



## SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	09.11.2021	144/21
Kommunestyret	22.11.2021	071/21

## Sluttbehandling reguleringsplan Kongsvatnveien 38, planID 285.

### Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
22.10.2021	Mottatte innspill med kommentar	1609158
27.10.2021	Alternativ 3 - kommunens forslag til bestemmelser til reguleringsplan for Kongsvatnvein planID285	1609597
27.10.2021	Tiltakshavers - Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kongsvatnvein planID285	1609602
27.10.2021	Planbeskrivelse Reguleringsplan Kongsvatnveien planID 285.	1609603
27.10.2021	Innspill til oppstart regulering, alle innspillene samlet	1609604
27.10.2021	Møtereferat befaring i planområdet	1609605
27.10.2021	Referat oppstartsmøte - Kongsvatnveien 38	1609606
27.10.2021	Skredfarevurdering__Sweco 09.10.20 (L)(385258)	1609607
27.10.2021	Alternativ 3 - 285_Kongsvatnveien_plankart	1609717
27.10.2021	Tiltakshavers - 285_Kongsvatnveien_plankart	1609718

### Kommunedirektørens

### innstilling:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtas kommunens alternative planforslag, alternativ 3, reguleringsplan for Kongsvatnveien 38. Planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart er gjengitt i dok.id. 1609603, 1609597, 1609717.»

### 09.11.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme (SV). SV sin representant vagte å støtte alternativ 1, som var å avvise forslaget.

Saksordfører: Holger Pedersen

### MPN- 144/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtas kommunens alternative planforslag, alternativ 3, reguleringsplan for Kongsvatnveien 38. Planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart er gjengitt i dok.id. 1609603, 1609597, 1609717.

### 22.11.2021 Kommunestyret

Innstilling fra hovedutvalg for miljø, plan og næring vedtatt mot 3 stemmer.(3Sv)

**KS- 071/21 Vedtak:**

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 vedtas kommunens alternative planforslag, alternativ 3, reguleringsplan for Kongsvatnveien 38. Planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart er gjengitt i dok.id. 1609603, 1609597, 1609717.»

