

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Samfunnsutvalget	14.10.2021	052/21

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv GBR- 017/005, GBR- 017/007, GBR- 017/008, GBR- 017/009, GBR- 017/001	Arkivsaknr. 20/843
--	--	------------------------------

Forslag til detaljreguleringsplan for Tasken Nordre Trinn 2 - PlanID 3017 2020 04 - Til 1.gangs behandling

Samfunnsutvalget- Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 12 -10 og 12-11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Tasken Nordre trinn 2, Plan ID 3017 2020 04, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Tomt 13 omgjøres til friområde
2. 3.1 b) endres til: «Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m² BYA.»
3. Tomt 7, 8 og 9 tillates med underetasje, uten økning av gesimsen/mønehøyde.
4. Pulltak og saltak tillates, takvinkel 5-27 grader, flate tak tillates ikke.
5. Samlet areal for terrasse og svømmebasseng reduseres til 40 kvm og det tilføyes i bestemmelse 3.1.3 h) at både basseng og terrasser/ verandaer som kommer mer enn 50 cm over terreng inngår i rammen for BYA på 90 kvm.
6. Ny bestemmelse iht kommunenplanen tas inn «oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, eller lignende tillates ikke».
7. Det tas inn bestemmelser for grønnstruktur som er regulert langs østre og nordre del av planområdet for å ivareta skjerming og naturkvaliteter / enkelttrær.
8. Bestemmelser angående innregulert felles turvei f_G1 med rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse tas inn.
9. Ny bestemmelse 3.1.f) om at «ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes seg offentlig VA-anlegg, enten direkte eller via privat fellesledninger» tas inn.
10. Til bestemmelse 4.3 b) tilføyes: «og det må foreligge brukstillatelse for et helhetlig vann- og avløpsanlegg for området».
11. Rekkefølgekrav om at felles renovasjonsløsning med nedgravd løsning må være avklart før det tillates fradeling av nye tomter til fritidsbebyggelse innenfor området
12. Bestemmelse 2.1 e) tas ut.

Nasjonale maler for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse anbefales benyttet.

Planbeskrivelsen oppdateres iht til revisjon i bestemmelser og plankart.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 12 -10 og 12-11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Tasken Nordre trinn 2, Plan ID 3017 2020 04, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Tomt 9 og 13 omgjøres til felles grøntområde for å bevare av sterkt skrånende fjellformasjon / kolle og legge til rette for lek og sosial møteplass.
2. 3.1 b) endres til: «Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m² BYA.»
3. Tillatelse til etablering av underetasje med økt høyde tas ut av bestemmelsene. Dvs. strekpunkt under 3.1.3 b) fjernes.
4. Flate tak tillates ikke. Kun saltak eller pulttak. Bestemmelsene i § 3.1.3 endres og takvinkel i samsvar med kommuneplanens arealdel ivaretas. Det vil si 18 – 27 grader. Bestemmelse for gesimshøyde justeres for å gjøre bestemmelsen entydig.
5. Samlet areal for terrasse og svømmebasseng reduseres til 40 kvm og det tilføyes i bestemmelse 3.1.3 h) at både basseng og terrasser/ verandaer som kommer mer enn 50 cm over terreng inngår i rammen for BYA på 90 kvm.
6. Ny bestemmelse iht kommunenplanen tas inn «oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, eller lignende tillates ikke».
7. Det tas inn bestemmelser for grønnsstruktur som er regulert langs østre og nordre del av planområdet for å ivareta skjerming og naturkvaliteter / enkelttrær.
8. Bestemmelser angående innregulert felles turvei f_G1 med rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse tas inn.
9. Ny bestemmelse 3.1.f) om at «ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes seg offentlig VA- anlegg, enten direkte eller via privat fellesledninger» tas inn.
10. Til bestemmelse 4.3 b) tilføyes: «og det må foreligge brukstillatelse for et helhetlig vann- og avløpsanlegg for området».
11. Rekkefølgekrav om at felles renovasjonsløsning med nedgravd løsning må være avklart før det tillates fradeling av nye tomter til fritidsbebyggelse innenfor området
12. Bestemmelse 2.1 e) tas ut.

Nasjonale maler for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse anbefales at benyttes.

Planbeskrivelsen oppdateres iht til revisjon i bestemmelser og plankart.

