygden barnehage og skole. Det planlegges for 2 adkomstveier inn til området, en nedre vei i sydøst og en øvre vei i krysset Folkestadveien-Østlia. Den øvre veien vil betjene ca. 38 boenheter og den nedre ca. 24 boenheter.

Bebyggelsen:

Planforslaget legger opp til høy utnyttelse med foreslått antall boenheter på 62, fordelt på 38 boenheter i blokk og 24 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse. Foreslått antall boenheter er ikke juridisk bindende og kan bli endret underveis.

Bebyggelsen planlegges som variert med rekkehus og kjedede eneboliger i 2 etasjer i den sørlige delen av området, og med firemannsboliger i 2 etasjer og 2 blokker i inntil 4 etasjer i den nordlige delen.

Vurderinger

Planområdet:

Planområdet har ligget regulert og utbygget i lang tid, i forhold til de omkringliggende områdene. I 2002 ble det utarbeidet forslag til bebyggelsesplan, der området ble tenkt utbygget med høyere utnyttelsesgrad og tettere bebyggelse enn omkringliggende, men planen ble aldri fremmet for politisk behandling, da utbygger trakk prosjektet. Utbygging av området har vært etterspurt både politisk og administrativt, da det ligger svært sentralt plassert i Kirkebygden med nærhet til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Området er i nord tilgrensende til regulert friområde med eksisterende vegetasjon, noe som vil virke dempende på høydevirkningene på bebyggelsen.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller funnet spor av tidligere tiders kulturmiljø innenfor området.

Det er ikke gjort funn av rødlistearter i området.



Planområdet er ikke identifisert i prosjektet «kartlegging og verdisetting av friluftsområder» men turstier gjennom området vil bli opparbeidet iht rekkefølgebestemmelser punkt 3.3.e).

Bebyggelse og parkering:

Plankartet viser sju felt for bebyggelse BKS, som er konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger og rekkehus. Områdene er foreslått til å ha en utnyttelsesgrad på 45 % BYA og med maks byggehøyde på 9 meter.

Område BBB planlegges for blokkbebyggelse i maks høyde til kote 79 og med utnyttelsesgrad på 50 % BYA. Høyeste kote på terreng i BBB-området er 66. Med bygging fra eksisterende terreng vil dette da gi en maks høyde på bygningene på 13 meter. Blokkene foreslås plassert tilbaketrukket mot skogkanten i nord for å gi en minst mulig framtrekkende plassering og slik at skogen bak i stor grad skjuler for bakenforliggende bebyggelse.

Under område BBB planlegges det for parkeringskjeller med 34 plasser, alle med opplegg for lading av el- bil.

Avsatt areal til parkering skal være min/ max 0,5/ 1,5 plass for boenheter inntil 50 m2 BRA og 0,8/ 2 for boenheter over 50 m2 på egen grunn eller i fellesareal.

Det avsettes gjesteparkering med 0,5 plass pr boenhet for boliggrupper med mellom 4 og 10 enheter, og 0,2 plass pr boenhet for boliggrupper på mer enn 10 enheter. 20% og minimum 1 plass av disse plassene skal være HC-tilpasset. Det avsettes to plasser for sykkelparkering pr boenhet, hvorav én kan være i avsatt areal for sportsbod.

Kommunedirektøren anser tetthet og høyder til å være både akseptable og nødvendige i dette området som ligger så tett på viktige sentrumsfunksjoner. Plasseringen av den høyeste bebyggelsen inntil skogområdet som er regulert til friområde sees på som et dempende tiltak for fjernvirkning. Relativt lavt antall parkeringsplasser i nye, tettere boligområder kan være krevende i vår kommune, med lav kollektivdekning, ikke sammenhengende gang- og sykkelveisystem og stor avstand til tog eller andre kollektivtilbud med akseptabel dekning.

Kommunedirektøren har likevel tro på at det er riktig å planlegge for mindre areal til parkering, da det forventes økt satsning på både kollektiv og utbygging av gang- og sykkelveier i kommunen. For øvrig er parkeringsdekningen lavere enn i gjeldende kommuneplan, men noe høyere enn i tilsvarende boligområder i mer tettbygde strøk.

Lek og grøntstruktur:

Det er avsatt areal til tre nærlekeplasser i tilknytning til boligområdene. Det avsatte lekearealet i plankartet er større enn det som angis som minsteareal i bestemmelsenes punkt 3.10. I punkt 3.10. b må det imidlertid presiseres at kravene gjelder for hver av lekeplassene. Det er ellers avsatt godt med areal til grøntstruktur med anledning til lek i planområdet. Det er videre umiddelbar nærhet til barnehage og skole med tilrettelagte utearealer som er tilgjengelig på ettermiddag, kveld og i helger. Kommunedirektøren anser imidlertid at nærlekeplass må være tilgjengelig umiddelbart ved innflytting og ber derfor om at rekkefølgebestemmelsenes punkt 3.3.e må rettes til: «Det gis ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boliger før tilhørende lekeplass BLK er ferdigstilt, jfr. §3.10b) lekeplasser.»

Medvirkning:



22. oktober 2020 inviterte forslagsstiller naboer til planområdet til informasjonsmøte der det ble presentert illustrasjoner og virkninger av planforslaget. Av 51 inviterte naboer stilte 7 opp på presentasjonen.

Forslagsstiller fikk 11 merknader til planforslaget etter varsel om oppstart. Tre av disse var fra naboer, hvorav det ene av disse har underskrifter fra 11 eiere av eiendommer rundt planområdet. Innspillene/ merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

FN 17:

Kommunestyret vedtok i oktober 2020 at FNs 17 bærekraftsmål skal legges til grunn i arbeid med planer og prosjekter.

Foreliggende plan legger opp til arealeffektiv utnyttelse og vil bidra til sentrumsutvikling i form av å trekke flere mennesker til kommunens mest sentrale område. Dette vil bidra til målsetting om en bærekraftig by- og tettstedsutvikling. Den ønska sentrumsutviklinga i kommunen kan bidra til bedre folkehelse ved at det tilrettelegges for kortere avstander mellom bosted og sentrumsfunksjoner, møteplasser og et større mangfold. Tettere bebyggelse bidrar også til mindre utbygging av uberørt natur.

Utbyggingsavtale:

Forhandlinger om utbyggingsavtale vil starte opp i løpet av våren 2021.

Konklusjon

Kommunedirektøren anser planområdet til å være egnet for den foreslåtte bebyggelsen, gitt den sentrale plasseringen og med nærheten til skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrumsfunksjoner.

Planen legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker.

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Illustrasjoner