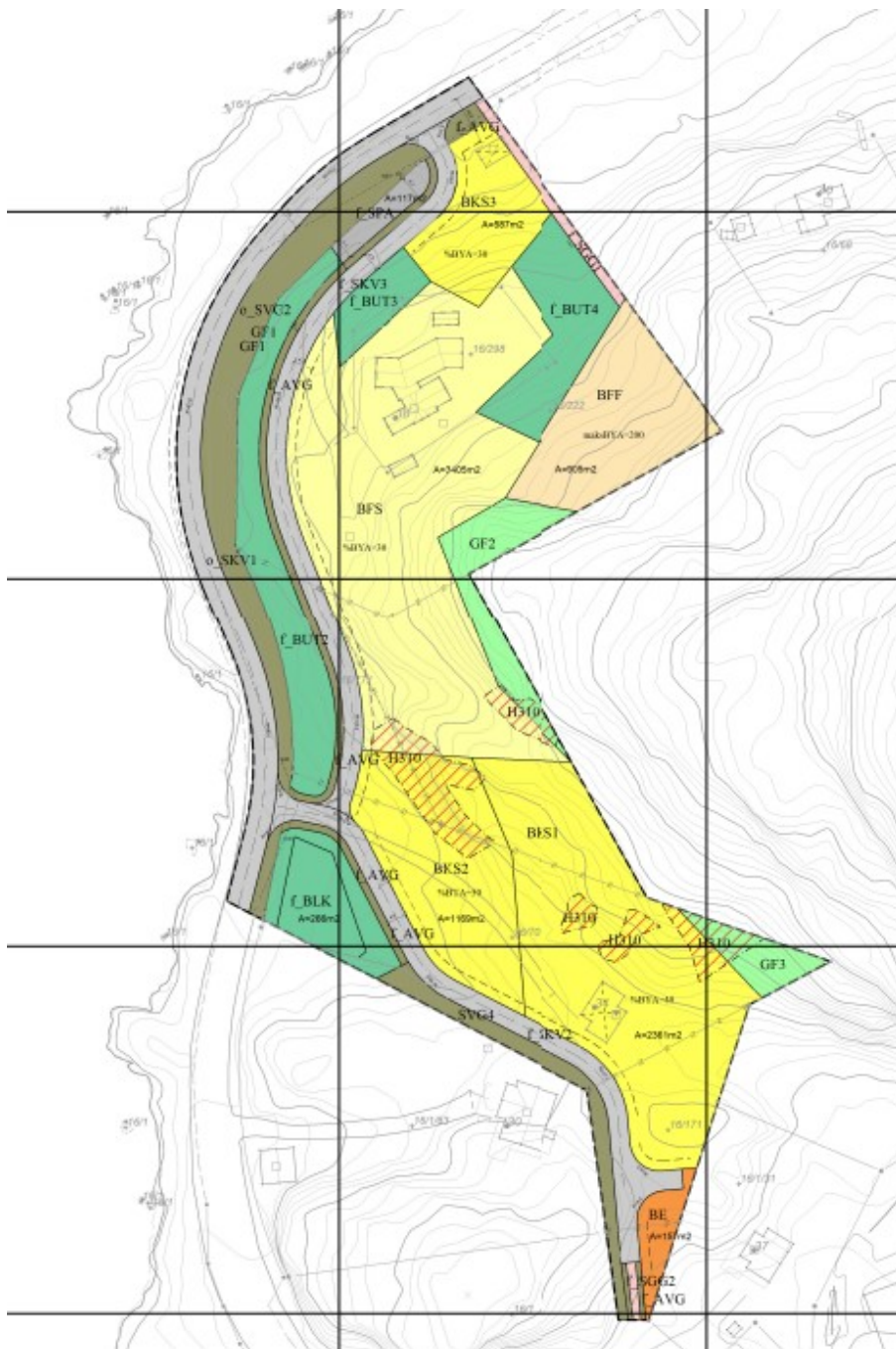
**Saksopplysninger:**

**Bakgrunn og problemstilling**

Forslagstiller ønsker å regulere for bygging av boligfelt og enkelte hytter, totalt ca. 19 nybygg med inntil ca. 49 nye boenheter, samt tilhørende friarealer og internveier ved Kongsvatnveien. Planområdet omfatter eiendommene gnr. 16 bnr. 1 (del av), 70, 171, 222. En eksisterende bolig inngår i planområdet. Inkludert er også trasèer for VA-anlegg, arealer til stier/veier og gangveier.



*Figur 1 kartet viser planavgrensningen som ble utlyst ved varsel om planoppstart.*



Figur 2 Plankart

Oversikt over planprosessen fremkommer i tabellen under:

Plandokument/fase	Dato
Opstartsmøte	06.11.2018
Varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram	05.12.2018
Oversendelse av planforslag	11.06.2019
Mottakskontroll - Fagavdelingen anbefaler tiltakshaver å avvente planforslag før avklaring av ny kommunedelplan etter innspill fra Fylkesmannen i Nordland.	08.08.2019
Revidert planforslag	18.09.2020
Ettersendelse av skredfarevurdering	09.10.2020

Mottakskontroll	16.11.2020
Revidert planforslag	16.03.2021
Førstegangsbehandling i hovedutvalget for miljø, plan og næring (MPN)	19.05.2021
Høring/offentlig ettersyn	07.06.2021-16.07.2021
Sluttbehandling MPN/KS	08.11.2021

### **Krav og hensyn ved valg av løsning**

Planforslaget behandles etter bestemmelser om detaljplan i plan- og bygningslovens kapittel 12, samt kommunedelplan for Svolve vedtatt 27.01.2021.

#### *Plangrunnlag*

*Kommuneplanens samfunnsdel, 2020* - Kommunens overordnede premisser er folkehelse og bærekraftig utvikling, bla. bærekraftige byer og samfunn. Gode oppvekstvilkår for barn og unge ved å skape «Gode bo- og nærmiljø der barn kan ferdes og leke fritt, og utfordre seg selv i trygge omgivelser. Sikre barn og unges medvirkning i kommunale prosesser.»