Bakgrunn for saken og historikk:

Råde kommune har mottatt privat forslag til detaljreguleringsplan for Nordre Tasken 2 i e - post datert 08.03.2021 etter oppstartsmøtet som ble avholdt den 03.06.2020. Foreløpig tilbakemelding på planforslaget ble gitt i brev datert 20.04.2021. Kommunen mottok justert planforslag i e-post datert 20.05.2021. Forslagstiller ønsker planforslaget behandlet for utlegging til høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Samfunnsutvalget behandlet saken den 02.09.2021 og vedtok å utsette saken for befarings. Administrasjonen ble bedt om å oppdatere saksfremlegget for kjente feil, samt belyse ulike rammebetingelser og vurdering av innspill fra tiltakshaver.

Kjente feil er nå oppdatert. Det er gjort mindre justeringer i vurderingene angående underetasje med følge for forslag til vedtak. Nedenfor under «vurdering» belyses de ulike

rammebetingelse for forslag til detaljreguleringsplan for Akerskogen Nordre og Nordre Tasken Trinn 2 og innspill fra forslagstiller.

Saksopplysninger:

Planforslaget fremmes av plankonsulent MTS Arkitekter AS på vegne av forslagstiller, Katrine Kerr Gammelsrød, Knut Huseby og Eirin Huseby.

Planområdet

Planområdet er på ca. 20,5 daa og ligger vest i Råde kommune mot Kurefjorden. Planområdet består i hovedsak av skinn skogsmark og ligger langs en naturlig «rygg» mellom dyrket mark i jordbrukslandskapet. Innkjøring til planområdet går via uregulert privat vei fra Fv 1076 Ovenveien.

Planområdet består følgende eiendommer gbnr: 17/5, 17/7, 17/8 og 17/9 og deler av 17/1. Planområdet berører uklare grenser mellom eiendommene 18/1 og 17/1.

Planforslaget består av følgende dokumenter og vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser, revidert. 12.05.2021
- Planbeskrivelse
 - Innspill.
 - Vurdering av innspill.
 - Vurdering av krav om konsekvensutredning.
 - Referat fra oppstartsmøte
 - ROS analyse som følge av planen.
 - Vurdering etter Naturmangfoldsloven

Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 16 nye fritidsboliger med adkomst og parkering. Planforslaget åpner for bygging av en fritidsbolig og en bod pr tomt som utgjør én bruksenhet. Samlet bebyggd areal (BYA) per tomt er satt til 105 m². Maks størrelse bod er satt til 15 m². Tillatt gesims og mønehøyde er satt til 4,5 for flate tak og 5,5 meter for pulttak og saltak målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det legges til rette for variasjon for utforming av fritidsboligene med både saltak, pulttak og flatt tak.

I følge bestemmelsene skal terreng og vegetasjon bevares så godt det er mulig. Tiltak skal tilpasses terrenget, ikke omvendt. For å bevare mest mulig av eksisterende terreng og karakter fremgår det i planbeskrivelsen at det ønskes å tillate bruk av underetasje der det ligger til rette for dette. Ved vurdering av hvorvidt etableringen av kjeller er en tydelig fordel skal det legges vekt på bevaring av terreng og vegetasjon rundt boligen, plassering og høydevirkning mot området for øvrig. Planen åpner for underetasje for tomt 4, 7, 8 og 9. Der tillates de angitte høyder å øke med 1,5 meter.

All parkering til nye fritidsboliger skal dekkes på egen tomt. Det skal etableres to oppstillingsplasser. For tomtene preget av store høydeforskjeller legges det opp til parkering langs vei så man unngår unødvendig opparbeidelse av tomtene. Parkering parallelt med vei skal ikke være til hinder for andre brukere eller nødetater. Det tillates opparbeidet inntil 36 m² til biloppstillingsplass (ikke- overbygd). Biloppstillingsplass inngår ikke i BYA. Ubebygde deler av tomtene skal bevares som naturtomt.

Planen åpner for å anlegge terrasse og svømmebasseng på til sammen 50 kvm.

Det er lagt inn byggegrenser på 4 meter fra regulert eiendomsgrenser og vei, med unntak mot eiendomsgrenser i øst der det er satt byggegrensene slik at fjellformasjonen mot øst ivaretas.

