

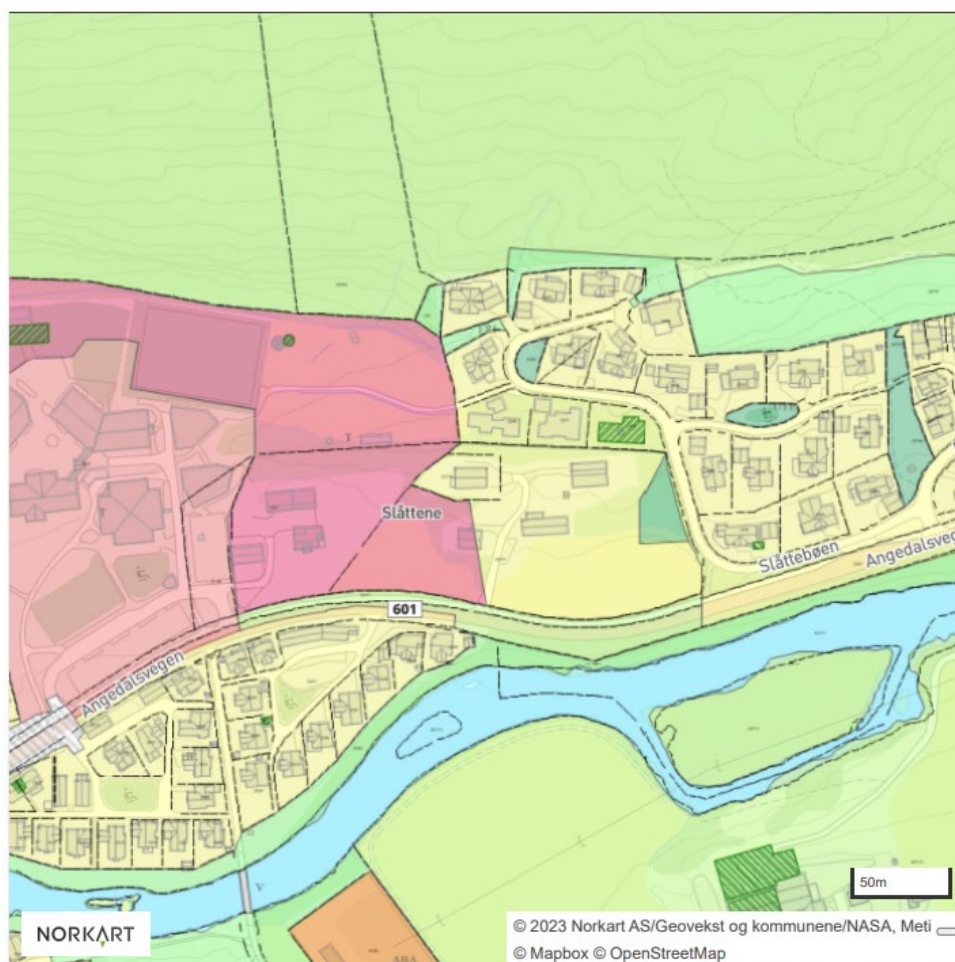
Prosjekt : Slåtten barnehage og bustadar, detaljregulering
Sak : 230401
Dato : 17.01.24

Førebuing til oppstartsmøte

Kart og føresegner til kommuneplanen sin arealdel og ev. gjeldande reguleringsplanar

Kommuneplanens arealdel Sunnfjord kommune 2023-2034 (2. gangs høyring)

Planen vil vere i samsvar med framlegg til ny kommuneplan for Sunnfjord kommune. I KPA er arealet avsett til 'Offentlig eller privat tjenesteyting', 'boligbebyggelse' og 'uteoppholdsareal'. Endeleg fordeling av areal til barnehage og bustad blir avklara gjennom planprosessen.



