

Endring av reguleringsplan for Holvik, gnr. 138 bnr. 163 og 189, Vågsøy kommune

Reguleringsplan

Oppdragsgjevar: Vegar Dalelv
Prosjekt: Barnehagen i Holvik
Prosjekttype: Reguleringsendring
Prosjektnr.: 08105
Dato: 10.03.2009
Vedtøken i sak K-036/09 den 24.06.2009



Rådg. ingeniør

RAGNAR HAGEN AS

Byggeteknikk • Prosjektledelse • Taksering • Kopiering
6701 MÅLØY – Tlf. 57 85 00 33 – Fax 57 85 06 45



1 INNHALD

1	Innhald	2
2	Bakgrunn for planendringa	4
2.1	<i>Målsetjing for planen</i>	4
3	Skildring av planområdet	4
3.1	<i>Generelt</i>	4
3.2	<i>Avgrensing av planområdet, regulert areal</i>	4
3.3	<i>Bruk av området i dag</i>	5
3.4	<i>Konsekvens for dagens bruk</i>	5
3.5	<i>Trafikkforhold mm</i>	5
3.6	<i>Friluftsverdiar, landskapsverdiar og kulturminne</i>	5
4	Relevante rammer og premisser	6
4.1	<i>Lokale føringar</i>	6
4.2	<i>Prosjekteringsgrunnlag</i>	6
4.3	<i>SEFRAK- register</i>	6
5	Medverknad og planprosessen	6
5.1	<i>Organisering av planarbeidet</i>	6
5.2	<i>Tidsplan for gjennomføring</i>	6
5.3	<i>Møter</i>	6
5.4	<i>Kunngjering av planoppstart</i>	7
5.5	<i>Merknader</i>	7
6	Innhald i planen	8
6.1	<i>Målsetjing</i>	8
6.2	<i>Planlagde aktivitetar i området</i>	8
6.3	<i>Bygg</i>	8
6.4	<i>Trafikk</i>	8
6.5	<i>Aktivitet</i>	9
6.6	<i>Barn og unges interesser</i>	9
6.7	<i>Samfunnstryggleik, ROS- analyse</i>	9
6.7.1	<i>Naturskade</i>	9
6.7.2	<i>Ureining</i>	9
6.7.3	<i>Hendingar</i>	10
6.7.4	<i>Sårbare objekt, kulturminne</i>	10
6.7.5	<i>Infrastruktur</i>	10

7	Planframlegget	10
7.1	<i>Reguleringsformåla</i>	10
7.1.1	Byggeområde for bustader med tilhøyrande anlegg, B1	10
7.1.2	Felles parkeringsplass, FP1	10
7.2	<i>Tomtetekniske anlegg</i>	11
7.3	<i>Rekkefølge</i>	11
8	Vedlegg	11
8.1	<i>Føresegner</i>	11
8.2	<i>Plankart</i>	11
8.3	<i>Illustrasjonsplan</i>	11
8.4	<i>Adresseliste</i>	11

2 BAKGRUNN FOR PLANENDRINGA

2.1 MÅLSETJING FOR PLANEN

Planen har som målsetjing å legge til rette for bustader på eigedomen gbnr. 138/163 og 138/189, gjennom endring av planformålet frå offentleg formål/ barnehage til bustadformål. Totalt er det snakk om tre bustader på eigedomen.

3 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

3.1 GENERELT

Planområdet ligg i Holvik i Vågsøy kommune. Eigedomen har tidlegare vorte nytta til barnehage, men denne bruken er i dag uaktuell då barnehagen i Holvik har flytta til Holvik skule. Området for øvrig er prega av bustader, og er pr. definisjon eit bustadfelt. Det gamle barnehagebygget glir godt inn i omgjevnadane, og framstår som eit bustadhus.



Den gamle barnehagen ligg i enden av ei gate i eit typisk bustadområdet. Bygget sklir godt inn i omgjevnadane, og framstår som eit bustadhus.

3.2 AVGRENSING AV PLANOMRÅDET, REGULERT AREAL

Planområdet er avgrensa av eigedomsgrensene til gbnr. 138/163 og 138/189.

3.3 BRUK AV OMRÅDET I DAG

Området har tidlegare vore nytta til barnehage.