Det er regulert felles veiadkomst fra både nord og sør for de fritidstomtene, med en felles turvei

imellom. Det betyr at dette er arealer som skal eies i felleskap av de som kjøper tomtene.

Det tillates ikke etablert belysning langs regulert vei. Utebelysning på egen tomt skal være dempet.

Det er satt rekkefølgebestemmelser knyttet til VA-anlegg, sikringsgjerde mot skrent i øst og overvann. Plan for fremlegging av VA-anlegg skal utarbeides før rammetillatelse gis og fritidsboligene skal være tilkoblet VA-anlegg før brukstillatelse gis.

Overordnet planstatus

Planområdet omfatter i all hovedsak av byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse i den definerte strandsonen i kommuneplanens arealdel. Planområdet omfattes av hensynssone landskap (H550) i arealdelen. Forslagstiller har vurdert at planforslaget i all hovedsak er i tråd med relevante nasjonale, regionale og lokale føringer for området. Se kap. 4 i planbeskrivelsen. I eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse tillates det i utgangspunktet ikke å opprette nye fritidsboligtomter i strandsonen av hensyn til fremtidig sikring av verdiene her. Forsiktig fortetting gjennom planprosess kan imidlertid tillates etter en konkret vurdering.

Det oppgis at planforslaget avviker fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel på følgende punkter:

- Tillatt med underetasje med tilhørende økning i mønehøyde ved bruk av underetasje for enkelte tomter med skrånende terreng.
- Etablering av frittstående bod på 15 kvm i tillegg til fritidsbolig på 90.
- Etablering av større areal til terrasse/ svømmebasseng fra 30 kvm til 50 kvm.
- Avvik fra kun saltak, til alle typer tak.

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert til ikke å falle inn under krav om konsekvensutredning fordi planlagt arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel og ikke faller inn under tiltak som skal konsekvensutredes i henhold til konsekvensutredningsforskriftens § 6 og § 7 og ikke vurderes å få vesentlig virkning på miljø og samfunn, jfr. § 8. Uansett må planens virkning redegjøres for i planbeskrivelsen.

Planens virkning

Det fremgår følgende av planbeskrivelsen:

Planen legger ikke beslag på områder som i seg selv er et viktige friluftsområde. Åsryggen området ligger på er eksponert mot sjøen og utbygging må ikke skje på en måte som forringer verdien av landskapet. Dette er hensyntatt gjennom plankart og bestemmelser.

Landskapet

Landskapet i området er preget av mye natur, vegetasjon og naturlige formasjoner. Det må unngås uheldige silhuettvirkninger og refleksjoner. Vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig.

Planområdet vil bli liggende imellom to grøntsoner, mot vest langs jordbruksarealet er det store, eldre løvtrær. Mot øst skaper åsryggen en naturlig avgrensning. Planområdet ligger på mange måter isolert, men må ivareta kvalitetene i området. Byggegrenser mot fjellformasjoner/ åsrygg og høydeberegning ut i fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå, samt bestemmelser om avdempet naturlig fargebruk skal bidra til at bebyggelsen ikke blir fremtredende i landskapet.

Stedets karakter

Forslagstiller vurderer at stedets karakter ikke vil bli vesentlig endret siden det allerede er en

del fritidsbebyggelse på store tomter nærmere sjøen.

Bestemmelsene tillater ikke store fyllinger eller skjæringer. Det vil si over 1,5 meter. Dette setter krav til at man ved prosjektering må ta hensyn til den enkelte tomt og tilpasse bebyggelsen til omgivelsene og eksisterende terreng.

Kulturminner

Planen påvirker ikke kartlagte kulturminner, kulturmiljøer eller andre typer vern.

Naturmangfold

Naturrestaurering AS har utarbeidet en uavhengig vurdering av planens virkning etter Naturmangfoldsloven. Det er ikke kartlagt viktige naturtyper, naturverdier eller rødlistede arter ved befaring av området. Utenfor planområdet, til øst og vest, er det påvist store eldre trær, deriblant flere eiketrær. Disse påvirkes ikke av gjennomføring av planen.

