



Dato: 23.03.2018 Arkivkode: GBR - 56/1, N - 515, PLANID - 2016019 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/128026 J.post ID: 18/47342
Saksbehandler: Grethe K. Løvvald
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	05.04.2018	077/18
Formannskapet	24.04.2018	071/18
Kommunestyret	02.05.2018	041/18

Staversletta- detaljregulering - 2. gangs behandling

Kommunestyret-02.05.2018- 041/18

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Staversletta, planID 2016019, plankart dokument 3898758 og bestemmelser, dokument 3916536, vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

1. Endringer i bestemmelsenes § 3.7: Ark/takoppløft kan tillates over tillatt gesims i inntil halvparten av takets bredde på en av husets sider.
2. Det kan tillates 3 tette vegger ved bygging av carport.
3. Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 2.1:
Det forutsettes miljøriktig energiforsyning, Jfr kommunens klimastrategi.
4. Bestemmelsenes paragraf 3.4 Høyder endres slik: Maksimal mønehøyde skal være 9 meter.
5. Tillegg til bestemmelsenes paragraf 3.9 Utforming: Det tillates ikke hvite eller helt lyse konstruksjonsdeler på noe bygg, herunder rekkverk, karmer, stolper mm.
6. Tillegg til bestemmelsenes paragraf 2.3 Utomhusplan: All nyplanting på fellesområdene skal være stedeigne arter som er robuste mot sykdom.

Formannskapet-24.04.2018- 071/18

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Staversletta, planID 2016019, plankart dokument 3898758 og bestemmelser, dokument 3916536, vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

1. Endringer i bestemmelsenes § 3.7: Ark/takoppløft kan tillates over tillatt gesims i inntil halvparten

av takets bredde på en av husets sider.

2. Det kan tillates 3 tette vegger ved bygging av carport.

3. Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 2.1

Det forutsettes miljøriktig energiforsyning, Jfr kommunens klimastrategi.

Planutvalget-05.04.2018- 077/18

Innstilling:

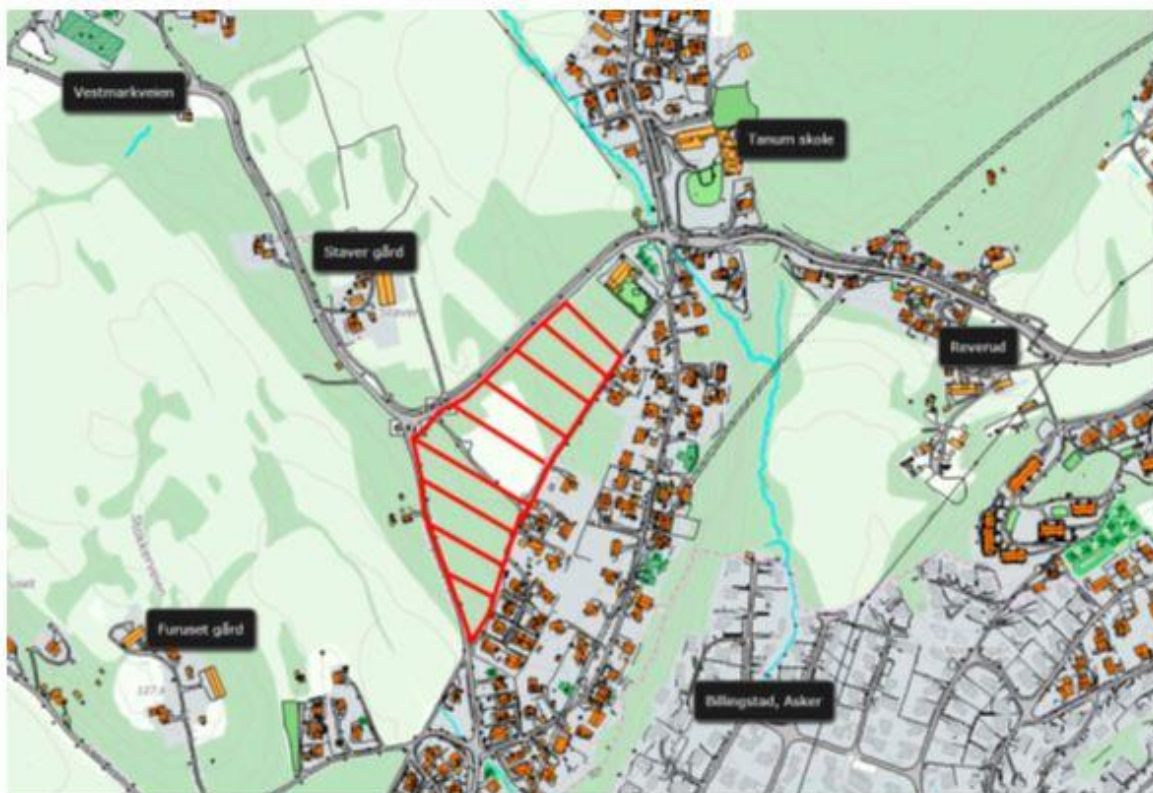
Privat forslag til detaljregulering for Staversletta, planID 2016019, plankart dokument 3898758 og bestemmelser, dokument 3916536, vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