3.4 KONSEKVENNS FOR DAGENS BRUK

Planendringa vil ikkje få konsekvens for dagens bruk, då denne er uaktuell.

3.5 TRAFIKKFORHOLD MM

Trafikkforholda vil totalt sett verte betre i området. Tidlegare bruk genererte automatisk ein god del trafikk i eit relativt tettbygd bustadområde gjennom henting og bringing av born. Denne trafikken vil forsvinne, og det vil totalt sett verte mindre trafikk.

3.6 FRILUFTSVERDIAR, LANDSKAPSVERDIAR OG KULTURMINNE

Bekken som tidlegare gjekk over austre del av eigedomen vart av sikkerheitsmessige grunnar lagt i kulvert medan barnehagen var i drift. Like aust for tomta ligg det og eit grøntareal som er knytt saman med grøntareal på nord- og sørsida av eigedomen. Heile dette arealet, kulverten inkludert, vert i planendringa ein del av byggeområde for bustader, men det vert ikkje tillate å bygge på området. Dette vert tydeleg avgrensa med byggegrenser. Dette vert gjort av omsyn til både friluftssinteresser, men ikkje minst med tanke på vedlikehald av kulvert. Sjå for øvrig kommentarar til kulverten lenger nede.



Bekken går i kulvert under austre del av egedomen.

Elles er det ikkje nemneverdige friluftsverdiar eller landskapsverdiar på egedomen. Det er heller ikkje registrerte kulturminne på egedomen.

4 RELEVANTE RAMMER OG PREMISSAR

4.1 LOKALE FØRINGAR

Egedomen er regulert gjennom Reguleringsplan for Holvik. Her er egedomen regulert til offentleg formål/ barnehage. Her er det gitt ein maks U- grad på 0,2, og maksimalt tillat to etasjar.

I kommuneplanen for Vågsøy er egedomen avsett til offentlege formål i tråd med gjeldande reguleringsplan. Holvik er vidare i kommuneplanen peikt ut som eit område for fortetting av bustader. Ei omregulering av egedomen er difor i tråd med intensjonane i kommuneplanen.

4.2 PROSJEKTERINGSGRUNNLAG

Ingen spesielle prosjekteringsgrunnlag utover krav gitt i plan- og bygningslova, med tilhøyrande forskrifter.

4.3 SEFRAK- REGISTER

Det er ikkje SEFRAK- registrerte objekt på egedomen.

5 MEDVERKNAD OG PLANPROSESSEN

5.1 ORGANISERING AV PLANARBEIDET

Grunneigar og bestillar av reguleringsarbeidet er Vegar Dalelv. Rådg. ing. Ragnar Hagen AS er engasjert for å utarbeide reguleringsplanen.

5.2 TIDSPLAN FOR GJENNOMFØRING

Planoppstart vart kunngjort i oktober 2008, men av ulike årsaker har framdrifta i prosjektet stoppa opp. Det er ei framdriftsmessig målsetjing planen skal vere godkjent i løpet av juni 2009.

5.3 MØTER

Det har ikkje vore møter mellom grunneigar, naboar, høyringsinstansar eller offentlege myndigheiter i samband med planendringa utover møter med arealplanleggjar i Vågsøy kommune. Planendringa vert vurdert som lite komplisert og i tråd med generell oppfatning av området elles. Behovet for avklaringsmøter har difor vorte vurdert ikkje å vere til stades.

I perioden mellom varsel om oppstart og fyrste gongs handsaming har det vore tett dialog mellom forslagsstillar og Vågsøy kommune. Det er gjennom denne dialogen lagt til rette for etablering av felles garasje for dei tre bueiningane på eigedomen, samt oppstillingsplassar for 5 bilar. I tillegg har det vorte gjort grundige vurderingar i samband med avkøyrslar og avstandar til naboar.

5.4 KUNNGJERING AV PLANOPPSTART

Planoppstart vart kunngjort i Fjordenes Tidende 29.09.2008, med frist for merknader 31.10.2008. Naboar og høyringsinstansar vart i tillegg varsla i brev form. Sjå vedlegg for oversikt over naboar og høyringsinstansar.

Planendringa har tidlegare vore framlagt i planutvalet 22.03.2007, og det har og tidlegare vore varsla oppstart av reguleringsarbeidet i Fjordenes Tidende 11.04.2007. For å sikre ein best mogeleg prosess, har vi likevel valt å varsle denne saka på nytt, og setje i gong ei ny saksutgreiing.

