

Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
048/18	Plan- og samfunnsutvalet	PS	27.11.2018

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Anders Espeset	ARP-20130104, K2-L12, PlanId-20130104, PlanNavn-Gartnerihagen, gbnr 28/48, bustad/veg, GBN-28/48, PlanType-35	18/1049

Detaljreguleringsplan Gartnerihagen

Framlegg til vedtak:

- Plan- og samfunnsutvalet godkjenner at framlegg til Privat detaljreguleringsplan - Gartnerihagen, GBnr.28/48 og 28/137, Bustad, planid 20130104 med planomtale med ROS-analyse, føresegner og plankart datert 08.11.2018, samt tilhøyrande vedlegg vert utlagt til offentleg ettersyn i samsvar med PBL § 5-2, § 12-10 og § 12-11, når følgjande endringar er innarbeidd i planmaterialet:
 - Blokkene med 5 etg får redusert høgda med ei etg, og at bygningsvoluma får ei utforming som gjer dei mindre kompakte. Det må gjerast endringar i planomtale, føresegner og retningsgjevande prosjekt.
 - Tillegg i føresegnene i høve støy ved langvarig anleggsperiode.
 - Rekkjefølgjekrav om plan for utbygging, ferdigstilling og sikring av uteoppfallsareal innanfor planområdet knytt til igangsettingsløyve for kvar utbyggingsetappe.
 - Tillegg til punkt vedrørande parkering for BBB og BKS om at parkeringsplassar skal utformast i samsvar med krav i Statens Vegvesen si Handbok N100
 - Rekkjefølgjekrav om at dersom det ved søknad om rammeløyve vert gjort endringar i plasseringa av bygga i høve det retningsgjevande prosjektet, må solforholda vurderast på nytt som ein del av rammesøknaden.
 - Krav om det ved søknad om rammeløyve skal dokumenterast at tilkomst for utrykkingskøyretøy frå Prof. Gjelsvikveg frå vest vert tilgjengeleg via intern veg i BBB.
 - Rekkjefølgjekrav som sikrar at Prof Gjelsvikveg ikkje blir brukt som tilkomstveg i anleggsperioden.
-
- Rådmannen skal før sluttbehandling sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av den blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjort.
-
- Ved godkjenning av Privat detaljreguleringsplan - Gartnerihagen, GBnr.28/48 og 28/137, Bustad, planid 20130104 tek ein sikte på å tilpasse ny plan til, og oppheve delar av følgjande plan, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner:



- Reguleringsplan for Prof. Gjelsvikveg, Bustad/Gartneri, planid 19990105

Framlegg frå Senterpartiet v/Jan Arve Midtbø:
Høgde på blokkene vert maks 2 - 3 etasjar.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.
Plan- og samfunnsutvalet - 048/18

PSUV - handsaming:

Hilmar Eliasson, V gjekk frå som ugild i denne saka, då han er medeigar i iVestConsult som har vore delaktig i utarbeiding av planen.

Nina Seljestokken, V møtte for Eliasson.

Røysting:

Tilrådinga med endringsframlegget frå Senterpartiet vart vedteke med 5 mot 4 røyster.

PSUV - vedtak:

1. Plan- og samfunnsutvalet godkjenner at framlegg til Privat detaljreguleringsplan - Gartnerihagen, GBnr.28/48 og 28/137, Bustad, planid 20130104 med planomtale med ROS-analyse, føresegner og plankart datert 08.11.2018, samt tilhøyrande vedlegg vert utlagt til offentleg ettersyn i samsvar med PBL § 5-2, § 12-10 og § 12-11, når følgjande endringar er innarbeidd i planmaterialet:
 - Blokkene med 5 etg får redusert høgda med ei etg, og at bygningsvoluma får ei utforming som gjer dei mindre kompakte. Det må gjerast endringar i planomtale, føresegner og retningsgjevande prosjekt.
 - Tillegg i føresegnene i høve støy ved langvarig anleggsperiode.
 - Rekkjefølgjekrav om plan for utbygging, ferdigstilling og sikring av uteopphaldsareal innanfor planområdet knytt til igangsettingsløyve for kvar utbyggingsetappe.
 - Tillegg til punkt vedrørande parkering for BBB og BKS om at parkeringsplassar skal utformast i samsvar med krav i Statens Vegvesen si Handbok N100
 - Rekkjefølgjekrav om at dersom det ved søknad om rammeløyve vert gjort endringar i plasseringa av bygga i høve det retningsgjevande prosjektet, må solforholda vurderast på nytt som ein del av rammesøknaden.
 - Krav om det ved søknad om rammeløyve skal dokumenterast at tilkomst for utrykkingskøyretøy frå Prof. Gjelsvikveg frå vest vert tilgjengeleg via intern veg i BBB.
 - Rekkjefølgjekrav som sikrar at Prof Gjelsvikveg ikkje blir brukt som tilkomstveg i anleggsperioden.
- Rådmannen skal før sluttbehandling sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av den blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjort.
- Ved godkjenning av Privat detaljreguleringsplan - Gartnerihagen, GBnr.28/48 og 28/137, Bustad, planid 20130104 tek ein sikte på å tilpasse ny plan til, og oppheve delar av følgjande plan, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner:
- Reguleringsplan for Prof. Gjelsvikveg, Bustad/Gartneri, planid 19990105



FLORA
KOMMUNE

Høgde på blokkene vert maks 2 - 3 etasjar.

Saksopplysingar:

Kva saka gjeld:

Utgreiing:

Kort om saka:

Planframlegget legg til rette for inntil 100 nye bustadar innanfor gbnr. 28/48 (Gartneriet), samt etablering av tilkomstveg for desse. Det vart lagt fram reguleringsplan for dette området i 2016, men dette framlegget vart ikkje lagt ut på høyring, då Plan- og samfunnsutvalet vurderte at prosjektet måtte reduserast, og ta betre i vare grøntareal i området. Administrasjonen rår til at framlegget vert lagt ut på høyring etter at prosjektet er justert i samsvar med momenta som går fram av framlegg til vedtak.

Bakgrunn for saka

Plan- og miljøutvalet var i møte 20.05.2014 i sak 025/14, positive til igangsetting av planarbeid på delar av gbnr 28/48, med sikte på å utvikle området til bustadbygging. Saka var oppe som planspørsmål då planområdet er regulert til landbruk/gartneri og kommunedelplan er arealformålet gartneri. Planlegging for bustad var såleis i strid med overordna plan. Av saksutgreiinga går det fram at planarbeidet vil utløse krav til planprogram og konsekvensutgreiing.

Det vart varsla oppstart av planarbeidet den 28.05.2015. Kommunen hadde framlegg til reguleringsplan til 1. gongs handsaming 14.06.2016. Planframlegget som då låg til handsaming hadde tilkomstveg mot nord, med inntil 110 bueiningar. Framlegg til plankart og plassering av bygningane med etasjehøgder går fram av figur 1 (sjå vedlegg Figurer).

I saknr 024/16 gjorde Plan og Samfunnsutvalet følgjande vedtak:

"Plan og Samfunnsutvalet godkjenner ikkje at framlegg til privat detaljreguleringsplan Gartnerihagen GBnr 24/48 og 28/137 vert sendt ut til offentlig ettersyn. Planen vert sendt tilbake til utbygger for vidare arbeid. Utvalget meiner at planen må reduserast i omfang, være betre tilpassa eksisterande bustader, ha færre bueiningar og ta betre i vare grøntarealer i nærområdet. I tillegg må ein sjå på betre trafikale løysingar."

Flora kommune har no motteke nytt planframlegg til handsaming.

Planforslaget

Planarbeidet starta i regi av SKANSKA Bygg AS og er vidareført av Consto SFJ AS på vegne av Rognaldsen Gartneri Eiendom. Planforslaget vart starta utarbeidd av Plottaplan AS og slutført av iVest Consult AS. Arkitektoniske vurderingar er utført av TAG Arkitektar Bergen.

Plandokument:

- Planomtale med ROS-analyse og merknadsvurdering, datert 25.10.2018
- Føresegner, datert 25.10.2018
- Plankart i målestokk M 1: 500 (A1-format), datert 25.10.2018

Vedlegg:

1. TAG Arkitekter, Retningsgjevande prosjekt, datert 25.08.2016

1. iVest Consult as, Plan- og profildeikning datert 24.10.2018
2. VA-rammeplan, datert 02.07.2015
3. Geovest-Haugland. Rapport nr. 2004024-1, Dato 20.04.2014: Flora kommune Prof.