1. Endringer i bestemmelsenes § 3.7: Ark/takoppløft kan tillates over tillatt gesims i inntil halvparten av takets bredde på en av husets sider.

2. Det kan tillates 3 tette vegger ved bygging av carport.

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Staversletta, planID 2016019, plankart dokument 3898758 og bestemmelser, dokument 3916536, vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



SAKEN I KORTE TREKK

Formål og bakgrunn

Forslaget er sendt inn av Tag Arkitekter AS på vegne av Veidekke AS. Bakgrunnen er ønske om å

oppføre rekkehus på Staversletta, slik gjeldende kommuneplan 2015-2030 og kommunedelplanen for Tanumplatået og Hornimarka åpner for.

Tidligere behandling

Saken ble 1.gangs behandlet i planutvalget 09.11.2017, som sak 181/17 og det ble fattet følgende vedtak :

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Staversletta , planID 2016019, plankart dokument 3621979 og bestemmelser, alternativ 1 - dokument 3756241 (forslagsstillers forslag) og bestemmelser, alternativ 2 - dokument 3621974 (rådmannens forslag) , fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endringer:

· Begge alternative bestemmelser legges ut på høring: Alternativ 1 (forslagsstillers forslag) og alternativ 2 (rådmannens forslag).

· Rådmannens forslag til bestemmelser § 2.5: Det tillates maks 1,5 parkeringsplasser per boenhet endres til: Det tillates minimum 1,2 parkeringsplasser per 100 BRA (i tråd med kommuneplanen).

Reguleringsforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 21.november 2017 til 9.januar 2018.



Redegjørelse

Planforslaget dekker et areal på 39 dekar og legger til rette for utbygging av inntil 63 rekkehusboliger, delvis plassert i tun rundt den gamle Staversletta.

Det legges opp til rekker med 2-6 boenheter, alle med saltak og maksimumshøyder som for 2-etages hus + loftetasje. Adkomst til området skjer fra Vestmarkveien, ca. 50 m fra krysset med

Billingsstadveien.

1,9 dekar av friluftsområdet kalt Staversletta reguleres som allment friområde.

Vestre lenke av kjøreveien Staversletta, som i dag går gjennom området og er adkomst for de eksisterende eneboligene sør for planområdet, flyttes noe sørvestover.

Alle boligene får hver sin carport, de fleste like ved inngangen til boligen, og noen i fellesanlegg langs adkomstveien der også gjesteparkering plasseres.

Den gamle kirkeveien, fra Asker mot Skui, ligger i sydkanten av planområdet og reguleres til bevaring, med en buffersone inn mot de nye boligene. Kirkeveien skal som tidligere, fungere som adkomst for de eksisterende eneboligene i nærområdet.

Det reguleres inn to gang-/sykkelveier på tvers av området. Begge skal fungere som gjennomfartsveier for syklende og gående både internt og eksternt, og som tilkomstvei til boligene langs den enkelte vei og gjennomkjøring for utrykningskjøretøy og brøytebil.

Illustrasjonsplanen viser i tillegg to interne tilkomstveier til noen av boligene. Hovedadkomsten kobles på Staversletta sør i planområdet og naboer i Staverbakken og Staversletta vil få tinglyst veirett på den nye veistrekningen.

Men unntak av den gamle kirkeveien som i dag driftes av kommunen, er alle veiene innen planområdet planlagt som private fellesveier i ulik bredde. Ingen av de fire gang-/sykkelveiene skal åpnes for gjennomkjøring med privatbiler til Staversletta (kirkeveien).

Et hovedgrep i planen, for å dempe fjernvirkning av ny bebyggelse og opprettholde et grønt preg i området, er innregulering av en buffersone/vegetasjonsskjerm mot Billingsstadveien og Vestmarkveien. Vegetasjonsskjermens bredde er på minimum 25 m fra midten av kjørevei. Unntaket er en strekning på 25 meter med gjesteparkeringsplasser mot Vestmarkveien nord i området. Her reduseres buffersonen til 18 meters bredde .

