

SAKEN GJELDER:

Detaljregulering Krangsås boligfelt 1. gangs behandling. Eiendommen 171/3 mfl.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING:

I medhold av plan og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til detaljregulering Krangsås ut til offentlig ettersyn og høring på følgende vilkår:

1. Gang/sykkelveg fra Krangsås ned forbi Rossvollbrua som regulert skal være ferdig etablert før nye boliger tas i bruk. Dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.
2. Gang/sykkelveg trekkes inn fra kryss ved avkjøring mot Rødde.
3. Fortau reguleres langs hele SKV1 og opp til kryss mellom SKV3 og SKV2.
4. Avkjørsler til boligene skal vises i plankartet.
5. Avbøtende tiltak ift. omdisponering av dyrka mark må sikres i reguleringsbestemmelsene.
6. Det utføres kvalitetssikring av geoteknisk prosjektering datert 13.02.2020 av uavhengig foretak.

SAKSDOKUMENTER:

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Geoteknisk prosjektering boligfelt
5. Geoteknisk notat g/s-veg
6. perspektiv vest
7. perspektiv sørvest
8. perspektiv nordvest
9. Risiko og sårbarhetsanalyse
10. Terrengsnitt Krangsås
11. Tverrprofiler g/s-veg

SAKSFRAMLEGG:

Nøkkeldata:

Berørte eiendommer: 171/3, 9, 11, 12 – 1757/1, 1757/2. Mfl.

PlanId: 201702

Forslagstillere: Arne Tørseth og Ørjan Svendsen

Plankonsulent: Norgeshus AS

Kort om planen

Omsøkt utbyggingsområde ligger på Krangsås, ca 1,5 km sør for Børsa sentrum.

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av ny konsentrert småhusbebyggelse med

tilhørende anlegg. Planen ble også varslet på nytt for å innlemme sammenhengende gangveiforbindelse fra Krangsås ned til eksisterende gangvegforbindelse langs fv. 6630 ved Rossvollbrua (E 39). Dette tas med innenfor foreslått planavgrensning. Forslaget inneholder 20 til 25 nye boliger og kollektivholdeplass ved Krangsås. Størrelsen på planområdet er ca. 41 daa.

Forholdet til overordna plan

I kommuneplanens arealdel er deler av det omsøkte planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Område foreslått som BKS4, deler av BKS3, BFS 2, deler av BKS1. Områder avsatt til LNFR i KPA hvor det foreslås nye boliger er: BKS5, deler av BKS3, BKS2 og deler av BKS1.

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplaner i eller i tilknytning til foreslått planområde.

Planforslaget og bebyggelse

Det planlegges bygd 20-25 enheter. Boliger i forslaget er i form av kjedet eneboligbebyggelse i 2-3 etg. Husene foreslås plassert i grupper på 2-6 enheter, med ulike lengdeakser og skala. Forslaget innebærer en utnyttelse på ca. 2,5 boliger per daa. Utnyttelsesgraden vurderes som tilfredsstillende. Noe eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Det foreslås oppført boliger i varierende størrelser og typer for å legge til rette for en blandet beboersammensetning i feltet. %-BYA for hvert delfelt ligger i intervallet 30-40%.

Forslaget innebærer høyere tetthet av boliger enn hva som er dominerende i dag i området. Høyder og volum av planlagte eneboliger vil være tilpasset eksisterende gårdsbebyggelse, men nye boliger vil ha et mer moderne uttrykk. Det foreslås en parkeringsdekning på 2-plasser per bolig. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der er ikke inntegnet avkjørsler til boligene i plankartet. Det innstilles på at dette tas inn i plankartet.

Uteområder/barn og unge

Det foreslås to felles leke og uteoppholdsareal på ca. 630m² hver.

Leke og oppholdsareal er plassert sentralt i feltet. Det foreslås interne stier/korridorer i feltet for å gjøre adkomsten til lekearealene god.

Trafikk ved Krangsås

Eksisterende kryss skal utbedres. Internveger i planforslaget følger i all hovedsak eksisterende traseer, men er også foreslått utbedret for å tilfredsstille dimensjoneringskrav i vegnormalen for renovasjonsbiler og brannutrykningskjøretøy.