- Gjelsvikveg –Opprusting, GEOTEknisk undersøking og vurdering
4. Kulturminneavdelinga ved Sogn og Fjordane Fylkeskommune, Rapport frå kulturminneregistrering fordetaljregulering av Gartnerihagen gbnr 28/48, datert 07-08.07.2015
 5. Sweco AS. Notat – revidert, Trafikkanalyse – Gartnerihagen, Florø, datert 09.03.2017

Formålet med reguleringa

Hovudformålet med planarbeid er tilrettelegging for inntil 100 nye bustadar innanfor gbnr. 28/48, samt etablering av tilkomstveg for desse.

Eigdomsforhold

Heimelshavarar i området er:

Navn	Adresse	Postnr	PostStad	Gnr	Bnr	Eigarforhold
Terje Rognaldsen	Strandgata 39	6900	Florø	28	48	Eigar
Arne Aase	Vangsvegen 4	6906	Florø	28	68	Eigar
Flora Kommune	Markegata 51	6905	Florø	28	136,	Eigar
Margrethe Stavang	Prof. Gjelsvikveg 12	6906	Florø	28	716	Eigar
Opplysningsvesenets Fond	Postboks 535 Sentrum	0105	Oslo	28	495, 1051	Eigar
Flora Kommune	Markegata 51	6905	Florø	28	495, 1051	Festar
Sissel Anne Æsø	Prof. Gjelsvikveg 21	6906	Florø	28	793	Eigar

Forhold til overordna planar

Planforslaget er ikkje i tråd med gjeldande kommunedelplan for Florelandet-Brandsøy. I denne planen er område der det er planlagt bustadar avsett til gartneri. Gjeldande plan er no under revisjon.

I Kommunedelplan for sykkel (2017-2027) går ein av hovudtraseane gjennom Prof. Gjelsvikveg.

I arealressurskartet er området der dei nye bustadane skal oppførast registrert som fulldyrka jord. Planforslaget medfører derfor ei omdisponering av dyrka areal på om lag 3,4 dekar.

Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan for området er reguleringsplan for Prof. Gjelsvikveg, Bustad/Gartneri, planid 19990105.

Innkomne merknader til planoppstart

I samsvar med reglane i plan- og bygningslova varsla Plottaplan AS alle partar som planarbeidet påverkar, om oppstarten av planarbeidet i brev 06.04.2017 og kunngjorde det Firdaposten. Det kom inn 22 fråsegner totalt. Dei følgjer saka som utrykte vedlegg. Hovudtrekka i merknadene er refererte i

planomtalen.

Vurdering:

Byggjeplanane

Rognaldsmarka VelPlanframlegget legg opp til ei konsentrert utbygging, med blokker med etasjehøgde frå 2 til 5 etg, med maksimal mønehøgde 18 m over gjennomsnittleg planet terreng. Det er lagt opp til inntil 7 bygg, med maksimalt 100 bueiningar mi område BBB. I prosjektet vil minimum 10% av bueiningane ha universell utforming, og resterande bueiningar skal utformast som tilgjengeleg bueining. Det er planlagt ei hovudvekt på 2-3 roms leiligheter, men det kan og vere aktuelt med nokre 1 roms og 4 roms leilegheiter. Storleik på leilegheitene er tenkt frå 44 m² til 120 m².

Dei høgaste bygga er plassert nordvest i planområdet, sjå illustrasjon i figur 2 (vedlegg Figurer). Det skal byggast ny tilkomstveg via Vangsvegen. Som følgje av dette må bustadhus på gbnr 28/68 rivast. Det er inngått avtale om kjøp med grunneigar. På den delen av gbnr 28/68 som ikkje blir brukt som vegføremål daa er det planlagt oppført rekkehus eller fleirmannsbustad, med mønehøgde inntil 9,5 m. Dette arealet er om lag 0,5 daa.

Område BBB er tenkt utbygd i 3-4 byggetrinn, der utbygginga/byggetrinn skal skje frå nord mot sør. Området har frå før ei blanding av einebustadar og rekkehus med varerande høgder, frå 1 etg til 3 etg. Meir om byggjeplanane finn ein i planomtalen kap 5 og kap 7.2.