Innbyggerne i Vågan skal oppleve god livskvalitet. Kommunen legger til rette for «tilgang for gode boliger, og legger til rette for gode universielle møteplasser og tilgang til friluftsområder, grøntarealer og nærturområder.» Kommunen har bærekraftig stedsutvikling som hovedmål.

Hovedmålet skal nås med følgende strategier:

- Fortetting i etablerte byområder for å videreutvikle kompakte strukturer med gode urbane kvaliteter. Tilrettelegge for fortetting i området Svolve – Kabelvåg for å utvikle kommunens urbane kvaliteter.
- Ivareta kontrastene i kommunens ulike tettsteder som en styrke, med grunnlag i stedenes identitet og historie.
- Utvikle helsefremmende bomiljø i hele kommunen som fremmer livskvalitet og helse gjennom tilgjengelighet til fri natur, grøntområder, og gode sosiale møteplasser.
- Bidra til å opprettholde og utvikle sosial/teknisk infrastruktur ved hvert enkelt tettsted, slik som skole, butikk, eldreboliger, parkering og digital infrastruktur.
- Ivareta et åpent og mangfoldig miljø med nye impulser og ulike levemåter.
- Tilrettelegge for tilstrekkelig og variert boligbygging som ivaretar ulike behov og ønsker.
- Fokus på sammenhengende infrastruktur og miljøvennlige transportløsninger ved planlegging og utvikling av næring og bolig.
- Framtidsrettede samferdselsløsninger med gode knutepunkter innad i kommunen og gode regionale forbindelser.
- Lokalsamfunn som legger til rette for helsefremmende transport og god trafikkflyt, der vi ivaretar myke trafikanter.
- Ivaretagelse av universell utforming og tilgjengelighet for hele befolkningen i Vågan.
- Klimatilpasning som en naturlig og viktig del i kommunens planlegging, med fokus på havnivåstigning og overvannshåndtering.

*Kommunedelplan Svolve (Byplan), 2020* – Planområdet er avsatt til framtidig boligbebyggelse (b2.20) og nåværende boligbebyggelse (B2.2).

For § 25 boligbebyggelse gjelder følgende bestemmelse i kommunedelplanen:

*«For områder avsatt til boligbebyggelse er bolig hovedformålet.*

*Næringsvirksomhet/tjenesteyting og offentlig service tillates i begrenset grad dersom dette*

ikke medfører vesentlige ulemper i form av trafikk, støy eller forurensning.»

Parkering skal løses i tilknytning til bolig med de bestemmelser som følger denne plan om krav til oppstillingsplasser. Garasje og carport tillates oppført i henhold til plan- og bygningsloven.

Planområdet regnes som ytre by i kommunedelplanen.

#### § 22.1 Parkeringsbestemmelser for boliger

Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål.

Størrelse	Enhet	Indre by		Øvrige områder	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
<35 m <sup>2</sup> BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1
35 - 60m <sup>2</sup> BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	2
>60m <sup>2</sup> BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2

### Analyse av krav/hensyn

#### Natur og skredfare

Planforslaget inneholder en ROS-analyse og i planområdet er skred og steinsprang spesielt utfordrende, og det er i forbindelse med forslaget utarbeidet en skredfarevurdering (Sweco).

Deler av planområdet ligger innenfor faresone - rasfare i kommunedelplanen for Svolvær. Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer til hensynsoner sier at : «Før tiltak kan finne sted innenfor hensynsone skal ras- og skredfare være avklart og hensyntatt, jf. § 8:» Skredfarevurderingen for reguleringsplanen gjør (Sweco) rede for og beskriver skredfaren i planområdet.