5.5 MERKNADER

Det har ikkje kome inn merknader til planoppstarten.

Ved tidlegare varsling kom det inn merknad frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane angående behovet for leikeareal og grøntareal. Teknisk servicekontor i Vågsøy kommune bekrefta då at det ligg opparbeida leikeareal ca 40 meter frå eigedomen, og at barnehagen sitt areal er erstatta med ny barnehage i Holvik skule 250 meter unna eigedomen. Tilsvarande vert gjort gjeldande for denne planen, og kravet frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane oppfattast difor som oppfylt.

I saksutgreiinga ifm førre varsling, hadde sakshandsamar Tore Langness i PRO- Team AS nokre kommentarar som vi har prøvd å imøtekomme i dette forslaget. Dette gjaldt bevaring av grøntarealet langs køyrevegen. Dette arealet vert no bevart gjennom byggegrenser og føresegner som ikkje tillet bygging i området.

Langness stilte vidare krav om planmateriale som tilfredsstillar krav i plan og bygningslova, og at plankartet vert framstilt i SOSI- format. Dette er no utført, og SOSI- fil vert sendt til Vågsøy kommune saman med resten av planmateriale.

Det vart og stilt krav om eventuell tomteinndeling og utgreiing vedr. parkering/ garasjar på eigen tomt. Tomtegrensene vert uendra i planforslaget. Eigedomen er imidlertid tenkt delt i tre seksjonar. Dette vert gjort greie for ved begjæring om inndeling av eigarseksjonar. Dette vert difor ikkje medtatt i reguleringsarbeidet. Parkeringsarealet er vist på plankartet. Det er og opna for å bygge garasje på eigedomen.

6 INNHOLD I PLANEN

6.1 MÅLSETJING

Planen skal leggje til rette for å utnytte eigedomen til bustadformål.

6.2 PLANLAGDE AKTIVITETAR I OMRÅDET

Planlagde aktivitetar i planområdet er bustader med tilhøyrande uteareal, tilkomst og parkering.

6.3 BYGG

Eksisterande barnehage vert bygd om til bustader. Utover dette er det planlagt garasje på vestre del av eigedomen. Dette er vist i planen innanfor fellesområde parkeringsplass.



Eksisterande bygning.

6.4 TRAFIKK

Eigedomen vil få same tilkomst som tidlegare, og gjev inga endring i trafikkmønsteret i området. Trafikken om morgon og ettermiddag vil avta, då det ikkje lenger er barnehage på eigedomen.

I tillegg vil det verte etablert ny avkjørsel vest på eigedomen. Dette for å gi ein sikrare og betre av- og påkøyning på den kommunale vegen. Trafikken vil på denne måten verte vesentleg redusert i framkant av huset, der det meste av gangtrafikken vil foregå.

Vågsøy kommune krev gjennom parkeringsvedtektene sine at det skal opparbeidast 2,5 parkeringsplassar pr. bueining på eigedomen, totalt 7,5 parkeringsplassar. I planen er det vist totalt 8 parkeringsplassar, og den oppfyller dermed kravet i parkeringsvedtektene. I desse er det medrekna felles garasje med tre parkeringsplassar på vestre del av fellesareal parkeringsplass.

6.5 AKTIVITET

Det vert ikkje auka aktivitet i området som følgje av reguleringsendringa.

6.6 BARN OG UNGES INTERESSER

Representanten til borna er varsla om oppstart av planarbeidet.

Tiltaket vil ikkje få konsekvensar for born og unge sin bruk av området. Det er rikeleg med leikeareal i området elles, og det vert store private uteareal for samtlege bueiningar på eigedomen. Som nemnt tidlegare er det opparbeida leikeareal om lag 40 meter frå eigedomen, i tillegg til den nye barnehagen sitt uteareal om lag 250 meter unna eigedomen.

6.7 SAMFUNNSTRYGGLEIK, ROS- ANALYSE

6.7.1 NATURSKADE

Planendringa medfører ikkje endringar av landskapet som gir auka risiko for flaum, svikt i grunn, ras eller andre naturskadar. Bekken som går i kulvert over eigedomen tek greitt unna det som kjem av nedbør, og utgjør heller ikkje noko fare for grunn eller andre tilhøve på eigedomen.