Innkome merknader

Ivest Consult AS har kommentert og vurdert merknadane i planomtalen. Merknadane er i hovudsak knytt til følgjande moment:

- Tal på bustader og høgde på blokkene må reduserast, då dette bryt med utbyggingsmønsteret i området. Framlegget følgjer heller ikkje opp Plan- og samfunnsutvalet sitt vedtak frå 2016.
- Dei fleste ønskjer tilkomst via Vangsvegen, men dei næraste naboane til den nye vegen er negativ til dette.
- Det blir påpeika at det er vanskelege grunnforhold i området i høve grunnvatn, og grunneigarane er bekymra for setningsskader mv når området blir utbygd.
- Konsekvensar for solforhold på naboeigedomane ved utbygging.
- Det er stilt spørsmål om kvifor det ikkje er utarbeidd konsekvensutgreiing.

Momenta er vurdert under tilhøyrande tema nedanfor.

Utbyggingsmønster og arkitektur

I samband med rullering av kommunedelplan for Florø sentrum har kommunen utarbeidd ein rettleiar for byform og arkitektur som skal ligge til grunn ved handsaming av plan- og byggesaker i kommunen, jamfør saknr 039/18 i Plan- og samfunnsutvalet. Av denne går det mellom anna fram at Florø skal fortettast der det er hensiktsmessig med god tilknytning til omgjevnadene. Tiltaka skal ta høgde for nok areal til uterom med god brukskvalitet, tilføre nye kvalitetar, ivareta området og fellesskapet sine kvalitetar. Nye tiltak skal ta omsyn til og utvikle staden ved bruk av eksisterande eller ny struktur, som på ein god måte kan auke brukskvaliteten i området. Tilpassinga kan vere som prinsipp, volumbruk og materialbruk.

Arkitektur er heilskapen av bygningar, bygningsmiljø og romma mellom husa og i landskapet. I busetnadar med plass til mange er det spesielt viktig at arkitekturen inviterer og bidreg til sosiale og trygge rom. Prosjektet i planframlegget fortettar småhusområdet med kompakte, store bygningsvolum i kontrast til eksisterande bebyggelsesstruktur. Prinsippet gir likevel området grøn samanheng, tilnærma eksisterande småhusområde, med siktlinjer gjennom landskapet. Bygningsvoluma er

kompakte og fleire av dei er høge, med lite omsyn til staden sin eigenart og skala. Det framgår av solstudie at bygningskroppane gjer sjølvskygge til rommet mellom husa ettermiddag og kveld i store delar av året.

Sentrumsnær fortetting med gang- og sykkeltilkomst til sentrumsfunksjonar og arbeidsplassar er positivt for å redusere utslepp av CO₂ gjennom redusert bilbruk. Konsentrert utbygging gjev og betre arealutnytting enn eit meir ekstensivt utbyggingsmønster. Dette gjer at administrasjonen vurderer det som positivt at området får ei konsentrert utnytting. Men ei slik utbygging må samstundes ta opp i seg dei kvalitetskrava som går fram av rettleiaren for byform og arkitektur. Difor vurderer administrasjonen at prosjektet i seg sjølv og omgjevnadene er betre tent med at blokkene med 5 etasjar får redusert høgda med ei etasje, at bygningsvoluma får ei utforming som gjer dei mindre kompakte, til dømes gjennom meir oppdeling av bygningskroppane, og at dei har ei noko betre tilnærming til eksisterande bustader. Ei slik justering av prosjektet vil og vere meir i samsvar med Plan- og samfunnsutvalet sitt vedtak i 2016.

Anleggsperiode

Av planomtalen går det fram at område BBB er tenkt utbygd i 3-4 byggetrinn, der utbygginga/byggetrinna skal skje frå nord mot sør. Det er sett krav til støy i samband med anleggsperioden i føresegnene, men dette kravet tek ikkje høgde for ein langvarig anleggsperiode (definert som anleggsperiode over 6 veker i T1442-1\2016). Dette må difor innarbeidast i føresegnene til planen.