Planforslaget inneholder busstopp på begge sider av vegen med av og påstigningsareal. Det foreslås gangforbindelse (fortau og turveg) mellom bussholdeplass og lekearealer i planområdet.

Det er flere gårder som bruker samme avkjørsel som det foreslåtte boligfeltet, og det kan bli noe landbrukstrafikk gjennom planområdet. I framtiden kan det også avsettes områder for bolig innenfor dette feltet. På grunn av dette innstilles det på at fortau reguleres langs hele SKV1 og opp til kryss mellom SKV3 og SKV2.

Gangveg Krangsås - Rossvollbrua

I planprosessen har gangveg fra det planlagte boligfeltet til eksisterende gangveg nedenfor Rossvollbrua vært tema. Dette med tanke på trafikksikkerhet og trygg skoleveg. Ved en

opparbeidelse av gangveg på dette strekket, vil boligfeltet få sammenhengende gangveg til Børsa sentrum.

I planforslaget reguleres det inn gangveg fra Krangsås til Rossvollbrua. Forslagstiller foreslår i reguleringsbestemmelsene at nedre halvdel av dette strekket skal være ferdig etablert før nye boliger tas i bruk (se planbeskrivelse s. 16). Av strekket mellom Krangsås og Rossvollbrua vurderes denne nedre halvdel som mest trafikkfarlig. Her er det svinger og en bakke som går ned under brua, som også er mer utsatt ved glatt føre. Det er gjennomført befarings med Fylkeskommunen og Statens vegvesen der dette ble diskutert.

Det er også mer areal avsatt til boligfelt i KPA langs Gammelvegen ved Rødde. Disse arealene er ikke regulert/bygget ut, men vil også ha behov for en slik gangveg.

Krangsås boligfelt representerer opptil 25 nye boliger. Det beste trafiksikkerhetsmessig vil selvsagt være om hele strekket med g/s-veg som foreslått regulert blir opparbeidet før boligene tas i bruk. Slik vil myke trafikanter fra Krangsås ha g/s-veg hele veien til skoler og Børsa sentrum. Hvis halve g/s-vegen opparbeides som foreslått i bestemmelsene, vil ingen andre felt som ligger inne i KPA kunne pålegges å opparbeide den øvre halvdel.

Ved en opparbeidelse av gangveg som foreslått regulert vil det selvfølgelig også gi tryggere veg for alle myke trafikanter som bruker Gammelvegen til Børsa sentrum, og ikke bare for nye beboere i Krangsås boligfelt. Langs Gammelvegen og Meistadveien ligger det et betydelig antall boliger som vil ha nytte av dette.

For å legge til rette for trygg ferdsel for gående og syklende innstilles det på at hele g/s-vegen fra Krangsås ned forbi Rossvollbrua som foreslått regulert skal være etablert før nye boliger på Krangsås tas i bruk.

Gang/sykkelveg bør trekkes inn fra kryss der det er mulig, slik at en bil kan vente i krysset mens syklist passerer. Det innstilles på at dette innarbeides i planen ved avkjøringen mot Rødde.

Landbruk

Planforslaget innebærer noe omdisponering av dyrka mark. Dette gjelder en mindre del av arealet foreslått som BKS2 og f_BLK1 samt hele BKS5. Disse arealene ligger mellom eksisterende bebyggelse og kjøreveier. Når det først skal bygges et boligfelt her, vurderes det som fornuftig med en relativt høy utnyttelse. De nevnte arealene med dyrkamark ville blitt omkranset av boligfeltet, og dette er ikke ønskelig blant annet på grunn av støy og landbrukstrafikk.

Der dyrka mark omdisponeres må matjordlaget fjernes og brukes til jordbruksformål i nærområdet. Det innstilles på at disse avbøtende tiltakene må sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Vann og avløp

Overordnet VA-plan godkjennes på dette stadiet. VA-planen må revideres ihht. kommentarer og detaljeres ytterligere i form av en teknisk VA-plan som må være godkjent før det kan gis byggetillatelse i feltet.

Grunnforhold

GeoMidt AS har utarbeidet en geoteknisk prosjektering for det foreslåtte boligfeltet og et geoteknisk notat for gang og sykkelvegen.

