

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	09.06.23	Planutvalget

Forslag til Områderegulering for Matstia Høgåsen, planid 20140051 - 1. gangsbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til områderegulering for Matstia Høgåsen, Planid. 20140051, datert 19.05.23, med tilhørende dokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring.

Det foreslås følgende navn for o_KV 3 og 4: Granliveien

Det foreslås følgende navn for o_KV9: Steinstakklia

Vedlegg

1. 20140051 Plankart, datert 19.05.23
2. 20140051 Reguleringsbestemmelser, datert 19.05.23
3. 20140051 Planbeskrivelse, datert 19.05.23
4. 20140051 ROS-sjekk
5. 20140051 Forhåndsmerknader
6. 20140051 Sammendrag av forhåndsmerknader
7. 20140051 Notat om grunnforhold fra Multiconsult
8. 20140051 Notat om landbruksinteressene i området

Saksutredning

Bakgrunn

Saken gjelder 1.gangsbehandling av områderegulering for Matstia Høgåsen, planid. 20140051. Målet med planarbeidet har vært å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende adkomstveger, gang- og sykkelveger samt lekeplasser og grøntstruktur. Området, som er under regulering, er i underkant av 175 daa, og strekker seg fra Radåsmyra til Sivaveien.

Planprosessen ble igangsatt i 2014 med fornyet annonsering 14.06.22. Etter siste oppstartsmelding har det kommet 7 merknader som er referert og kommentert i eget vedlegg.

Overordnete føringer

Innenfor planområdet er det avsatt arealer til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnete føringer. For å få til best mulig løsninger, knyttet til infrastruktur, er det noen små avvik i forhold til overordnet plan. Avgrensing av planområdet er også justert i forhold til annonseringen. Det er redegjort for avvikene i arealbruk og planavgrensning i vedlagte planbeskrivelse.