Energibehov og energiforbruk

Elvia opplyser om at det kan være behov for å anlegge ny trafo på eiendommen. Krysset ved nordre og søndre har trafo i høyspent i dag. Det vil være naturlig at denne flyttes ned og at det etableres bakketrafo.

Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk

Planen påvirker ikke områdets bruk som lek og rekreasjonsområde.

Barn og unge

Barns interesser påvirkes ikke negativt ved gjennomføring av planen. Det er store arealer i umiddelbar nærhet med mulighet for lek og opphold i både skog og langs sjøen.

Trafikkforhold

Eksisterende veiadkomst og trafikkforhold endres ikke vesentlig.

Risiko og sårbarhetsanalyse.

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Det er avdekket følgende mulige uønskede hendelser eller forhold som kan få konsekvenser for tiltaket/planarbeidet: Radon i grunn, behov for vann og avløp, herunder slukkevann, og risiko for ulykke ved fall fra skrent mot øst. Det er bare sistnevnte som vurderes som alvorlig.

Radon løses gjennom tiltak i utbyggingen.

Vann og avløp skal etableres i området og slukkevann ivaretas ved bruk av tankbil (MIB).

For fall fra skrent anbefales sikringstiltak som risikoreduserende tiltak. Det er tatt inn i planbestemmelsene,

Forutsatt at disse ivaretas som angitt vurderes disse forhold å gi liten konsekvens.

Medvirkning

Oppstart av planarbeidet er varslet iht plan- og bygningslovens bestemmelser. Innspillene og forslagstillers vurdering av disse fremkommer i vedlegg til planbeskrivelsen.

For mer informasjon se planforslaget som ligger vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering:

Ulike rammebetingelser

Utgangspunktet er at et reguleringsplanforslag skal forholde seg til overordnede planer og føringer, herunder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Pågående detaljreguleringsplanarbeid for Akerskogen Nordre som har ligget ute til 1. høring og offentlig ettersyn og denne planen for Nordre Tasken trinn 2 har forskjellige rammebetingelser og er ulike.

Arealet som omfatter forslag til detaljreguleringsplan for Akerskogen Nordre ble lagt inn som

et *fremtidig utbyggingsområde for fritidsbebyggelse* i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2011. Arealet ligger bak strandsonегrensen som er fastsatt i kommuneplanens arealdel. I bestemmelsene fremgår det at ny fritidsbebyggelse bak strandsonene *er tillatt*. Begrensingen på fritidsboligenes størrelse er satt til 100 kvm bebygd areal (BYA).

Arealet som omfatter forslag til detaljreguleringsplan for Nordre Tasken trinn 2 ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel viser *eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse i* strandsonen. I strandsonen skal hensynet til natur-, landskap og friluftsinnteresser vektlegges fremfor utbygging. I bestemmelsene står det at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse *ikke er tillatt* med noen unntak for fradelte eksisterende ubebygde tomter til fritidsbebyggelse. Begrensingen på fritidsboligenes størrelse er satt til 90 kvm bebygd areal (BYA).

I forbindelse med oppstartsmøtet for planinitiativet Nordre Tasken trinn 2 vurderte kommunedirektørene at det på grunn av at det var fire ubebygde tomter som lå eksponert til på de høyeste delene av arealet og historikk knyttet til at området i sin tid ble tatt inn som eksisterende byggeområde, at det kunne være heniktsmessig å få regulert arealet og i den forbindelse tillate en forsiktig fortetting. Det første planinitiativet skisserte ca. 10 fritidsboliger.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel asngående høyder, takvinkel, saltak, terrengtilpasning, bevaring av vegetasjon, terrasser, plattinger, svømmebasseng mv er lik for fritidsbebyggelse i og bak strandsonen.

Planområdet for Akerskogen nord er på ca. 29 da, hvorav ca. 13,3 er avsatt til formål frittliggende fritidsbebyggelse, ca. 2,6 til veiareal og ca. 13 da til grønnstruktur og turvei. Det er regulert 14 tomter med gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca. 0,9 da. Arealet ligger i skånende skogsterreng bak eksisterende bebyggelse.