I geoteknisk prosjektering for boligfeltet framgår det at tiltaket ligger utenfor tidligere registrerte kvikkleiresoner. Statens vegvesen har imidlertid registrert en kvikkleirelomme ca. 200m sør for tiltaket.

I grunnboreprøve fra planområdet er det påvist kvikkleire på 8m dyp med mektighet på ca. 3m. Det er beregnet stabilitet i tre snitt.

Da det er funnet kvikkleire på tomte må tiltaket vurderes i henhold til NVEs retningslinjer. Geomidt konkluderer med at områdestabiliteten er ivaretatt i henhold til NVEs retningslinjer. Tiltaket tilhører tiltaksklasse K4. For tiltak i tiltaksklasse K4 kreves kvalitetssikring av uavhengig foretak. Det innstilles på at dette utføres før offentlig ettersyn.

Geoteknisk notat ift. gang og sykkelvegen konkluderer med at det må gjøres supplerende grunnundersøkelser. Dette med tanke på å gjøre stabilitetsberegninger for boliger og annen infrastruktur i området.

Siden tiltaket ligger i randen av kvikkleiresone Einan, må NVEs kvikkleireveileder følges i prosjekteringsfasen. Det settes krav til at g/s-veg ikke forverrer stabiliteten i området. Overvannet fra dagens fylkesveg blir håndtert av etablerte grøfter med sandfang, som i dag er plassert hvor det skal etableres ny g/s-veg. Følgelig må det etableres tiltak for å ivareta håndteringen av avrenning/overvann fra ny g/s-veg, samt eksisterende fylkesveg. Det må trolig delvis etableres nytt overvannsanlegg som påkobles eksisterende anlegg. Det bør undersøkes om eksisterende anlegg har tilstrekkelig kapasitet for ny g/s-veg, med hensyn på dimensjonerende nedbørhendelser og klimafaktorer.

Støy

Planlagt bebyggelse og felles arealer til lek/opphold oppgis å ligge utenfor gul støysone. ÅDT langs Gammelvegen er ca. 200 kjøretøy i døgnet. Det oppgis heller ikke å være nødvendig med spesielle støyskjermingstiltak for planlagte boliger.

Reguleringsbestemmelse §10.4 krever at Miljøverndepartementet retningslinjer for støy og støv legges til grunn for bygge og anleggsarbeidene.

Reguleringsbestemmelse §10.5 krever at boliger, lekeplasser og uteoppholdsarealer skal innfri støygrenser i henhold til. Miljøverndepartementets retningslinjer, når de tas i bruk.

ROS-analyse

Gjennomgang av risikofaktorene viser at omsøkt utbygging av boliger ikke er spesielt risikopreget, og at konsekvensene av gjennomføring av plan fortrinnsvis er knyttet til støy i bygge- og anleggsperiode.

Andre forhold som peker seg ut, og hvor det er gjort en nærmere vurdering av tiltak, er geoteknikk samt overvannshåndtering.

Kulturminner

Kommunen kjenner ikke til registrerte kulturminner i planområdet eller verneverdig bebyggelse. Reguleringsbestemmelse §10.8 omhandler funn under bygge og anleggsarbeidene.

Samlet vurdering

Det legges til rette for et attraktivt boligfelt i et område som er så sentrumsnært at det, med bygging av gang og sykkelveg, i stor grad ligger til rette for bruk av gange og sykkel. Det er etterspørsel etter byggeklare tomter i kommunen generelt. Planforslaget kan bidra til realisering av et mindre boligområde relativt nært Børsa sentrum, som også er en ønsket utvikling.

Opparbeidelse av boligfeltet vil også bidra til regulering og utbygging av g/s-veg langs en utsatt veistrekning. Dette vil komme hele grenda til gode.

FOLKEHELSEVURDERING:

Planområdet ligger i landlige omgivelser med et populært turområde i marka mot øst innen gangavstand. Opparbeidelse av gang/sykkelveg vil også legge bedre til rette for gående og syklende.

MILJØMESSIG VURDERING:

Planen berører ikke verneverdige naturområder, og det foreligger ingen registreringer av verneverdig vegetasjon eller sårbart biologisk mangfold innen planområdet. Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven ikke vil bli berørt i betydelig grad som følge av planforslaget.

ØKONOMISK VURDERING:

Ikke relevant.