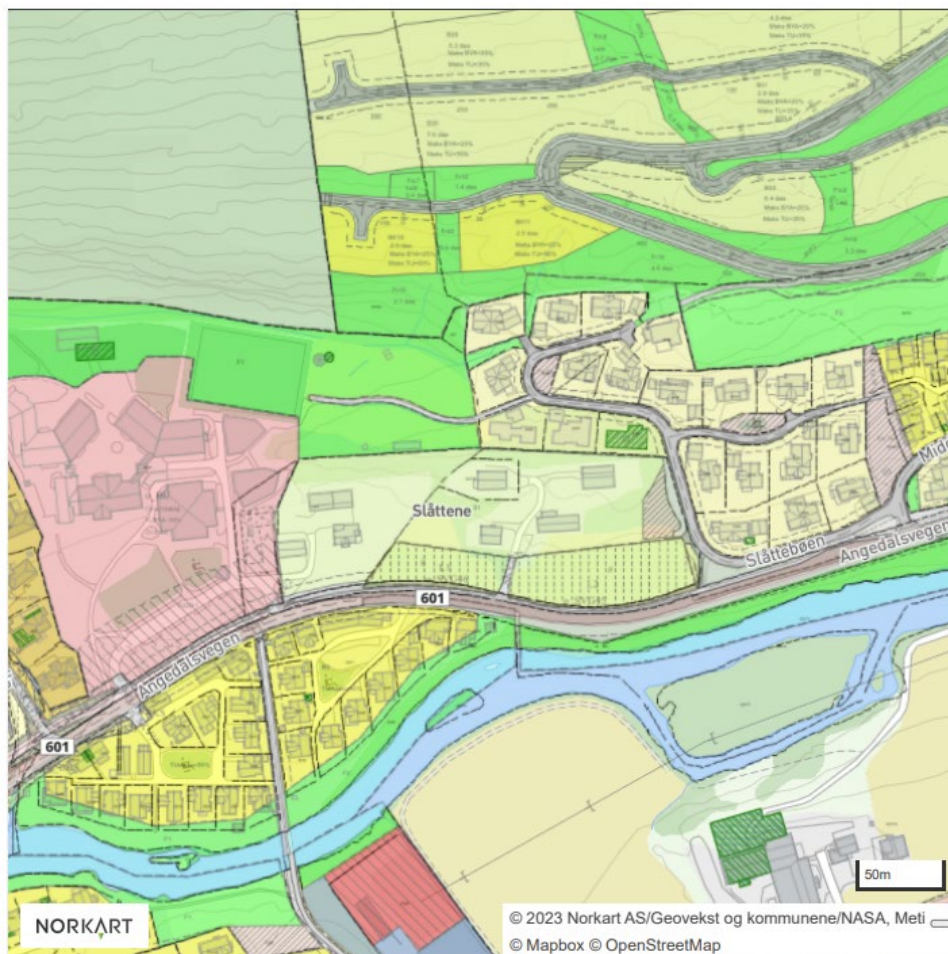
Føresegner og retningsliner til KPA vil bli lagt til grunn for planarbeidet. Det same gjeld normer som føl KPA

- Norm for parkering,
- Norm for uteopphaldsareal,
- VA-norm
- Norm for kommunale vegar

Gjeldande reguleringsplanar

- Fv. 601 Angeðalsvegen del 2, planID 20200010.