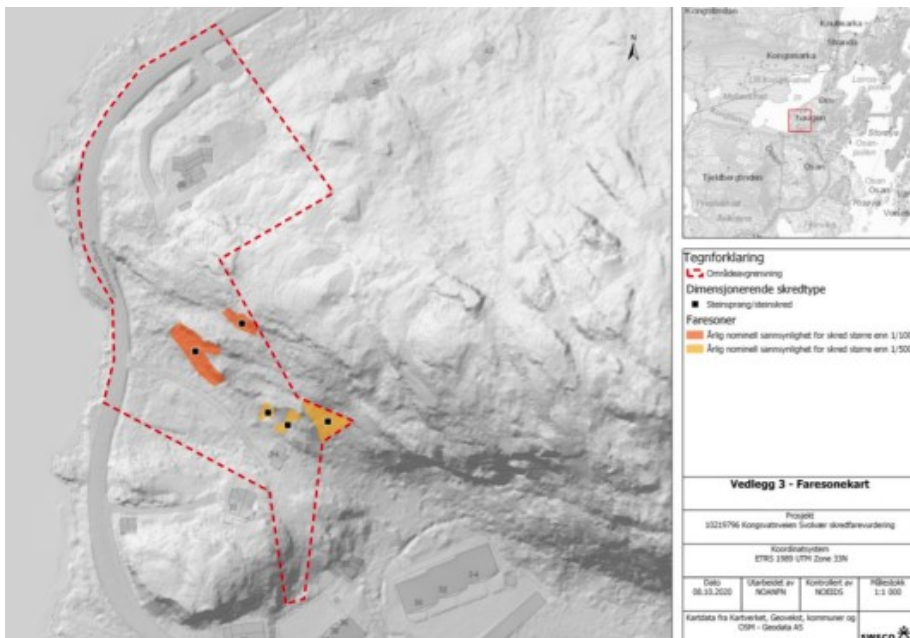
Vurderingen fra Sweco viser at området dels er utsatt for skredfare og at steinsprang er den dimensjonerende skredtypen i planområdet.

I deler av planområdet vurderes det å være fare for steinsprang med årlig nominell sannsynlighet større enn 1/1000 og 1/5000. Kravet om sikkerhet mot skred iht. TEK 17 § 7-3 er dermed ikke oppfylt for bygg i sikkerhetsklasse S2 og S3 i denne delen av området. Ved å gjennomføre tiltak vil kravet kunne oppfylles.

Skredfarevurderingen er gjort ut fra dagens forhold, og terrenginngrep på planområdet eller skråningen vil kunne påvirke skredfaren.

Anbefalte tiltak fra vurderingen til Sweco:

Om det skal bygges innenfor områder belagt med faresoner (vedlegg 3), må det gjennomføres sikringstiltak av det ovenforliggende løsnedområdet i det naturlige terrenget. Det mest hensiktsmessige vil være bergrensning og eventuell boltesikring. Det bør utføres en vegetasjonsrensning i tilstrekkelig grad til å avdekke eventuelle skjulte blokker. Avgrensede blokker renses kontrollert ned. Alle tiltak må prosjekteres av geolog og utføres av foretak med erfaring innenfor skredsikring.



Figur 3 Vedlegg 3 fra skredfarevurderingen

### Konklusjon

Anbefalingene fra skredfarevurderingen til Sweco er tatt med og videreført til planbestemmelsene, faresonene fra vedlegg 3 i skredfarevurderingen er tatt med og ført inn som hensynsoner på plankartet til reguleringsplanen. Planforslaget har tatt for seg skredfaren i planområdet gjennom skredfarerapporten utarbeidet av Sweco og videreført anbefalingene fra rapporten inn i plandokumentene. Fagavdelingen vurderer at skredfaren er ivaretatt, NVE har kommet fram til samme konklusjon i sitt innspill til det offentlige ettersynet.

### Barn- og unges interesser

**Skoleveg** – Planområdet har ca. 2 km avstand til skole. Planforslaget har knyttet en internvei til Falkveien i sør med en gang- og sykkelveg (f\_SGG2) slik at mange trafikanter har et alternativ til Kongsvatnveien.

I konsekvensutredningen til kommunedelplanen for Svolvær står det at det er viktig at fortau/gangveg langs Kongsvatnveien opparbeides samtidig som utviklingen av planområdet. Planforslaget legger ikke opp til å anlegge gang- og sykkelveg langs denne del av Kongsvatnveien, men kommunen holder på å utarbeide gang- og sykkelveg langs nedre del av Kongsvatnveien, fra E10 og til Falkveien. Planområdet vil gjennom internveien til Falkveien ha en tilkobling opp mot denne gang- og sykkelvegen.