For å sikre dei som flyttar inn i ferdigstilte bustadar i området tilfredstillande forhold i anleggsperioden må det og innarbeidast rekkjefølgjekrav i føresegnene om plan for utbygging, ferdigstilling og sikring av uteopphaldsareal innanfor planområdet knytt til igangsettingsløyve for kvar utbyggingsetappe.

Det må og sikrast at Prof Gjelsvikveg ikkje blir brukt som tilkomstveg i anleggsperioden.

Med innarbeidning av desse momenta i føresegnene er det administrasjonen si vurdering at planframlegget tek tilfredsstillande omsyn til naboeigedomane i anleggsfasen.

Tilkomst og infrastruktur

Planframlegget har tilkomst via ny veg frå Vangsvegen til Prof. Gjelsviksveg. Vegen er planlagt med tilfredsstillande standard, og vil gje trygg tilkomst til området. Når ny veg er bygd, skal det vurderast ei avstenging av Prof. Gjelsvikveg. Trafikkvurderinga viser at det ved full utbygging er lagt til grunn ei auke i biltrafikken på 373 køyretøy per døgn. Ved reduksjon av talet på bustadar blir dette talet lågare. Denne mengda kjem i tillegg til trafikken i dag.

Vegløysinga i planframlegget vil sannsynlegvis dele eksisterande trafikk i Prof. Gjelsvikveg i to, der bustadane vest for ny veg vil bruke eksisterande veg og utkjøring i Kinnvegen, medan bustadane aust for ny veg vil nytte denne. Trafikkbelastning på den nye vegen vil med eksisterande og ny busetnad ikkje overstige 1000 køyretøy pr døgn, og tungbilandelen er vurdert som svært liten etter anleggsperioden, då vegen er tilkomstveg for bustadar. I anleggsperioden vil tungbilandelen vere relativt høg, men då vil personbiltrafikken vere vesentleg mindre. Den nye vegen vil difor ikkje påføre kringliggande eigedomar støy over verdiane i retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegginga, T1442-2016.

Planframlegget har rekkjefølgjekrav i føresegnene som set krav om at vegen skal være ferdigstilte før ein tar i bruk bustader i område BBB.



Den nye tilkomstløysinga er i samsvar med dei fleste merknadane ved planoppstart, og etter administrasjonen si vurdering er den og i samsvar med Plan- og samfunnsutvalet sine føringar for prosjektet i vedtaket frå 2016.

Prof. Gjelsvikveg er ein del av hovudnettet i kommunedelplan for sykkel, og den planlade utbygginga vil ha kort veg til dei fleste sentrumsfunksjonane. Det er og planlagt opprusting av ein snarveg frå BBB ned til eksisterande turveg langs Storevatnet. Planframlegget legg såleis godt til rette for gåande og syklande.

Parkering i BBB er planlagt i parkeringskjellar. Det er etter administrasjonen si vurdering sett av tilfredstillande tal parkeringsplassar, men det må presiserast i føresegnene at plassane skal utformast i samsvar med Statens Vegvesen si Handbok N100 for å sikre brukbarheit på plassane.

Det er utarbeidd VA-rammeplan for prosjektet. Det går kommunale VA-leidningar i området med god kapasitet, så forhold knytt til dette let seg løyse. Det går ikkje fram av rammeplanen om det er teke omsyn til framtidig auke i overvatn som følge av auka nedbør. Dette forholdet er imidlertid tilfredstillande innarbeidd i føresegnene, og administrasjonen føreset at det krav i føresegnene vert lagt til grunn for detaljprosjektering.

Grunnforhold

I samband med utbetring av Prof. Gjelsviksveg vart det utarbeidd ein geoteknisk undersøking. Det er såleis kjent at det er utfordringar knytt til grunnforhold og grunnvatn i området. Planframlegget har innarbeidd rekkjefølgjekrav i føresegnene om at det skal utarbeidast ein hydrologisk rapport og tilstandskartlegging på bygg i området før rammeløyve. Dette momentet er såleis etter administrasjonen si vurdering tilfredstillande ivareteke i planframlegget.

Konsekvensar for naboar

Konsekvensar i høve solforhold er vist i vedlegget retningsgjevande prosjekt. Vår og haust vil naboar mot vest ha påverknad tidleg på dagen, medan bustadeigedomane på austsida vil ha skugge som følge av blokkene på ettermiddag. Det er gbnr 28/65 og 28/224 som vil påverkast i størst grad av blokkene i sommarmånadane. Barnehagen sitt uteareal som nyttast av allmenheita etter stengetid, vert skyggefullt på kveldstid frå seinsommaren/hausten.