Offentlig ettersyn – justering av forslaget

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 21.november 2017 til 9.januar 2018. Det kom inn 18 uttalelser til høringen der 3 var fra overordnede myndigheter, 7 fra ulike interesseorganisasjoner og 8 innspill var fra private, hvorav ett var på vegne av 10 naboer.

Merknadene går i stor grad på et ønske om en lavere og mindre tett bebyggelse med større offentlig friområde. Dette med henvisning til den bebyggelsen som finnes i nabolaget, fredet kirkevei og verdifullt kulturlandskap omkring.

Flere av naboene ønsker mer parkering innenfor feltet for å hindre villparkering langs den gamle kirkeveien. Mange påpeker dessuten behovet for å ta ny barnehagetomt med i reguleringen for å løse de trafikkale problemene som oppleves rundt dagens barnehage og som forventes å øke med den nye barnehage.

Rådmannen har oppsummert og kommentert innspillene i et eget vedlegg.

På bakgrunn av merknadene har forslagsstiller utarbeidet en 3D-modell som i mye større grad enn tidligere viser fjernvirkningen av tiltaket sett fra forskjellige ståsteder. Også nærvirkning fra Staversletta 4-6 er godt illustrert.

Illustrasjonene viser at fjernvirkningene blir dempet og at enmønehøyde på 10 meter er akseptabelt. Buffersonene og mørke, matte farger på bebyggelsen bidrar til dette.

Noen endringer er gjort i planforslag etter 1. gangsbehandlingen. Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) er økt. To boenheter er tatt (antallet er redusert fra 65 til 63 boliger) Dette medfører at uteoppholdsarealet økes til 175 m² i snitt pr. boenhet slik kravet er i kommuneplanen.

I tillegg til disse uteoppholdsarealene som inngår i MUA kommer de grønne bufferbeltene på til sammen nesten 10.000 m². Ingen rekker får nå mer enn 6 boenheter (tidligere 8) og det blir et bredere grøntdrag mellom rekkene langs felt GS2 i felt B3. Denne endringen gir mer åpenhet og bedre grønne sammenhenger internt, samt et bedre arkitektonisk uttrykk med kortere fasader.

Forslaget lå ute på høring med to sett bestemmelser. Rådmannens forslag til bestemmelser med takoppløft på kun 1/3 del av takflaten og ingen takterasser støttes av naboer og overordnet myndighet (fylkeskommunen). Rådmannen anbefaler at disse bestemmelsene beholdes for å få et mest mulig rolig preg på takflatene og dempe høydevirkningen av bebyggelsen.

Bestemmelsene om armert gress eller grus på parkeringene i buffersonen og ikke tillate boder inn mot grøntområdene er også med på å få prosjektet mer tilpasset omgivelsene. Se forøvrig del 2 når det gjelder illustrasjoner som viser fjernvirkningen av bebyggelsen.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

- Det har vært en rekke dialogmøter mellom utbygger/forlagsstiller og kommunen før og etter innsending av forslaget.
- Det har også vært møte med fylkeskommunen vedrørende kulturlandskapstilpasning.
- Utbygger har i samarbeid med vellet arrangert et åpent informasjonsmøte etter at planarbeidet ble varslet.
- Utbygger og vellet har hatt hver sine presentasjoner i formøte med planutvalget. Det er i regi av utbygger og kommunen avholdt et åpent informasjonsmøte på Tanum skole i høringsperioden.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Det forutsettes inngått avtale om kommunal overtagelse av friområdet midt i boligfeltet. Området har tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Beslutningspunkter

Det skal besluttes om reguleringsplanforslaget for Staversletta nå kan vedtas. Hovedvurderingen går på om planen har rammer som sikrer at et nytt boligprosjekt vil tilpasses kulturlandskapet på Tanumplatået, gi en god tilpasning til nabobebyggelsen og gi et godt bomiljø. Etter rådmannens vurdering er alle disse hensynene ivaretatt i planforslaget. Rådmannen anbefaler at forslaget vedtas.

Vedlegg:

Staversletta - detaljregulering - 2. gangs behandling del 2	3918768
Plankart 2. gangs behandling -	3898758
Bestemmelser 2. gangs behandling -	3916536
Planbeskrivelse 2.gangs beh.	3944923
Illustrasjonsplan	3911948
Sketchup modell	3911947
180227_3d utsnitt av modell og google_1	3928282
Reviderte illustrasjoner av fjernvirkninger	3911946
Sammendrag av innkomne merknader til offentlig ettersyn med rådmannens kommentar	3928417
Ros-analyse	3577698
Miljøoppfølgingsplan	3577695
Biologisk naturmangfoldrapport	3577690
Arkeologisk registreringsrapport	3577689
Oversiktsplan VA	3577682
Landskapsanalyse Staversletta	3788619
Støynotat 20.11.2016	3577680
Trafikknotat 30.01.2017	3577681
Soldiagram sommersolverv og vårjevndøgn kl 15	3577678
Soldiagram sommersolverv og vårjevndøgn kl 18	3577679
Lengdesnitt 1, utsnitt A og B	3689930
Tverrsnitt 3, utsnitt A og B	3689928
Uttalelse fra Statens Vegvesen - Staversletta - detaljregulering	3939799
Staversletta sett mot vest	3980270
Staversletta -tun sett mot nordvest	3980271