Planområdet for Tasken Trinn 2 er på ca. 20,4 da, hvorav ca. 15,6 da er avsatt til formål frittliggende fritidsbolig, ca. 2,6 da til veiareal og ca. 2 da til grønnstruktur og turvei. Det er regulert 16 tomter med gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca. 1,2 da. Arealet ligger på en langsgående terrengform i et flatt jordbrukslandskap i forlengelse av spredt fritidsbebyggelse i forkant mot sjøen, men forholdsvis skjermet.

I et av de siste områdene som er regulert til fritidsbolig og delvis utbygd er «Helgerødåsen». Den ligger bak strandsonen og legger til rette for 9 tomter på ca 8 da som er avsatt til formål frittliggende fritidsbebyggelse og ca 22 da er avsatt til grønnstruktur. Grunneier har i tillegg arealer ned mot sjøen som er tilrettelagt men som ikke er med i reguleringsplanen.

Vurdering av innspill fra forslagstiller

Forslagstiller ønsker i sitt innspill med notat og kart å utdype dagen situasjon rundt grøntområder og sosiale områder for lek og rekreasjon, sett opp mot kommunedirektørens forslag om at det skal tas ut tomter til grøntområde / sosialmøteplass / rekreasjonsområde innenfor planområdet.

Det som fremkommer i notatet er noe nevnt i planbeskrivelsen men ikke med bilder og omfang. Det er positivt at det er lagt til rette for opphold ved sjøen da det er attraktivt for allmennheten, både for de som eier fritidsboliger i strøket og andre i området. Sjøen, jordbrukets kulturlandskap, skogen, turstier og kulturminner i området er det som gjør stedet attraktivt for rekreasjon. Det er kvaliteter som oppfattes å være tilgjengelig for alle og som kan benyttes som sosiale møteplasser / lek.

Kommunedirektøren mener imidlertid at disse arealene, som er omtalt i notatet, vil ha en annen funksjon enn det som anbefales å legge til rette for innenfor planområdet. Det kommunedirektøren har foreslått innenfor planområdet vil ha en mer lokal funksjon som felles lekeareal / møteplass når foreldre er tilstede på hytta og vil kunne bidra til å bevare

naturkvaliteter og romfølelse i utbyggingsområdet. Arealet kan også ha funksjon knyttet til overvannshåndtering. Foreslåtte reguleringsplan legger til rette for relativt tett utbygging med fritidsboliger uten at det også er lagt inn grønnstruktur sammenliknet med andre regulerte områder for fritidsbebyggelse i kommunen.

Avvik fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget legger til rette for en relativ tett fritidsbebyggelse i et område hvor det i utgangspunktet kun skulle legges til rette for forsiktig fortetting og hvor deler av terrenget er relativt krevende å bygge ut uten store inngrep. Planområdet ligger forholdsvis skjermet til i landskapet, men bebyggelsen internt i området vil kunne oppleves som relativt tett og slik at eksisterende terreng og vegetasjon blir vesentlig endret. Eksisterende kvaliteter kan være utfordrende å bevare. Det anbefales derfor at det ikke gis avvik fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for frittliggende bod på 15 kvm i tillegg til 90 kvm BYA og at kommuneplanens bestemmelser generelt følges. Kommuneplanens intensjon er at ved å tillate kun en bygningskropp vil inngrep i terreng og naturlandskap samles og redusere konsekvenser for naturmiljø og friluftsliv. Det er et godt grep i strandsonen. Det anbefales at bestemmelse 3.1 b) endres til: Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m² BYA. Bestemmelsen 3.1 mangler også en bestemmelse a). Det anbefales også at tomt 9 med sterkt skrående terreng opp mot en kolle tas ut og at dette arealet ivaretas som grøntområde isteden.

Det kunne være ønskelig at planbestemmelser og beskrivelse var noe mer presise med hensyn til terrengtilpasning og inngrep i terrenget knyttet til bruk av underetasje og økning i høyde, samt virkningen av dette. Det er bedt om snitt som illustrerer bruk av underetasje med forklaring men det er ikke mottatt. I planbestemmelsene er det satt krav om at det utarbeides snitt-tegninger i forbindelse med byggesaken. Hensikten med økning i høyder for enkelte tomter må være å unngå sprenging for å tilpasse bygget bedre til terrenget, men skal det etableres underetasje må det sannsynligvis sprenges. Bestemmelsene åpner for utbygging av tomter med mer krevende topografi og slik at bebyggelsene kommer høyere opp i terrenget. Det gir også mulighet for vesentlig høyere bruksareal (BRA) enn det det legges til rette for i bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Kommunen har hatt forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse på Akerskogen Nord ute til høring og offentlig ettersyn med noe lignende bestemmelser, men i et område som ligger bak strandsoneavgrensningen. Nasjonale - og regionale myndigheter anbefaler i den saken at kommuneplanens bestemmelser generelt følges. For å unngå unødig sprenging kan det kanskje være hensiktsmessig å tillate avvik i høydebestemmelsene men ikke å tillate underetasje i tillegg. Imidlertid skal høydeberegningen i følge bestemmelsene måles fra gjennomsnittelig eksisterende terreng og det bør være tilstrekkelig. Kommunen har ikke erfaring med å åpne opp for underetasje på fritidsbebyggelse tidligere og er usikker på hvordan disse vil virke og skal forstås. Byggesak er skeptisk til dette. Det anbefales at tillatelse til etablering av underetasje og økt høyde tas ut av bestemmelsene. For å unngå silhuettvirkning burde det også vært vurdert å sette en maks kotehøyde.

Når det gjelder varierte takformer kan det gi uheldig estetisk virkning i et planområdet, men kan også gjøre et område mindre ensartet og skape spennende variasjoner. Kommunen kan velge å regulere byggeområder for fritidsboliger ulikt, nettopp for at det skal gis valgmuligheter samtidig som det gir forutsigbarhet for de som etablerer seg der. I dette kulturlandskapet anbefales det at det benyttes enten saltak eller pulttak, som bedre anses å tilpasse seg variasjonen i naturlandskapet og bebyggelsen på stedet, enn flate tak, og bedre vil skape en helhet innenfor området der det er planlagt 16 fritidsboliger. Bestemmelsene i § 3.1.3 bør endres på dette punkt og takvinkel i samsvar med kommuneplanens arealdel ivaretas. Det vil si 18 – 27 grader. Bestemmelsene angående høyder bør ikke begrense laveste gesims til 4,5 m. Lavere gesims bør kunne tillates. Det er trolig intensjonen, men bestemmelsen er ikke helt entydig. Det bør benyttes *makshøyde* på både høyeste og laveste gesims.

I kommuneplanens arealdel står det følgende angående terrasser og svømmebasseng:

«Ikke overbygd og overbygd terrasser tilknyttet fritidsbolig, tillates inntil 30 kvm, men ikke over maksimalt tillatt bebygd areal for eiendommen. Ikke overbygd terrasse som kommer mer enn 0,5 m over terrenget og all overbygd terrasse inngår.» «Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 kvm innenfor» denne rammen.

Foreslåtte bestemmelser vil vesentlig avvike fra dette da det oppfattes å komme i tillegg til 90 kvm BYA for fritidsbebyggelsen. Å åpne for større areal enn 30 kvm som går ut over omfanget av terrasser / verandaer vil kunne styrke etterspurte kvaliteter knyttet til fritidsbebyggelse men kunne føre til større terrenginngrep. Både basseng og terrasser/ verandaer som kommer mer enn 50 cm over terreng bør i så fall inngå i rammen for BYA på 90 kvm. Det bør tilføyes i bestemmelse 3.1.3 h) at både basseng og terrasser/ verandaer som kommer mer enn 50 cm over terreng inngår i rammen for BYA på 90 kvm.

Videre bør bestemmelse i kommuneplanens arealdel om at «oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, eller lignende tillates ikke» tas inn. Dette også for å samle inngrep.

Grønnstruktur / lekeareal

Det er ikke avsatt felles grøntområder innenfor området med unntak av skrenten mot øst. Kommunedirektøren anbefaler at det avsettes areal til felles grøntområde / lekeplass med bestemmelser som kan benyttes som sosial møteplass for barn og voksne. Når det reguleres til fritidsbebyggelse bør det ikke kun vises til tilliggende arealer utenfor planområde men også sikre noe areal innenfor planen til slike formål. Det er i henhold til kommuneplanens samfunnsdel ønskelig at det legges til rette for møteplasser og sikres grøntområder. Slike områder kan også ha en funksjon knyttet til håndtering av overvann. Det anbefales derfor at et sentralt areal, for eksempel tomt 13, isteden reguleres til felles grøntområde med bestemmelser for bruk og bearbeiding.

