

Saksprotokoll

Detaljregulering Bunestoppen - 2. gangsbehandling

Arkivsak-dok.	16/00767
Saksbehandler	Maria Falch Holm

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Teknisk- og miljøutvalget	27.05.2020	25/20
2 Kommunestyret	11.06.2020	21/20

Teknisk- og miljøutvalgets vedtak/innstilling

Teknisk- og miljøutvalget fremmer følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Bunestoppen vedtas med hjemmel i pbl § 12-12 med følgende endringer:

1. Det må avsettes to småbarnslekeplasser på minst 150 m² hver innenfor planområdet. Disse skal være under 100 m fra boligene, jf. høringsuttalelse fra Fylkesmannen datert 12.2.2020
2. Friområdene nærmest boligområdene skal tilrettelegges for barns lek. Det skal utarbeides kvalitetskrav til lekearealer og tilrettelagte friområder.
3. Steingjerde i BBB2 markeres som nyere tids kulturminne med hensynssone bevaring og tilhørende bestemmelse
4. Plankartet må vise at det er minimum 3 meter mellom Sundbyveien (fylkesvei 352) og gang-/sykkelveien o_SGS1 øst for denne
5. Plankartet må vise målsatte byggegrenser
6. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BFS1
7. Utnyttelse økes til 25 % av tomtas areal i BOP1 og BOP2
8. Byggegrense settes til 8 m i BFS1 og BFS2
9. BKS2: Grønt i høyspenningstraseen i stedet for gult
10. Byggegrense fra BKS2 til grøntområde i høyspenningstrase settes til 4 m
11. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BKS2
12. Illustrasjonsplan oppdateres iht. plankart
13. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det er lov å opparbeide hage utenfor byggegrense og helt ut til tomtegrense
14. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det tillates forstøtningsmurer lavere enn 1 m, og terrasser inntil 1 m høyere enn terreng, utenfor byggegrense
15. Regulerte parkeringsplasser omgjøres fra felles til offentlige
16. Bestemmelser tilføyning: Krav om landskapsplan ved rammesøknad i BOP1 og BOP2. Landskapsplan må inneholde: uteareal, parkering, byggegrense og bygg.
17. Tilføyelse bestemmelser for mur: Innenfor byggegrense og inntil nabogrense tillates mur/heving av terreng med inntil 2 meter i BFS2 og inntil 3 meter i BFS1.
18. Søndre del av BKS2 (delen sør for vei) reguleres til grønt
19. Bestemmelser om støy tas inn i bestemmelsene, jf. skriv fra Miljørettet helsevern datert 19.02.2020
20. Tilføyelse bestemmelser: Støv i anleggsperioden tas med som dokumentasjonskrav til IG

21. Tilføyelse bestemmelser: Forbud mot takterrasse skal også gjelde for BKS1-3 (dvs. terrasse på taket til byggets øverste etasje.)
22. Tilføyelse bestemmelser, rekkefølgekrav: Bamble Turlag skal involveres i prosessen med endelig fastsettelse og anleggelse av kyststi
23. Det skal etterstrebes en plassering av boenheter som i størst mulig grad hensyntar eksisterende boligmasse i forkant.
24. Bestemmelsenes § 3.1.1, tredje strekpunkt endres til: Minimum 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for el-bil.
25. Endring av andre strekpunkt under § 3.1.1 i bestemmelsene: En handikap parkering pr. bygning på fellesparkering.

Etter at endringene er utført blir planen kunngjort etter reglene i pbl.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 11.06.2020 sak 21/20

Møtebehandling

Saksordfører Karsten Tønnevold Fiane (SP) informerte om saken om for behandlingen i Teknisk og miljøutvalget.

Ole Roger Dyrkorn fremmet følgende forslag på vegne av Rødt:

1: Endring av planens hensikt i reguleringsbestemmelsene:

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av et nytt boligområde med variert boligsammensetning, offentlig tjenesteyting, og ivareta naturområder med rekreasjonsmuligheter. Planen skal ivareta tilgang til naturområder og lekeområder for barn. Planen legger føringer for ny trafikkkløsning og ny teknisk infrastruktur.

2: Brannstasjon i reguleringsbestemmelsene:

3.1.12.Brannstasjon (BAT), tas ut av beskrivelsen i reguleringsbestemmelsene. Brannstasjonen etableres på Eik-området som utredet som alternativ 3 i kommunestyre sak 30/20

Ole Roger Dyrkorn (Rødt) fremmet følgende forslag på vegne av Rødt, AP, SP,SV:

3: Trappeblokkene i BBB1-2

De planlagte trappeblokkene BBB1-2 bør organiseres på en «boligsosial» måte. Hvorvidt Falkåsen-modellen eller andre tilsvarende modeller skal legges til grunn må utredes nærmere.

4: Etablering av klausuler ved bygging på eller ved salg av arealer i planen:

Siden det ikke er lovhjemmel til å regulere pris på eiendommer eller boliger gjennom en reguleringsplan, så skal det etableres klausuler som ivaretar den boligsosiale politikken ved bygging på eller salg fra den kommunale eiendommen i det regulerte området. Klausulene skal utarbeides og behandles av kommunestyret i forbindelse med Boligsosialhandlingsplan og Byggeplanen for området.