### *Uteoppholdsarealer/lekearealer* –

Kommunen skal i forhold til «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» sikre at det i nærmiljøet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og disse skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape et eget lekemiljø.

Det er satt av areal til lekeplass i planområdet (BLK), samt fire plasser til uteoppholdsareal (BUT) i reguleringsplankartet.

Planbestemmelsen viderefører kravene om at uteoppholdsarealene i planområdet skal opparbeides i tråd med kommunedelplanen.

### *Kommunedelplanen Svolvær 2020* – Minstekrav MUA for boligbebyggelse:

21.1 Uteoppholdsarealer i ytre by - Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på

egen grunn etter følgende krav:

Småhusbebyggelse For frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) er det krav om 175m<sup>2</sup> MUA. pr boenhet.

For konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) er det krav om 125m<sup>2</sup> MUA pr. boenhet.

Terrasser som ikke er overbygd kan medregnes som MUA, men minimum 70% av MUA skal ligge på terreng.

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsareal med minimum 25m<sup>2</sup> pr. boenhet.

For blokkbebyggelse er det krav om 50m<sup>2</sup> MUA pr.100m<sup>2</sup> BRA. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken.

For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m<sup>2</sup> pr. boenhet avsettes til lek.

### *Konklusjon*

Reguleringsplanen har satt av uteoppholdsarealer og lekeplass i tråd med kravene i kommunedelplanens bestemmelser. Planområdet har også kort avstand til populære friluftsområder langs Kongsvatnet og bymarka, slik at fagavdelingen vurderer at reguleringsplanen oppfyller de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging. Det er også satt av et større areal til uteopphold i plankartet, ca. 3000m<sup>2</sup>, noe som er med på å sikre at man holder seg innenfor kravene til uteopphold satt i kommunedelplanen for Svolvev.

### Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Byggehøyder – kommunedelplanen for Svolvev vedlegg B har retningslinjer for mønehøyde på 9 meter og en utnyttelsesgrad på 40%- BYA for delområde B2.2, og mønehøyde på 9 meter og en utnyttelsesgrad på 30%- BYA for delområde B2.20.

For den frittliggende boligbebyggelsen (BFS) er utnyttelsesgraden og mønehøyden innenfor og i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen for Svolvev. Der man vil tillate en utnyttelsesgrad på 30%- BYA og en møne- gesimshøyde på 8 meter/7 meter. Innenfor område for konsentrert boligbebyggelse BKS1-BKS3 vil område BKS2 legge opp til en høyere utnyttelsesgrad (50%-BYA) enn hva retningslinjene til kommunedelplanen legger opp til (40%-BYA) og vil således ikke være i tråd med kommunedelplanen. Ingen av byggehøydene innenfor område for konsentrert boligbebyggelse vil være i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen, der planforslaget legger opp til en møne-/gesimshøyde på 11 meter/10 meter. Planforslaget legger dermed opp til en del bebyggelse som er lavere en retningslinjene, men høyere enn bebyggelse for konsentrert småhusbebyggelse.

Det er imidlertid satt av forholdsvis store områder til uteoppholdsarealer (ca. 3000m<sup>2</sup>) som er detaljert gjennom plankartet. Dette fører til slik fagavdelingen vurderer det at den totale utnyttelsesgraden innenfor planområdet er i tråd med det som kommunedelplanen legger opp til, og at man kan tillate litt høyere utnyttelsesgrad innenfor områdene foreslått regulert til konsentrert småhusbebyggelse når planområdet under en helhet er innenfor den tillate utnyttelsesgraden.

Fagavdelingen synes det er positivt at man har et detaljert plankart som viser de ulike delområdene og at det kommer tydelig fram hvor i planområdet det åpnes opp for høyere

utnyttelse og samtidig at man sikrer tilstrekkelig med grøntområder og uteopphold innenfor planområdet.

I område for frittliggende fritidsbebyggelse vil reguleringsplanen tillate en utnyttelsesgrad på 45%-BYA og dermed ikke være i tråd med kommunedelplanens retningslinjer for utnyttelsesgrad for dette området (30%-BYA).

### *Konklusjon*

Fagavdelingen vurderer det til at man for området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS) kan tillate å overskride kommunedelplanens retningslinjer for byggehøyder. Dette på grunn av topografien og landskapet. I dette området har du Ørnhaugen i bakkant som vil forhindre/begrense silhuettvirkningene av bebyggelsen i området.

Reguleringsplanbestemmelsen 1.2.b) sier at «*Det skal være variasjon i byggehøyden, høyere høyder nær bergsiden og lavere høyder hvor terrenget flater ut.*»

Dette er noe som er med på å sikre at høydepåvirkningen i området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS) ikke blir så stor på tross av at man legger opp til en mønehøyde som er 2 meter høyere enn det retningslinjene til kommunedelplanen har for dette området.

Fagavdelingen vurderer at det legges opp til for høy utnyttelsesgrad for den frittliggende fritidsbebyggelsen i felt BFF med 45 % BYA. Dette terrenget er bratt og ulendt, noe som fører til at det vil være en konflikt mellom foreslått utnyttingsgrad og bestemmelser om terrenginngrep. Det er også slik fagavdelingen vurderer det uhensiktsmessig at man legger opp til en større utnyttelsesgrad i den frittliggende fritidsbebyggelsen enn det man gjør i to av feltene til den konsentrerte boligbebyggelsen (BKS). Fagavdelingen foreslår at utnyttelsesgraden til den frittliggende fritidsbebyggelsen reduseres til BYA=100m<sup>2</sup> pr enhet i forslag til alternativ løsning.

### Landskapspåvirkning

Planområdet framstår som svært kupert med flere høydedrag og steinformasjoner som gjør at landskapsstilpasningen er en helt sentral del av planarbeidet.

Kongsvannet og Svolvevmarka er et populært friluft- og rekreasjonsområde for innbyggerne hele året rundt, planområdet vil være synlig og det er viktig at man unngår store skjæringer og inngrep som lager synlige sår i landskapet.

Det opprinnelige planforslaget inneholdt flere skjæringer og tok mindre hensyn til terrengtilpasning. Tiltakshaver har imidlertid gjort endringer på planforslaget og bestemmelsene etter mottakskontrollen og befaring/dialog med administrasjonen, slik at reguleringsplanen tar mer hensyn til landskapspåvirkningen og «strammet» prosjektet opp med tanke på terrengtilpasningen.

Under fellesbestemmelsene d) terrengtilpasning i reguleringsplanens bestemmelse:

«*For å sikre kvalitetsrik detaljering og helhetspreg, skal følgende krav i forbindelse med terrengtilpasning være oppfylt:*

- *Terrenginngrep skal være moderate.*
- *Skjæringer og fyllinger, små eller store, skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.*
- *Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bygg og skal utføres i varig materiale som er vanlig å benytte på stedet og som ivaretar de estetiske krav.*
- *Ved gjennomføring av estetiske uheldige terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens*



*rammer kreve avbøtende tiltak for å oppnå et godt estetisk resultat.*

*Ved innsendelse av byggesøknad kreves utomhusplan som viser eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengtilpasning til nabobebyggelse samt opparbeidelse av utearealer som viser atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Terrengtilpasningene skal dokumenteres med målsatte snitt-tegninger av terrenget i byggesøknad.*

*Innenfor delområdet tillates plassering av bygning nærmere nabogrense enn 4 meter og nærmere nabobebyggelse enn 8 meter, hvor dette er nødvendig for terrengtilpasningen. Krav til branncellebegrensende bygningsdeler i områdene hvor avstanden mellom boenhetene er mindre enn 8 meter følger av teknisk forskrift til Pbl.»*

#### *Konklusjon*

Fagavdelingen vurderer det til at det er uunngåelig at reguleringsplanen vil ha en negativ konsekvens for landskapet i området, og boligene som er planlagt vil ha en fjernvirkning og vises av de som beveger seg på turstien på andre siden av Lille-Kongsvatnet. Samtidig har tiltakshaver gjort endringer etter mottakskontrollen der man har fjernet de største skjæringene og tilføyd bestemmelser om landskapspåvirkning og terrengtilpasninger. Dette vil være med på å bidra til at de negative konsekvensene blir så små som mulig tatt i betraktning av den kupert topografien i området.

