

Saksmappe: 2021/249 -1906/2021

Saksbehandler: HHA

Dato: 14.04.2021

Saksframlegg

Iveland kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
16/21	Tjenesteutvalg	26.05.2021

Mindre endring av reguleringsplan for Bjørnehatten

Tjenesteutvalgs behandling av sak 16/2021 i møte den 26.05.2021:

Rådmannens innstilling:

Tjenesteutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Bjørnehatten boligfelt som det fremgår av saksutredningen, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14.

Behandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Tjenesteutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Bjørnehatten boligfelt som det fremgår av saksutredningen, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14.

Rådmannens innstilling:

Tjenesteutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Bjørnehatten boligfelt som det fremgår av saksutredningen, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14.

SAKSUTREDNING

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanen for Bjørnehatten boligfelt ble godkjent i januar 2010 basert på eneboligtomter, 2 og 4- mann boliger hvor en stor andel av bebyggelsen skulle være bilfritt med felles parkering og garasjeanlegg. En ser at siden planen ble godkjent har ønsker og behov mht. boligtype og tomtestørrelse endret seg. Dette ble det tatt hensyn til i forbindelse med opparbeidelse av 13 boligtomter og kommunestyrets vedtak om utbygging i sak 49/2020.

Reguleringsendringen omfatter følgende:

1. Endring av byggeområde B1 og B2 fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse.
2. Endring av avkjørsel til B1 der avkjørsel flyttes fra innkjørsel fra nord til vest for å få en bedre adkomst.
3. Felles lekeplass FL1 flyttes til avsatt parkering, og FL2 utgår.
4. Det er gjort tilpasning av tomtestørrelse, byggegrense, utnyttelsesgrad, takvinkel og byggehøyde.

Formelt grunnlag

Plan og bygningsloven § 12-14 andre ledd, Endring av reguleringsplan

Vurderinger og konsekvenser

Forslag til planendring er sendt ut på høring til naboer, Statsforvalteren i Agder, og Agder fylkeskommune. Videre er det innhentet uttalelse fra barn og unges representant i plansaker.

Det er innkommet følgende merknader:

Statsforvalteren i Agder datert 09.03.2021

Endret løsning for lekeareal vurderes som dårligere en regulert løsning. Ny foreslått plassering vil være i lengere avstand til enkelte av boligene. Anbefaler å finne plassering som ivaretar tilstrekkelig størrelse uten kryssing av vei.

Minner om rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Videre ved omdisponering av arealer for barn skal det skaffes fullverdig erstatning.

Agder Fylkeskommune datert 11.03.2021

Felles lek FL1 og FL2 er arealer som er avsatt til lekeområde for barn og unge i planen. Ved å fjerne FL2 og flytte FL1 reduseres arealet betydelig og barn må krysse vei til et område som ligger utenfor sitt bolig/nærområde. Det vises til retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen,

Anbefaler kommunen å revurdere forslaget slik at barn og unge blir ivarettatt.

Har ingen merknad til øvrige forslag til endring av planen

Barn og unges representant datert 03.05.2021

Det er uheldig at arealet som er avsatt til lekeområde er redusert. Barn- og unges representant i plansaker ser likevel gode grunner for dette, og tenker først og fremst på:

*) Antall boenheter er redusert i begge områdene. Et lekeområde for tre boenheter kan virke råflott

*) Det er grunn til å tro at en evt utvidelse av området mot sør kan ligge flere tiår frem i tid. Trafikken på internveien bør således bli minimal.

Det må likevel iverksettes tiltak som gjør det trygt for barna å krysse veien å komme til nytt lekeområde. Flere fartsdumper og maks 30 km/t er naturlig. 20 km/t bør vurderes. Dette bør på plass i hele området slik at barna også kan komme seg trygt til aktivitetsparken ved nye Skaiå barnehage.

Administrasjonens kommentarer til innkomne merknader:

Hovedbegrunnelse for å fjerne en av de regulerte lekeklassene, er at tomtene er blitt betydelig større og antall boenheter er redusert. Område B1 i godkjent plan var planlagt med 3 stk. 4-manns boliger, totalt 12 boenheter. Foreslått endring er på 3 enheter med mulighet for å dele to av tomtene til samlet 5 enheter. Område B2 var regulert med 6 stk. 2-manns boliger, totalt 12 boenheter. Foreslått til 7 stk. enheter. Totalt blir antall boenheter halvert fra 24 enheter til 10-12 enheter avhengig om to av tomtene i felt B1.1 blir delt.

Vurdering som også er gjort i forbindelse med flytting av lekeklassen, er at i tilknytning til ny lekeplass er det et friområde på ca. 0,5 dekar som egner seg fint til akebakke for vinteraktiviteter. Dette gir området ved den nye lekeklassen mulighet for aktivitet hele året. Innspill på fartsbegrensning til 30 km /t samt fartshumper vil være naturlig å ta opp til vurdering i samarbeid med beboere når området er tatt i bruk.

Kommunen har også bygget aktivitetspark i tilknytning til Skaiå barnehage som ligger i nær tilknytning til boligfeltet. Barnehagen ferdigstilles til sommeren etter en større oppgradering og utvidelse. Erfaring fra andre boligområder er at barn og unge heller ønsker å bruke disse nærområdene da de inneholder et rikt utvalg av lekeapparater og aktivitetsmuligheter.

Rådmannen mener endring av lekeplass ivaretar barn og unges behov på en god måte. Med romslige eneboligtomter fra 800 m² til 1650 m², viser erfaringer fra etablerte boligfelt i kommunen at mange av de felles lekeklassene blir lite brukt. Familier vil heller etablere lekeinnetninger på egen romslig tomt.

Når det gjelder endring i bestemmelsene om tomtestørrelse, byggegrense, utnyttelsesgrad, takvinkel og byggehøyde, er dette gjort for å få mere attraktive tomter og større mulighet for å tilpasse bolig til dagens byggeskikk.

Relasjon til kommuneplanen

De foreslåtte endringene berører ikke kommuneplanen

Økonomiske konsekvenser

Endringene er forventet å gi positive ringvirkninger i forbindelse med salg av tomter. Dette fordi tomtene er større og det er gjort tilpasninger som vil gjøre det lettere å kunne bygge og utnytte egen tomt på en god måte.

Vedlegg:

- 1 Mindre reguleringsendring avgrensning eksisterende plan
- 2 Endring reguleringsplan Bjørnehatten
- 3 Mindre endring av reguleringsbestemmelser
- 4 Høringsuttalelse Statsforvalteren i Agder
- 5 Høringsuttalelse Agder Fylkeskommune
- 6 Høringsuttalelse barn og unges representant

Andre dokumenter i saken: