



Arkivsak-dok. 17/01188-20
Saksbehandler Inger Narvestad Anda

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg for plan, miljø og utvikling	06.06.2018
Kommunestyret	21.06.2018

PLAN 2017009 DETALJREGULERING FOR ELTARVÅG BOFELLESSKAP- INNSTILLING TIL 2. GANGS BEHANDLING OG ENDELIG PLANVEDTAK.

Forslag til vedtak/innstilling:

Forslag til plan 2017009, detaljregulering for Eltarvåg bofellesskap med plankart datert 21.02.2018 og bestemmelser datert 21.02.2017 og revidert 23.05.2018 vedtas.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse plan, sjekklister
5. Inkomne merknader
6. Boligsosial handlingsplan
7. ROS-analyse bofellesskap i forhold til lokalmiljø

Sammendrag

Rådmannen legger fram forslag til detaljregulering for Eltarvåg bofellesskap til andre gangs behandling og endelig planvedtak i kommunestyret. Planen er utarbeidet av Multiconsult på oppdrag fra og i samarbeid med Rennesøy kommune. Planen består av plankart, bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse og ROS-analyse.

Planområdet ligger i Eltarvåg, mellom boligfeltet og bussholdeplassen. Området er om lag 9,3 daa stort, og planforslaget viser arealer til offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsboliger med tilhørende administrasjon, parkering og adkomstvei.

Planområdet eies av Rennesøy kommune og består i dag av åpen fastmark med noe skog samt et planert område.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av omsorgsboliger for personer med behov for tilsyn samt tilhørende administrasjonsbygg. Planen er et ledd i gjennomføring av kommunestyrets vedtak om å bygge boliger for personer med psykiske lidelser og rusvansker ved budsjettbehandlingen i desember 2015 og sak om lokalisering av slike boliger i april 2016. Planen gir grunnlag for å kunne bygge prosjekterte omsorgsboliger og administrasjonsbygg som tidligere er behandlet som byggesak og der vedtaket ble opphevet av Fylkesmannen på grunn av manglende grunnlag i reguleringsplan. Planen omfatter hele arealet som er avsatt til tjenesteyting i kommuneplanen, ikke bare arealet der det konkret er planlagt oppført ny bebyggelse.

Det vises til planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

Kommunen har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav om konsekvensutredning.

Saksbehandling

Varsel om oppstart

Planarbeidet ble varslet i tråd med PBL §12.8, den 04.12.2017. Frist for innspill var satt til 18.01.2018.

Ved fristens utløp var det kommet inn 3 uttalelser og merknader til planen. Innspillene er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for plan, miljø og utvikling behandlet planforslaget 14.03.2018 i sak 7/18 og fattet følgende enstemmige vedtak:

«Forslag til plan 2017009 detaljregulering for Eltarvåg bofellesskap med plankart og bestemmelser datert 21.02.2017 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes i tråd med plan og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.»

Planen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 22.03.-07.05.2018.

Rennesøy kommune har mottatt tilbakemeldinger og merknader fra til sammen 3 offentlige etater og en merknad fra private.

Avsender (datert)	Merknad til offentlig ettersyn	Rådmannen sin vurdering
1. Råd for eldre og funksjonshemmede. Møte 24.04.2018	–Utvalget tar saken til orientering	–Tas til orientering
2. Fylkesmannen i	–Fylkesmannen gir faglig råd og at det gis	-Kommunen forholder seg til vedtatt

<p>Rogaland. (07.05.2018)</p>	<p>en nærmere vurdering av alternativ plassering i sentrumsområdet Vikevåg. Dette for å få mer tilknytning til offentlige funksjoner for beboerne.</p> <p>– Det gis faglig råd om at det stilles tydeligere krav til kvalitet og utforming av utearealer i planbestemmelsene for å sikre juridisk forankring og krav til gjennomføring.</p> <p>–</p> <p>– Det vises til veiledningsmateriell ang planlegging og bygging av omsorgsboliger.</p>	<p>boligsosial handlingsplan der det er fastslått at det er uheldig at alle kommunale boliger ligger i Vikevåg. Ved planlegging av bofellesskapet var det derfor lagt som premiss at disse ikke skulle plasseres i Vikevåg sentrum.</p> <p>- Området er i gå- sykkelavstand til butikk / NAV / helsesenter. Det er i tillegg bussavgang hver time.</p> <p>– Bestemmelsene er endret ved at det er satt krav til utforming av private og felles utearealer. Gjennomføring av opparbeidelse er sikret i rekkefølgekravene.</p> <p>– Tas til orientering</p>
<p>3. Statens vegvesen 07.05.2018</p>	<p>– Ingen merknader til planforslaget</p>	<p>– Tas til orientering</p>
<p>4. Lyse (21.04.2017)</p>	<p>– Ingen merknader til planforslaget</p>	<p>– Tas til orientering</p>
<p>5. Stavangeradvokatene på vegne av eiere av Eltarvåg 21 og Eltarvåg 28 (07.05.2018)</p>	<p>– Det vises til tidligere innsendt uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planen.</p> <p>– Er bekymret for at bofellesskapet vil påvirke nabolaget negativt i form av utrygghet, kriminalitet, redusert verdi på boligene. Bofellesskapet bør plasseres lengre vekk fra boliger.</p> <p>– Det må innhentes ny og uavhengig ROS-analyse knyttet til den konkrete planen.</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>– Utrykningstiden for nødetatene er for lang noe som skaper utrygghet.</p> <p>– Det må foretas faglig vurdering av hva som er beste plassering. Eltarvåg må f.eks veies opp mot Vikevåg. Avstand til butikk, NAV og lege må vurderes. 40 minutter med buss tilsier at bygget ikke bør plasseres i Eltarvåg.</p> <p>– Belastningen på et lite boligområde blir for stor. Ulemper for naboer er ikke vurdert</p>	<p>– Det vises til kommentar til innspill til varsel om oppstart.</p> <p>–</p> <p>– Ved planlegging av bofellesskapet ble det utarbeidet ROS analyse for tiltaket. Analysen er laget n til bofellesskapet er laget med utgangspunkt i tidligere hendelser i samarbeid med erfarne fagfolk i Sandnes og Stavanger. Analysen er basert på kjennskap til målgruppen og konkluderer med at risikoen er akseptabel.</p> <p>–</p> <p>– I følge politiet er der ikke vesentlig forskjell i utrykningstid til henholdsvis Eltarvåg eller Vikevåg, eller andre steder i kommunen.</p> <p>– Det har vært en premiss i arbeidet at bofellesskapet ikke skal plasseres i Vikevåg.</p> <p>– Området er i gå- og sykkelavstand til butikk – helsesenter. Det er i tillegg bussavgang hver time. Botilbudet har dessuten bemanning med bil.</p> <p>– Området ligger i utkanten av feltet. I ROS-analysen for bofellesskapet er det beskrevet tiltak for å takle</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – Planen må ses i sammenheng med kommunesammenslåingsprosessen – Planområdet må utvides. – Området har fått medhold i gratis skoleskyss på grunn av farlig skolevei – Forslag: Planen avvises og området reguleres til bolig, evt friområde. Salgsum for boliger kan brukes til å erverve ny tomt lengre vekk fra boliger. 	<p>eventuelle uønska hendelser.</p> <ul style="list-style-type: none"> – I prosessen med etablering av omsorgsboliger har det vært kontakt med Stavanger kommune. Stavanger kommune har pr i dag boligmangel for den tiltenkte brukergruppen –
--	---	--

Planstatus og rammebetingelser

Gjeldende kommuneplan

Planområdet er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. I planbeskrivelsen til kommuneplanen går det fram at området var tiltenkt ny barnehage.

Temaplaner

Boligsosial handlingsplan

Kommunedelplan for helse og velferd

Reguleringsplan

Området inngår i reguleringsplan for Eltarvåg vedtatt i 1988 og er regulert til offentligformål eller næring samt bolig. Formålet er ikke nærmere spesifisert. Gesimshøyde er satt til 7 meter og U-grad til 0,3.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Eltarvåg mellom busslommen ved Hanasandveien og boligbebyggelsen. Området består av åpen fastmark med en del trær og busker. Det er ikke registrert kulturminner, særlige naturverdier eller rekreasjonsverdier i området. Det går en bekk, delvis i rør, gjennom planområdet.

Området har bussforbindelse ca. en gang hver time til og fra Vikevåg.

For nærmere beskrivelse se vedlagt planbeskrivelse.

Beskrivelse av planforslaget

Planen regulerer hele arealet som er avsatt i kommuneplanen til offentlig/privat tjenesteyting – omsorgsboliger og tilhørende administrasjonsbygg. Kjøreadkomst fra Eltarvåg samt lokalisering av parkering er vist på plankartet. Planen viser også byggegrenser mot tiliggende veier og naboerområder. Byggehøyde er satt til 7 meter over planert terreng og grad av utnytting til 20 % BRA.

Etter offentlig ettersyn er det tatt inn bestemmelser for krav til opparbeidelse og skjerming av private og felles utearealer.

For nærmere beskrivelse se vedlagt planbeskrivelse.

Konsekvenser av planforslaget

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med hovedformålet i kommuneplanens arealdel og boligsosial handlingsplan.

Landskap og forhold til eksisterende bebyggelse

Området ligger lavere enn resten av Eltarvågfeltet. Det ligger også lavere eller på nivå med tilstøtende veier og arealet på andre siden av Hanasandveien. Utbygging av området i samsvar med foreslått grad av utnytting og byggehøyde vil derfor ikke føre til vesentlige negative konsekvenser i forhold til utsikt, sol eller landskapsvirkning.

Forhold til naturmangfold

Planområdet har innslag av blandingsskog og er preget av gjengroing. Det er ikke registrert rødlistede arter (<http://kart.naturbase.no/>) eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Planlagt utbygging innenfor dette området vil ikke være i strid med intensjonene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Trafikkforhold

Planlagt bebyggelse/virksomhet vil føre til økt trafikk til og fra planområdet. Det er opparbeidet fortau langs planområdet og det er kort avstand til Hanasandveien. Planforslaget derfor ikke vil tilføre vesentlig økt belastning på veinettet eller vesentlige ulemper for omgivelsene som følge av trafikkøkningen.

Barns interesser og rekreasjonsinteresser

Det er ikke registrert at området har vært brukt til rekreasjon eller lek.

Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet vil bli ivaretatt i det byggeprosjektet i samsvar med teknisk forskrift.

Risiko og sårbarhet

Det er ikke registrert forhold som krever særlige avbøtende tiltak.

I forbindelse med prosjektering av konkrete bygg på området er det utarbeidet brannkonsept tilpasset tiltaket.

Det er også utarbeidet plan for overvann, vann og avløp i henhold til krav i reguleringsbestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen eier området og er også utbygger. Det er avsatt midler i budsjett til gjennomføring av planlagt bebyggelse.

Rådmannens vurdering

Det foreliggende forslaget til reguleringsplan er et ledd i gjennomføringen av kommunestyrets vedtak om å bygge boliger med heldøgns bemanning for personer med psykiske lidelser og rusvansker. Rådmannen har forståelse for at dette er et tilbud de færreste ønsker i sitt nærmiljø. Kommunen har imidlertid plikt til å sørge for at alle innbyggere har en god plass å bo. Planen legger til rette for boliger for personer som trenger tilsyn og hjelp.

Grad av utnytting og høydebegrensing tilsier at bebyggelsen holdes åpen og relativt lav. Ny bebyggelse vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene i form av tap av utsikt eller sol. Trafikkøkning er begrenset og gjelder kun den nederste delen av Eltarvåg der det allerede er opparbeidet fortau og gang- og sykkelsti.

Kommunestyret har tidligere behandlet sak om lokalisering av omsorgsboliger med heldøgns bemanning. Det ble da foretatt vurdering av ulike områder sett i forhold til premisser satt i boligsosial handlingsplan. En av premissene er at nye kommunale botilbud skal plasseres utenfor Vikevåg. Eltarvåg ble vurdert som det beste alternativet av de tomtene som var tilgjengelige. Området har bussforbindelse og sykkel og gangavstand til Vikevåg og oppfyller premissene som er satt i boligsosial plan på en god måte. Rådmannen ser derfor ikke grunn for å vurdere andre alternativer til plassering. Ved planlegging og prosjektering av de konkrete omsorgsboligene med administrasjon var det en viktig premis at anlegget skulle gi gode boforhold både for de som skal flytte inn i nybygget og naboene. Bestemmelsene er nå endret ved at det er satt krav til skjerming av utearealer mot innsyn.

Rådmannen kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket nye forhold som skulle tilsi at planen ikke bør godkjennes slik at bygging av boligene kan starte.

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