Behandlingen i møtet 02.05.2018 Kommunestyret

Forslag fremmet av Nikki Schei, MDG

Tanumplatået innehar store verneinteresser. Inngrepene i området må minimeres til et absolutt minimum. Hvis detaljplanleggingen ved fremdrift og utbygging mistenkes føre til skade på kulturmiljø og biologisk mangfold må fremdriften stanses og utredes på ny før prosjektet kan igangsettes i området.

Forslag fremmet av Bjørn Røtnes, H (Fellesforslag H, Frp, V, KrF):

1. Bestemmelsenes paragraf 3.4 Høyder endres slik: Maksimal mønehøyde skal være 9 meter.
2. Tillegg til bestemmelsenes paragraf 3.9 Utforming: Det tillates ikke hvite eller helt lyse konstruksjonsdeler på noe bygg, herunder rekkverk, karmer, stolper mm.
3. Tillegg til bestemmelsenes paragraf 2.3 Utomhusplan: All nyplanting på fellesområdene skal være stedeigne arter som er robuste mot sykdom.

Votering:

Nikki Scheis forslag fikk 5 stemmer (3MDG, Pp, R) og falt.
Fellesforslaget punkt 1 ble vedtatt mot 5 stemmer (3MDG, 2SV).
Fellesforslaget punkt 2 og 3 ble vedtatt mot 6 stemmer (3MDG, 2SV, R).
Innstillingen ble vedtatt mot 6 stemmer (3MDG, 2SV, R).

Kommunestyret-02.05.2018- 041/18:

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Staversletta, planID 2016019, plankart dokument 3898758 og bestemmelser, dokument 3916536, vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

1. Endringer i bestemmelsenes § 3.7: Ark/takoppløft kan tillates over tillatt gesims i inntil halvparten av takets bredde på en av husets sider.
2. Det kan tillates 3 tette vegger ved bygging av carport.
3. Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 2.1:
Det forutsettes miljøriktig energiforsyning, Jfr kommunens klimastrategi.
4. Bestemmelsenes paragraf 3.4 Høyder endres slik: Maksimal mønehøyde skal være 9 meter.
5. Tillegg til bestemmelsenes paragraf 3.9 Utforming: Det tillates ikke hvite eller helt lyse konstruksjonsdeler på noe bygg, herunder rekkverk, karmer, stolper mm.
6. Tillegg til bestemmelsenes paragraf 2.3 Utomhusplan: All nyplanting på fellesområdene skal være stedegne arter som er robuste mot sykdom.

Behandlingen i møtet 24.04.2018 Formannskapet

Forslag fremmet av Halvdan Skard, Ap

Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 2.1

Det forutsettes miljøriktig energiforsyning, Jfr kommunens klimastrategi.

Votering:

Halvdan Skards forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, SV).

Formannskapet-24.04.2018- 071/18:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Staversletta, planID 2016019, plankart dokument 3898758 og bestemmelser, dokument 3916536, vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

1. Endringer i bestemmelsenes § 3.7: Ark/takoppløft kan tillates over tillatt gesims i inntil halvparten av takets bredde på en av husets sider.
2. Det kan tillates 3 tette vegger ved bygging av carport.
3. Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 2.1
Det forutsettes miljøriktig energiforsyning, Jfr kommunens klimastrategi.

Behandlingen i møtet 05.04.2018 Planutvalget

Forslag fremmet av Terje Hegge, H

Fellesforslag alle partier

Endringer i bestemmelsenes § 3.7: Ark/takoppløft kan tillates over tillatt gesims i inntil halvparten av takets bredde på en av husets sider.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag alle partier

Det kan tillates 3 tette vegger ved bygging av carport.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslagene ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-05.04.2018- 077/18:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Staversletta, planID 2016019, plankart dokument 3898758 og bestemmelser, dokument 3916536, vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

1. Endringer i bestemmelsenes § 3.7: Ark/takoppløft kan tillates over tillatt gesims i inntil halvparten av takets bredde på en av husets sider.
2. Det kan tillates 3 tette vegger ved bygging av carport.