Gro Grenager fremmet følgende forslag på vegne av SV:

Skogsområdet på Bunestoppen tenkt regulert til boliger bevares som den er med unntak av tomte til brannstasjonen.

Erling Dahl, Høyre, fremmet følgende endringsforslag som også ble fremmet i Teknisk og miljøutvalget:

Punkt 8 endres til: Byggegrenser settes til 10 meter i BFS1 og BFS2

Tillegg:

Det skal etterstrebes en plassering av boenheter som i størst mulig grad hensyntar eksisterende boligmasse i forkant.

Bebyggelse i BKS2 og BKS3 - Flermannsbolig erstattes med Eneboliger

Bård Hoksrud, FrP, fremmet følgende forslag til endring i punkt 8:

Byggegrense settes til 10 m i BFS1 og BFS2

Votering

Forslag fremsatt av Gro Grenager falt (4 stemmer)

Forslag fremsatt av Erling Dahl falt (11 stemmer)

Forslag fremsatt av Bård Hoksrud vedtatt med 22 stemmer.

Tilleggsforslag 3 fremsatt av Ole Roger Dyrkorn ang trappeblokkene i BBB1-2 vedtatt med 18 stemmer

Tilleggsforslag 4 fremsatt av Ole Roger Dyrkorn vedtatt med 21 stemmer

Tilleggsforslag fremsatt av Ole Roger Dyrkorn om å ta ut brannstasjonen av reguleringsplanen falt (2 stemmer)

Innstillingen med vedtatte endringer, vedtatt mot 1 stemme.

Kommunestyrets vedtak

Detaljreguleringsplan for Bunestoppen vedtas med hjemmel i pbl § 12-12 med følgende endringer:

1. Det må avsettes to småbarnslekeplasser på minst 150 m² hver innenfor planområdet. Disse skal være under 100 m fra boligene, jf. høringsuttalelse fra Fylkesmannen datert 12.2.2020

2. Friområdene nærmest boligområdene skal tilrettelegges for barns lek. Det skal utarbeides kvalitetskrav til lekearealer og tilrettelagte friområder.
3. Steingjerde i BBB2 markeres som nyere tids kulturminne med hensynssone bevaring og tilhørende bestemmelse
4. Plankartet må vise at det er minimum 3 meter mellom Sundbyveien (fylkesvei 352) og gang-/sykkelveien o_SGS1 øst for denne
5. Plankartet må vise målsatte byggegrenser
6. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BFS1
7. Utnyttelse økes til 25 % av tomtas areal i BOP1 og BOP2
8. Byggegrense settes til 10 m i BFS1 og BFS2
9. BKS2: Grønt i høyspenningstraseen i stedet for gult
10. Byggegrense fra BKS2 til grøntområde i høyspenningstrase settes til 4 m
11. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BKS2
12. Illustrasjonsplan oppdateres iht. plankart
13. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det er lov å opparbeide hage utenfor byggegrense og helt ut til tomtegrense
14. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det tillates forstøtningsmurer lavere enn 1 m, og terrasser inntil 1 m høyere enn terreng, utenfor byggegrense
15. Regulerte parkeringsplasser omgjøres fra felles til offentlige
16. Bestemmelser tilføyning: Krav om landskapsplan ved rammesøknad i BOP1 og BOP2. Landskapsplan må inneholde: uteareal, parkering, byggegrense og bygg.
17. Tilføyelse bestemmelser for mur: Innenfor byggegrense og inntil nabogrense tillates murer/heving av terreng med inntil 2 meter i BFS2 og inntil 3 meter i BFS1.
18. Søndre del av BKS2 (delen sør for vei) reguleres til grønt
19. Bestemmelser om støy tas inn i bestemmelsene, jf. skriv fra Miljørettet helsevern datert 19.02.2020
20. Tilføyelse bestemmelser: Støv i anleggsperioden tas med som dokumentasjonskrav til IG
21. Tilføyelse bestemmelser: Forbud mot takterrasse skal også gjelde for BKS1-3 (dvs. terrasse på taket til byggets øverste etasje.)
22. Tilføyelse bestemmelser, rekkefølgekrav: Bamble Turlag skal involveres i prosessen med endelig fastsettelse og anleggelse av kyststi
23. Det skal etterstrebes en plassering av boenheter som i størst mulig grad hensyntar eksisterende boligmasse i forkant.
24. Bestemmelsenes § 3.1.1, tredje strekpunkt endres til: Minimum 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for el-bil.
25. Endring av andre strekpunkt under § 3.1.1 i bestemmelsene: En handikap parkering pr. bygning på fellesparkering.

Trappeblokkene i BBB1-2

De planlagte trappeblokkene BBB1-2 bør organiseres på en «boligsosial» måte. Hvorvidt Falkåsen-modellen eller andre tilsvarende modeller skal legges til grunn må utredes nærmere.

Etablering av klausuler ved bygging på eller ved salg av arealer i planen:

Siden det ikke er lovhjemmel til å regulere pris på eiendommer eller boliger gjennom en reguleringsplan, så skal det etableres klausuler som ivaretar den boligsosiale politikken ved bygging på eller salg fra den kommunale eiendommen i det regulerte området. Klausulene skal utarbeides og behandles av kommunestyret i forbindelse med Boligsosialhandlingsplan og Byggeplanen for området.

Etter at endringene er utført blir planen kunngjort etter reglene i pbl.