Dersom området skal byggjast ut med bustadar må det forventast at det vil føre til endra solforhold, då området i dag ikkje har bygg i det heile i austre delen. Det nye planframlegget viser reduksjon i høgden på blokkene mot desse eigedomane og barnehagen i høve førre framlegg, noko som gjev betre solforhold på eigedomane mot aust.

Slik administrasjonen vurderer planframlegget vil det vere mogleg å etablere uteplassar på eigedomane aust for planområdet med tilfredstillande solforhold, og utbygginga vil ikkje ha vesentleg større konsekvensar enn ei utbygging med ein anna bygningstype. Reduksjon i dei høgaste bygga vil ikkje ha noko verknad på solforhold for eigedommen mot aust.

Administrasjonen vurderer at det retningsgjevande prosjektet gjennom endra plassering og reduksjon av høgden mot aust har teke tilfredstillande omsyn til kringliggande eigedomar i høve solforhold. Dersom det vert gjort endringar i plasseringa av bygga, må solforholda vurderast på nytt. Administrasjonen meiner difor at dette må inn som eit rekkjefølgjekrav i føresegnene.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredningar», med tilhøyrande forskrift. Då planen var oppstartsvarsla på ny den 06.04.2017, er planen vurdert etter forskrift som var gjeldande på varslingstidspunktet "Forskrift om konsekvensutredningar for planer



etter plan og bygningsloven av 01.01.2015". Ansvarleg plankonsulent har gjort ei vurdering av krav om konsekvensutgreiing i kap 2.2 i planomtalen. Det er konkludert med at då planområdet er vesentleg redusert i høve førre framlegg, vil ikkje tiltaket falle inn under oppfangskriteria i forskrifta og skal difor ikkje konsekvensutgreiast. Administrasjonen er samd i denne vurderinga, og det er difor ikkje sett krav om konsekvensutgreiing.

Utomhusareal

Som vist til under vurdering av utbyggingsmønster og arkitektur gjev prosjektet ein samanhengande grøn struktur innanfor BBB tilnærma eksisterande småhusområde med siktlinjer gjennom landskapet. Det framgår av solstudie at bygningskroppane gir sjølvskygge til rommet mellom husa ettermiddag og kveld i store delar av året. I føresegnene til planen er det lagt føringar om at 50% av uteopphaldsarealet skal ha sol ved vårjamndøgn kl 15. Planframlegget seier ikkje noko om at det retningsgjevande prosjektet møtar dette kravet. Ved reduksjon av dei høgaste bygga, og meir oppdeling av bygningskroppande vil solforhalda innafør BBB betrast.

Planen har føresegner som sikrar at leikeplassen blir opparbeidd, før det blir gitt bruksløyve for bustadene.

Grønstruktur

Flytting av tilkomstvegen frå nordsida av planområdet gjer og til at planframlegget har vesentleg mindre påverkand på grøntareal i nærområdet. Den planlade tilkomstvegen frå Vangsvegen går riktig nok gjennom eit område som i gjeldande reguleringsplan er regulert til anlegg for leik, men dette området har ikkje vore opparbeidd, og det har i dag ein mindre parkeringsplass ved trafo/pumpehus mot Prof Gjelsvikveg, medan resten av arealet er tilgrodd og lite tilgjengeleg. Omregulering av dette arealet til veg med fortau og eit mindre grøntareal langs fortauet vil derfor etter administrasjonen sitt syn være positivt for området.

Som vist til ovanfor tek plassering av bygga i det retningsgjevande prosjektet omsyn til grøntstrukturen innanfor planområdet. Planlegging av ein snarveg frå planområdet til turvegen langs Storevatnet, saman med interne vegar i BBB opnar og opp området og gjer grøntområda meir tilgjengelege.