#### Parkering

Planforslaget følger kommunedelplanens bestemmelser til parkeringskrav. I det opprinnelige forslaget ble det lagt opp til at for den konsentrerte boligbebyggelsen (BKS1-BKS3) kan parkering enten bli løst ved oppføring av garasjer/carporters frittliggende eller under lokk, eller etablering av parkeringsplasser. Fagavdelingen vurderer at den beste løsningen for områdene BKS1 og BKS2 vil være å legge parkeringen i lokk hvor man da har mulighet å ha bygningene og tilhørende uteoppholdsareal på toppen av disse. MPN valgte å sende planforslaget på høring/offentlig ettersyn, sammen med kommunens alternative forslag med alternative reguleringsbestemmelser som lyder:

*«Innenfor BKS1-BKS2 skal parkering etableres under lokk eller i kjeller. Parkeringsplasser tilpasset universiell utforming og besøksparkering kan tillates frittliggende. Innenfor BKS3 tillates oppføring av garasjer/carporters frittliggende eller under lokk, etablering av parkeringsplasser.»*

Dette vil slik fagavdelingen vurderer det føre til mindre terrenginngrep samtidig som man kan få gode uteoppholdsareal på lokket som vil være forholdsvis flat og inneha gode kvaliteter. En slik løsning vil imidlertid legge sterke føringer på reguleringsplanen og føre til at kostnadene for å gjennomføre utbyggingen vil bli større.

#### *Konklusjon*

Med tanke på at planforslaget legger opp til høyere utnyttelsesgrad og høyere mønehøyder enn retningslinjene til kommunedelplanen for området, vurderer fagavdelingen at man kan tillate dette om parkeringen for den konsentrerte boligbebyggelsen (BKS1 og BKS2) legges i lokk.

Dette vil til en viss grad bøte på at området får en høyere utnyttelsesgrad og høyere byggehøyder siden man da vil samle parkeringen under bakken og man vil få mulighet til å opprette tun med gode uteoppholdsarealer på toppen.

Dette vil samtidig slik fagavdelingen vurderer det dempe litt av landskapspåvirkningen da parkeringslokkene vil dempe skjæringene i terrenget.



*Figur 4 Illustrasjon av konsentrert småhusbebyggelse med parkeringskjeller i lokk. Fra planbeskrivelsen (side 13).*

#### Veiløsning for myke trafikanter

Planforslaget legger opp til å knytte en internvei til Falkveien i sør med en gangvei (f\_SGG2) slik at myke trafikanter har et alternativ til Kongsvatnveien. I konsekvensutredningen til kommunedelplanen for Svolvær står det at det er viktig at fortau/gangvei langs Kongsvatnveien opparbeides samtidig som utviklingen av planområdet.

Tiltakshaver har valgt en løsning der myke trafikanter kommer inn på Falkveien, noe som fagavdelingen vurderer til å være en god løsning som sikrer at barn- og unge og andre myke trafikanter har et trygt alternativ for å komme ned til gang- og sykkelvegen ved E10.

For å få koblet den foreslåtte gangstien (f\_SGG2) til Falkveien er man avhengig av å gå utenfor planavgrensningen, da de siste 5 meterne til parkeringsplassen ligger utenfor denne. Tiltakshaver har opplyst om at det foreligger en avtale om kjøp av grunnen ned til Falkveien slik at det vil være mulig å koble gangveien til Falkveien.

Dagens parkeringsplass vil miste 1-2 oppstillingsplasser som en konsekvens av at det blir anlagt gangvei her.



*Figur 5 Dagens parkeringsplass ved Falkveien.*



*Figur 6 Området der gangveien er planlagt sett fra parkeringsplassen.*

Bakgrunnen for at dette området ikke ble tatt med i varsel om planoppstart var at arbeidet med reguleringsplanen var igangsatt før kommunedelplanen for Svolvær (Byplanen) var vedtatt.