I planen er det lagt opp til at det ikkje skal byggast eller gjennomførast tiltak på austre del av området som kan kome i konflikt med eksisterande kulvert. Det er vidare eigar sitt ansvar å vedlikehalde kulverten, og sørge for at den er tilgjengeleg for reparasjon og inspeksjon.

Kulverten skal sikrast av eigar ved utløpet på sørsida av eigedomen. På nordsida er det Vågsøy kommune som står som eigar, og det er dermed Vågsøy kommune som er ansvarlege for sikring av innløpet til kulverten.

6.7.2 UREINING

Planendringa får ikkje konsekvensar for grunn. Bygningsmassen på eigedomen er eksisterande, og det er difor ikkje behov for noko form for grunnarbeid. Omreguleringa gjev difor ikkje auka risiko for forureining av grunn og/ eller drikkevatt.

6.7.3 HENDINGAR

Tiltaket gir ikkje auka risiko for uønska hendingar som brann, eksplosjon, utslepp eller andre ulykker. Det vert forutsett at ei utnytting av eigedomen til bustader ivaretek krav til sikkerheit ved brann nedfelt i plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter.

6.7.4 SÅRBARE OBJEKT, KULTURMINNE

Det er ikkje registrert sårbare objekt på eigedomen.

6.7.5 INFRASTRUKTUR

I samband med etablering av avkøyrse til eigedomen i det nordvestre hjørnet av eigedomen, må delar av eksisterande mur fjernast. Denne skal fjernast mellom nordvestre hjørnet og eksisterande lysstolpe. Mellom lysstolpe og eksisterande avkøyrse skal muren oppretthaldast. Vidare skal lysstolpe sikrast mot påkøyrse og andre skader ifm tiltaket.

Det har vore vurdert å flytte lyktestolpen, men grunna trafiksikkerheit og ønske om ei mest muleg jamn belysning, er det ikkje tilrådeleg å flytte denne. Det skal difor etablerast avkøyrse vest for denne, og lyktestolpen skal sikrast.

7 PLANFRAMLEGGET

7.1 REGULERINGSFORMÅLA

7.1.1 BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER MED TILHØYRANDE ANLEGG, B1

Innanfor formålsområdet er det tillate med bustader innanfor eksisterande bygningsmasse. Det er ikkje tenkt etablert bygningsmasse utover eksisterande bygg. Totalt vert det tillate med tre bueiningar på eigedomen.

I gjeldande plan frå 1977 er U-grad sett til 0,2. Utnyttingsgrad her vert forstått som forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtande veg, bane, plass, park, vatn eller elv, maksimalt inntil 10 m. I endra plan vert dette endra til %BYA=35%. Det er ikkje medtatt reglar om byggehøgde, då denne skal vere uforandra.

Det skal ikkje gjennomførast bygging eller andre tiltak på arealet på austre del av eigedomen. Dette vert gjort for å sikre grøntdraget langs køyrevegen, og for å sikre framtidig inspeksjon og vedlikehald av kulvert. Området inngår som ein del av eksisterande hage, og skal vedlikehaldast av bebruarane på eigedomen. Området skal framstå som eit grøntareal mot veg.

7.1.2 FELLES PARKERINGSPLASS, FP1

Området nord for eksisterande bygg vert regulert til felles parkeringsplass for dei tre bueiningane. Fellesområdet vert regulert til felles tilkomst, samt felles parkering for alle bueiningane. Innanfor

formålsområdet vert det tillate med felles garasje for bueningane. Her er det på plankartet vist byggegrenser mot nabo og køyreveg. Garasje skal tilpassast øvrig bebyggelse i området i materialbruk, form, farge og storleik. Garasje skal ha saltak med maksimal mønehøgde på 4,5 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

7.2 TOMTETEKNISKE ANLEGG

Bustadane skal koplatt på offentleg vatn- og avlaupsnett. Dette skal skje i samråd med teknisk etat i Vågsøy kommune.

7.3 REKKEFØLGJE

Det vert ikkje knytt føresegner om rekkefølge til reguleringsendringa.

8 VEDLEGG

8.1 FØRESEGNER

8.2 PLANKART

8.3 ILLUSTRASJONSPLAN

8.4 ADRESSELISTE