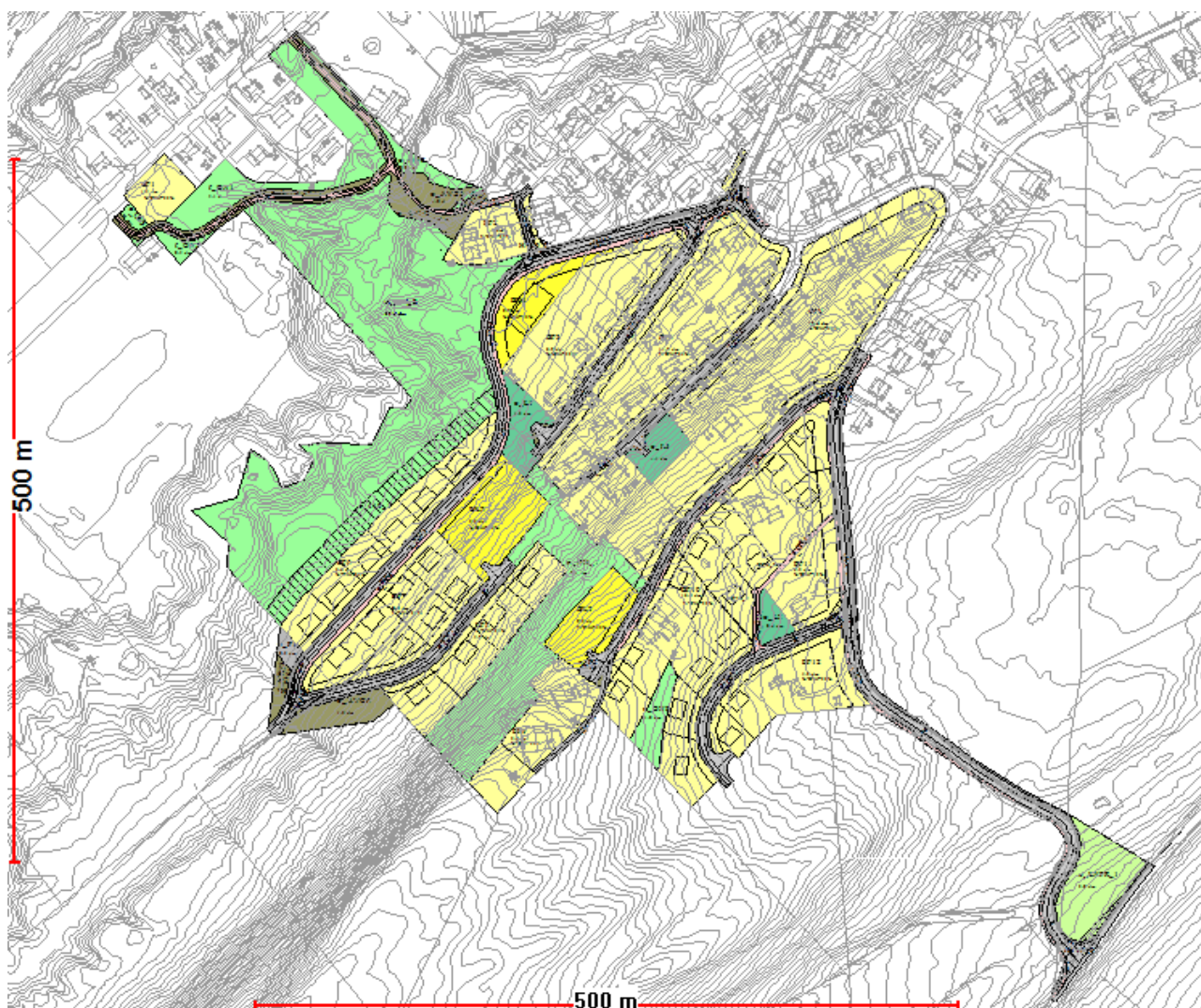
Gjeldende reguleringsplaner

Planarbeidet omfatter også endring av deler av regulerte områder. Følgende reguleringsplaner berøres av områdereguleringen:

- Vedalsfeltet, vedtatt 05.09.79, Planid. 5043061
- Radåsmyra, vedtatt 20.11.02, Planid. 504264
- Høgåsveien 38/248 08.02.01 Planid. 504 252

Planforslaget

Arealkategori	Antall daa	Kommentar
Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr 1	96,5	
Samferdsel og infrastruktur § 12-5 nr 2	31,7	
Grønnstruktur o_GN1-8 og Turveg o_GTT1	42,7	
Landbruks-,natur og friluftsområde samt reindrift o_LNFR_1	3	
Hensynssoner §12-6		Soner som gir føringer for annen arealbruk
Totalt for hele planområdet	173,9	



Planområdet er i underkant av 175 daa. Lyse gule områder er frittliggende småhusbebyggelse. Mørkere gult er areal for konsentrert småhusbebyggelse.

Beskrivelse av planforslaget

Det er foreslått 12 områder for frittliggende småhusbebyggelse med i overkant av 30 nye tomter, 3 arealer for konsentrert småhusbebyggelse og 3 lekeplasser. Sandneselva, med omkringliggende ravedal, er avsatt til grøntstruktur. De bratteste delene av Høgåsen er også grøntstruktur.

Eksisterende boligveger er regulert til offentlige kjøreveger samt 2 felles adkomstveger. Det er videre foreslått tre nye adkomstveger (o_KV3, 4 og 9). Fortau er regulert langs de kjørevegene der det vurderes å være behov for det. I tillegg til den nyetablerte gang- og sykkelvegen over Sandneselva er det foreslått 3 andre traséer. To av disse er også adkomst til private eiendommer med rettigheter definert i reguleringsbestemmelsene.

I reguleringsbestemmelsene er det krav knyttet til utnyttelsesgrad, byggehøyde, uteoppholdsareal og andre tiltak. Ettersom terrenget innenfor planområdet er relativt bratt, er det bestemmelser for terrengbehandling. Det er åpnet for foretting av BF3.

I høringsprosessen vil forslaget til bestemmelser bli gjennomgått, og det vil bli vurdert om det skal settes kotehøyderestriksjoner på planlagt bebyggelse. For mer informasjon om planforslaget vises det til vedlagte plandokumenter.

Grunnforhold

Firmaet Multiconsult har utført grunnboringer i området, og det er gjort en vurdering av muligheter for utbygging av området. I sluttcommentar konkluderes det med at området er flom - og skredsikkert. Det kreves imidlertid medvirkning fra geoteknikere i forbindelse med prosjektering av infrastruktur og bebyggelse. Notat følger som vedlegg.

Landbruket i området

Det er både blandingsskog og plantefelter som berøres av reguleringen. Foreslåtte vegtrasé, o_KV2 og 3, skal erstatte eksisterende driftsveg, som er innarbeidet i områder for boligbygging (BK2 og BF7). Det vises til vedlagte notat for flere opplysninger og vurderinger av skogen i området.

Forslag til navnsetting av nye adkomstveger

O_KV3, 4 og 9 er nye adkomstveger. Forslag til navn på disse trasèene har blitt drøftet i planprosessen. Høringen av planforslaget innbefatter også navneforslag på vegene.

Vurdering

Planområdet er stort med utfordrende terreng. I planprosessen er det derfor jobbet tverrfaglig, og terrengmodeller av aktuelle vegtraséer er utarbeidet. Ulike alternativer er vurdert. Aktuelle løsninger er drøftet med berørte grunneiere.

De foreslåtte nye utbyggingsområdene ligger i relativt bratt terreng. Dette gjør at det er utfordrende å vurdere hva slags type bebyggelse det skal tilrettelegges for og hva slags type bestemmelser som er nødvendig. I høringsperioden vil forslag til bestemmelsene bli gjennomgått og forbedret dersom det er behov for dette.

Involvering av medvirkningsorgan

Planarbeidet ble annonsert igangsatt, og alle medvirkningsorganer er orientert om saken.

Konklusjon

Planutvalget anbefales å legge forslag til områderegulering for Matstia Høgåsen, Planid. 20140051, datert 19.05.23, med tilhørende dokumenter ut til offentlig ettersyn og høring. Planforslaget legger til rette for utbygging i all hovedsak i tråd med overordnet plan.