#### *Konklusjon*

Fagavdelingen vurderer den foreslåtte gangvegen som en god løsning for myke trafikanter

og som kan skape en trygg skolevei for barn- og unge, men det må sikres gjennom bestemmelser at denne løsningen blir realisert.

### **Alternative løsninger**

1. Avvise forslaget.
2. Vedta forslagstillers planforslag.
3. Vedta kommunens alternative planforslag med krav om parkering i lokk for den konsentrerte boligbebyggelsen BKS1 og BKS2, samt å redusere utnyttelsesgraden i den frittliggende fritidsbebyggelsen og krav om at gangvegen (f\_SGG2) blir opparbeidet før det gis brukstillatelse.

### **Vurdering av alternative løsninger**

Alternativ 1, vil være hensiktsmessig dersom Kommunestyret ikke ønsker å legge til rette for konsentrert bebyggelse i dette området av Svolvevæ.

Alternativ 2, vil tillate at det kan etableres overflateparkering/carport i område BKS1 og BKS2. Dette er forslaget til tiltakshaver. Dette alternativet vil slik fagavdelingen vurderer det resultere i dårligere terrengtilpasning og man vil ikke ha samme mulighet å skape gode uteoppholdsarealer på toppen av parkeringslokkene. Man vil også tillate høyere utnyttelse i den frittliggende fritidsbebyggelsen.

Alternativ 3, dette alternativet legger sterkere føringer på reguleringsplanen der man anlegger parkering i område BKS1 og BKS2 i lokk, reduseres også utnyttelsesgraden i den frittliggende fritidsbebyggelsen og det settes krav om at gangvegen (f\_SGG2) blir opparbeidet.

Dette forslaget reduserer konflikten mellom foreslått utnyttingsgrad og bestemmelser om terrenginngrep i området for frittliggende fritidsbebyggelsen (BFF) samt at man sikres at gangvegen blir opparbeidet slik at man ivaretar de myke trafikantene. Dette alternativet vil kunne føre til at kostnadene for å gjennomføre utbyggingen vil bli større.

### **Konklusjon**

Alternativ 3 legger til rette for å etablere boligfelt og to hytter/fritidsboliger med totalt ca. 19 nybygg med inntil 49 nye boenheter samt tilhørende friarealer og veier ved Kongsvatnveien. Den frittliggende boligbebyggelsen er i tråd med retningslinjene til kommunedelplanen for Svolvevæ. For den konsentrerte boligbebyggelsen vil område BKS2 legge opp til en høyere utnyttelsesgrad (50%-BYA) enn hva retningslinjene legger opp til (40%-BYA). Ingen av byggehøydene innenfor området for konsentrert boligbebyggelse vil være i tråd med i retningslinjene (møne/gesims 11 meter/10 meter). Fagavdelingen vurderer at man kan tillate å overstige disse i de aktuelle områdene, på bakgrunn av topografien i området og at de høyeste bygningene vil ligge nær bergsiden og lavere der terrenget flater ut.

Ved å redusere utnyttelsesgraden for den frittliggende fritidsbebyggelsen sikrer man samtidig at man kan bygge slik at bestemmelsen om terrenginngrep kan følges. Skredfarevurderingen som ble gjort i forbindelse med planarbeidet har angitt hensynsoner for ras- og skredfaren, som er videreført til plankartet og anbefalingene fra skredfarevurderingen er videreført til planbestemmelsene.

Løsningen med gangvei fra planområdet til Falkveien gir myke trafikanter mulighet til å unngå gjennomfartstrafikken fra E10 og gjennom planområdet.

Alternativ 3 bidrar i størst grad til å følge strategiene lagt i den overordnede samfunnsplanen til å nå kommunens hovedmål om bærekraftig stedsutvikling. Blant annet legger

reguleringsplanen til rette for sammenhengende infrastruktur og miljøvennlige transportløsninger, samt tilrettelegger for helsefremmende transport og god trafikkflyt som ivaretar myke trafikanter. Man tilrettelegger også for tilstrekkelig og variert boligbygging som ivaretar ulike behov og ønsker.

Tommy Stensvik  
kommunedirektør

Erling Larsen Dahl  
Arealplanlegger