Samfunnstryggleik og beredskap

Området vil ha tilkomst for utrykkingskøyretøy via den nye vegen. Vidare vil det være viktig at tilkomst frå Prof. Gjelsvikveg frå vest og vert halde ope. Av det retningsgjevande prosjektet går det fram at det er planlagt ein intern veg frå denne vegen, og det er viktig at denne får ein slik standard at den kan fungere som tilkomstveg for utrykkingskøyretøy ved behov. Det må derfor innarbeidast krav om dette i føresegnene til planen.

Naturmangfaldslova

Ansvarleg plankonsulent har gjort ei vurdering av planframlegget opp i mot reglane i naturmangfaldloa i kap 7.3 i planomtalen. Administrasjonen har ikkje merknad til denne vurdering.

Samla vurdering:

Det har dei siste åra blitt godkjent mellom 50 og 100 nye bustadar i året i område Florelandet – Brandsøy. Dersom anleggsperioden som er skildra i planframlegget skal være realistisk vil dette bety at ein vesentleg del av av alle nye bustadar dei neste 3- 4 åra i området Florelandet – Brandsøy vil bli etablert i dette området. Om dette er realistisk er vanskeleg å seie, då dette vil vere bestemt av markedet og utvikling i kommunen. Den sentrumsnære plasseringa gjere at administrasjonen vurderer utbygging i dette området som ønskjeleg for ei utvikling av Florø i samsvar med mål om reduksjon av CO2 utslepp og auke i bruk av sykkel som framkomstmiddel.

Ved fortetting i allerede utbygde områder vil det alltid være ein interesseløstetnad mellom omsynet til effektiv arealutnytting og ønsket om frå dei som bur i området om å bevare det eksisterande. I administrasjonen si tilråding til vedtak er det lagt vekt på at området både skal kunne byggjast ut konsentrert, samstundes som ein tek omsyn til eksisterande omgjevnadar. Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen å sende planforslaget Privat detaljreguleringsplan - Gartnerihagen, GBnr.28/48 og 28/137, Bustad, planid 20130104 på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn når prosjektet er justert i samsvar med momenta som kjem fram ovanfor. Desse er:

- Blokkene med 5 etasjar får redusert høgda med ei etasje, og at bygningsvoluma får ei utforming som gjer dei mindre kompakte. Det må gjerast endringar i planomtale, føresegner og retningsgjevande prosjekt.
- Tillegg i føresegnene i høve støy ved langvarig anleggsperiode.
- Rekkjefølgjekrav om plan for utbygging, ferdigstilling og sikring av uteopphaldsareal innanfor planområdet knytt til igangsettingsløyve for kvar utbyggingsetappe.
- Tillegg til punkt vedrørande parkering for BBB og BKS om at parkeringsplassar skal utformast i samsvar med krav i Statens Vegvesen si Handbok N100.
- Rekkjefølgjekrav om at dersom det ved søknad om rammeløyve vert gjort endringar i plasseringa av bygga i høve det retningsgjevande prosjektet, må solforholda vurderast på nytt som ein del av rammesøknaden. – usikker på denne!!!
- Krav om det ved søknad om rammeløyve skal dokumenterast at tilkomst for utrykkingskøyretøy frå Prof. Gjelsvikveg frå vest vert tilgjengeleg via intern veg i BBB.
- Rekkjefølgjekrav som sikrar at Prof Gjelsvikveg ikkje blir brukt som tilkomstveg i anleggsperioden.

Økonomiske konsekvensar:

Planframlegget vil ikkje ha økonomiske konsekvensar for kommunen.

Miljømessige konsekvensar:

Dei miljømessige konsekvensane er vurdert i planomtalen og i utgreiinga ovanfor.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar mm:

Plan- og bygningslova med forskrifter.

Vedlegg:

2018110_Plankart_Gartnerihagen_20181108-A1_2

2018110_Gartnerihagen_Planomtale_20181108_

2018110_Gartnerihagen_Føresegner_20181108_2

V1_Retningsgjevande prosjekt_Gartnerihagen (624388)

V2_2018110_Plan og profiltækning_Gartnerihagen_P20181024_A3_C100

V3_2018110_VA rammeplan_Gartnerihagen

V4_Rapport geoteknikk Geovest-Haugland 2004 (592541)



FLORA
KOMMUNE

V5_RAPPORT KULTURMINNEREGISTRERING_GARTNERHAGEN_FLORA (473404)

V6_Trafikkanalyse,_revidert_20170309 (541909)

Figurer