Det er ikke fastsatt bestemmelser for grønnstruktur som er regulert langs østre og nordre del av planområdet. Det bør tas inn. Hva er det som skal ivaretas her?

Det er heller ikke tatt inn bestemmelser angående innregulert felles turvei f_G1. Når skal den etableres? For å sikre etablering bør det tas inn rekkefølgebestemmelse angående opparbeidelse av turveien.

Vann og avløp

Det pågår arbeid med å legge til rette for tilkobling til offentlig vann og avløp i området. Kommunedirektøren mener at det må være et krav om at nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse må tilkobles offentlig vann og avløpsanlegg. Det bør derfor tas inn bestemmelse 3.1.f) om at «ny fritidsbebyggelse skal tilknytte seg offentlig VA-anlegg, enten direkte eller via private fellesledninger» slik at dette blir helt tydelig. I tillegg bør det tilføyes til bestemmelse 4.3 b) «og det må foreligge brukstillatelse for et helhetlig vann- og avløpsanlegg for området».

Renovasjon

Kommunen/ MOVAR jobber med å etablere felles renovasjon med nedgravde løsninger for områder med stort omfang av fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen langs sjøen benyttes i større grad hele året og nedgravde løsninger vil gi bedre tilbud siden de kan benyttes hele året og legge til rette for sortering av avfall. Det vil være bedre for miljø og å hindre forsøpling. I foreslåtte bestemmelse 2.1 e) står det at «Eksisterende renovasjonsløsning tillates brukt inntil ny, felles løsning for Tasken er etablert.» Kommunedirektøren mener dette ikke er en god løsning. I forbindelse med at områder reguleres er det forventet at valg av renovasjonsløsning skal foreligge når planen vedtas slik at tilstrekkelig arealer er avsatt / avklart og eventuelle oppgradering av veier mv er ivarettatt i rekkefølgebestemmelsen. Det jobbes med å få til et fellesanlegg for området. Ofte er det grunneiere som legger ut nye områder til utbygging som sitter på rettigheter til grunn der fellesanlegg kan være aktuelt. Kommunedirektøren mener derfor det bør tas inn rekkefølgekrav om at felles renovasjonsløsning med nedgravd løsning må være avklart før det tillates fradeling av nye tomter til fritidsbebyggelse innenfor området og at bestemmelse 2.1 e) tas ut. MOVAR har

foreslått en plassering.

Økonomiske konsekvenser:

Det legges til grunn at planforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Virkningen av planforslaget er vurdert i planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert å ikke ha vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

Folkehelsekonsekvenser:

Ingen særskilt virkning.

Konklusjon:

Kommunedirektøren er usikker på om planforslaget bør legges ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn da det er en del som bør endres før utlegging, men har kommet til av hensyn til fremdrift i saken at planen kan anbefales å legges ut til 1.gangs - høring og offentlig ettersyn etter at følgende endringer er gjort av forslagstiller:

- Tomt 9 og 13 omgjøres til felles grøntområde for å bevare sterkt skrånende fjellformasjon / kolle og natur og legge til rette for lek og sosial møteplass for feltet.
- 3.1 b) endres til: «Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m² BYA.»
- Tillatelse til etablering av underetasje med økt høyde tas ut av bestemmelsene. Dvs. strekpunkt under 3.1.3 b) fjernes.
- Flate tak tillates ikke. Kun saltak eller pulttak. Bestemmelsene i § 3.1.3 endres og takvinkel i samsvar med kommuneplanens arealdel ivaretas. Det vil si 18 – 27 grader. Bestemmelse for gesimshøyde justeres for å gjøre bestemmelsen entydig.
- Samlet areal for terrasse og svømmebasseng reduseres til 40 kvm og det tilføyes i bestemmelse 3.1.3 h) at både basseng og terrasser/ verandaer som kommer mer enn 50 cm over terreng inngår i rammen for BYA på 90 kvm.
- Ny bestemmelse tas inn «oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, eller lignende tillates ikke».
- Det tas inn bestemmelser for grønnstruktur som er regulert langs østre og nordre del av planområdet for å ivareta skjerming og naturkvaliteter / enkelttrær.
- Bestemmelser angående innregulert felles turvei f_G1 med rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse tas inn.
- Ny bestemmelse 3.1.f) om at «ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes seg offentlig VA-anlegg, enten direkte eller via privat fellesledninger» tas inn.
- Til bestemmelse 4.3 b) tilføyes: «og det må foreligge brukstillatelse for et helhetlig vann- og avløpsanlegg for området».
- Rekkefølgekrav om at felles renovasjonsløsning med nedgravd løsning må være avklart før det tillates fradeling av nye tomter til fritidsbebyggelse innenfor området
- Bestemmelse 2.1 e) tas ut.