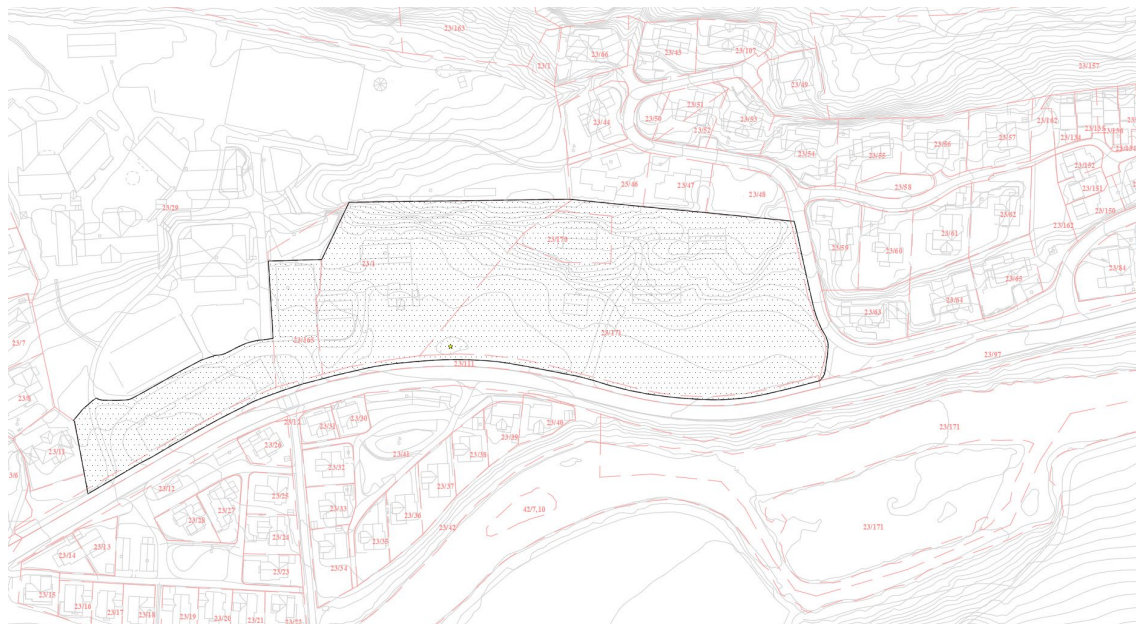
- Avsett til 'Midlertidig område for bygg og anlegg' i forbindelse med utbygging av Førdepakken, felt L1 og L2 (planID 20200010). Førdepakken har avklara med tiltakshavar at dei ikkje skal nytte regulert areal til dette formålet, og har frigjeve dette arealet.
- Slåtten Nord, planID 143219930046.
 - Felt S1 avsett til 'Landbruksområde' og felt Fa avsett til 'Fellesområde'.
- Slåtten Nord del 1, planID 143219950046.
 - Slåttebøen avsett til 'Offentlig trafikkområde' og 'Annen veggrunn'.
- Slåtten skule, planID 143220130005.
 - Felt o_BU avsett til 'Undervisning'.



Kvalitet på eigedomsgrenser og ev. uavklara eigedomsforhold

Sunnfjord kommune og Sunnfjord tomteselskap AS har samarbeida om kjøp av dei aktuelle tomtene. Gbnr. 23/170 har blitt halde tilbake av eigar. Eigedomen blir likevel ein del av planen, og blir ståande som 'eksisterande bustad'.

Framlegg til planområde



Omtale av føremål med planarbeidet, planlagd bygg, anlegg m.m..

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for barnehage i tilknytning til Slåtten skule, samt bustad som ei forlenging av eksisterande bustadområde. Ein viktig del av planen er å legge til rette for god trafikkavvikling og parkering for barnehagen, og ein ser på moglege felles løysingar med Slåtten skule.



Vedtak i kommunestyret seier at ein kan etablere inntil 6 avdelingar med 18/9 barn per avdeling. Standard for barnehagebygg og uteområde for Sunnfjord kommune seier at tomter til barnehageføremål bør vere minimum 8 dekar, ved etablering av barnehage med 6 avdelingar. Storleik på barnehagen vil bli endeleg fastslått gjennom planprosessen. Naturleg plassering av barnehagen er i den vestlege delen av planområdet, i nær tilknytning til Slåtten skule.



Omfanget at bustadutbygginga er avhengig av kor stort areal som går med til barnehageutbygginga. Det er derfor, på dette tidspunkt, ikkje avklara kor mange bustadar ein skal legge til rette for. Naturleg plassering for bustadane vil vere i den austlege delen av planområdet, som ei forlenging/utviding av eksisterande bustadområde på Slåttebøen.





Fellesområdet i tilknytning til bustadområdet er flyttbart, men tilsvarende areal må inngå i planforslaget. Ein skal etablere leikeplassfunksjon/felles uteareal gjennom reguleringsplanen.

Alle bygg, med unntak av bygg på gbnr. 23/170, vil bli rive for å få ei best mogleg utnytting av området.