Nasjonale maler for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse anbefales at benyttes.

Planbeskrivelsen oppdateres iht til revisjon i bestemmelser og plankart.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Medvikning i planarbeidet ivaretas gjennom planprosessen iht til plan – og bygningslovens bestemmelser.

Møtebehandling:

Behandling i Samfunnsutvalget 14.10.2021:

Endring av innstilling, fremmet av Hans Lyshaugen, Arbeiderpartiet

Pkt 1- Tomt 13 omgjøres til friområde

Pkt 3 - Tomt 7, 8 og 9 tillates med underetasje, uten økning av gesimsen/mønehøyde

Pkt 4 - Pulltak og saltak tillates, takvinkel 5-27 grader, flate tak tillates ikke

Votering:

Representanten Lyshaugens (Ap) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag med Lyshaugens tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Samfunnsutvalget 14.10.2021:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 12 -10 og 12-11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Tasken Nordre trinn 2, Plan ID 3017 2020 04, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse ut til 1.gangs høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Tomt 13 omgjøres til friområde
2. 3.1 b) endres til: «Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m² BYA.»
3. Tomt 7, 8 og 9 tillates med underetasje, uten økning av gesimsen/mønehøyde.
4. Pulltak og saltak tillates, takvinkel 5-27 grader, flate tak tillates ikke.
5. Samlet areal for terrasse og svømmebasseng reduseres til 40 kvm og det tilføyes i bestemmelse 3.1.3 h) at både basseng og terrasser/ verandaer som kommer mer enn 50 cm over terreng inngår i rammen for BYA på 90 kvm.
6. Ny bestemmelse iht kommunenplanen tas inn «oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, eller lignende tillates ikke».
7. Det tas inn bestemmelser for grønnstruktur som er regulert langs østre og nordre del av planområdet for å ivareta skjerming og naturkvaliteter / enkelttrær.
8. Bestemmelser angående innregulert felles turvei f_G1 med rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse tas inn.
9. Ny bestemmelse 3.1.f) om at «ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes seg offentlig VA-anlegg, enten direkte eller via privat fellesledninger» tas inn.
10. Til bestemmelse 4.3 b) tilføyes: «og det må foreligge brukstillatelse for et helhetlig vann- og avløpsanlegg for området».
11. Rekkefølgekrav om at felles renovasjonsløsning med nedgravd løsning må være avklart før det tillates fradeling av nye tomter til fritidsbebyggelse innenfor området
12. Bestemmelse 2.1 e) tas ut.

Nasjonale maler for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse anbefales benyttet.

Planbeskrivelsen oppdateres iht til revisjon i bestemmelser og plankart.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
1. 24.09.2021	Nordre Tasken 1_1000 Detaljregulering
2. 24.09.2021	Nordre Tasken 1_500 Detaljregulering
3. 24.09.2021	Reviderte bestemmelser Nordre Tasken trinn 2
4. 24.09.2021	Planbeskrivelse Nordre Tasken trinn 2

5. 24.09.2021 ROS Analyse Nordre Tasken trinn 2 Som følge av planen
6. 24.09.2021 Vurdering av innspill
7. 24.09.2021 NRAS-Tasken-Nat.mangf.loven_07.05.2021
8. 24.09.2021 Nordre Tasken Trinn 2 - revidert forslag
9. 24.09.2021 Tilleggsnotat ifm 1. gangs behandling av planforslag for Nordre Tasken trinn 2 - arkivsak 20/843
10. 24.09.2021 Flyfoto med fasiliteter
11. 24.09.2021 Notat vedr. Nordre Tasken trinn 2 og grøntområder