Utbyggingsvolum og byggehøgde

Ein ser for seg at den nordlegaste delen av bustadområdet blir lagt til rette for frittliggende småhusbustnad, som ei forlenging av eksisterande byggefelt. Resterande område vil ha ei høgare utnytting, jamfør alternativa under:

- Frittliggende småhus – maks utnyttingsgrad BRA 50% og BYA 40%.
- Konsentrert småhus – maks utnyttingsgrad BRA 60% og BYA 40%.
- Maksimal møne- og gesimshøgde 9 m, målt frå ferdig golv i nedste plan.

Arealnormer for barnehage vil legge føringar for utnyttingsvolum for barnehagetomta. Utklipp syner Sunnfjord kommune sine arealbehov etter standard for barnehagebygg og uteområde.

1.4 Arealbehov

1.4.1 24 plassar per avdeling

Barnehage med 6 avdelingar med inntil 24 barn i kvar avdeling		
Areal kategori		Areal m2
Leike og opphaldsareal inne	4,5 m2/barn X 144 barn	648 m2 (108 m2)
Leike og opphaldsareal ute	27 m2/barn X 144 barn	3 888 m2 (648 m2)
Brutto areal bygg	Sum inkl. leike og opphaldsareal	Ca 1 500 m2
Tilkomst, veg og parkering		Ca 2 000 m2
Totalt arealbehov tomt		Ca 8 000 m2

Eventuelle skisser/teikningar

Det har ikkje blitt utarbeidd skisser eller teikningar for tenkte tiltak på dette tidpunktet. Dette vil komme undervegs i planprosessen og bli innlemma i plandokumenta slik at det kjem klart fram i planforslaget kva tiltak ein legg til rette for.

Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnadar

Den nordlege delen av området er relativt bratt, medan det flatar ut sørover mot Angedalsvegen. I den nordlege delen av området ønskjer ein å tilpasse seg eksisterande busetnad ved å legge til rette for frittliggande småhusbusetnad. Dette vil også vere mest hensiktsmessig m.o.t. terrenget i området. Det resterande området er flatare, og ein ønskjer å legge opp til ei høgare utnytting her. Ein ønskjer å bevare mest mogleg av det naturlege terrenget og vegetasjonen i området som ein del av uteområdet for barnehagetomta.

Sidan planområdet ligg i eit allereie utbygd område vil den nye busetnaden måtte tilpasse seg dette når det gjeld storleik, omfang, form og materialbruk. Dette vil bli drøfta nærare gjennom planprosessen og i plandokumenta, samt forankra i planføresegner.

Vurdering av planarbeidet i høve forskrift om konsekvensutgreiing

Etter KU-forskrifta vedlegg I punkt 24. skal bygg for offentleg eller privat tenesteyting med eit bruksareal større enn 15 000 m² alltid ha planprogram eller melding om KU. Tiltaket er ikkje av ein slik størrelse at det blir omfatta av dette punktet. Etter forskrifta vedlegg II punkt 11 j) skal bygg for offentleg eller privat tenesteyting som ikkje er omfatta av vedlegg I vurderast nærare av planmyndigheita.

Vår førebelse vurdering er at reguleringsplanen ikkje utløyser krav om planprogram eller melding om KU. Området er avsett til offentleg tenesteyting og bustad i KPA, og det er i tillegg gjort vedtak i kommunestyre om etablering av barnehage på tomta. Vår vurdering er dermed at tiltaket er tilstrekkeleg utgreia i planprosessen med KPA og at val av tomt er tilstrekkeleg vurdert i KS-sak og vedtak om utbygging av ny barnehage.

Vi ber likevel om at krav til KU bli vurdert i oppstartsmøtet.

Tilhøve til teknisk infrastruktur og ev. trong for utbyggingsavtale

Må avklarast seinare i prosessen.

Framlegg til plannamn

Slåtten barnehage og bustad.

Tilhøve til planarbeidet som ein ønskjer å drøfte og få avklaring på

Tilkomst til bustadfeltet

Det kan vere aktuelt at dei nordlegaste bustadtomtene har tilkomst frå Slåttebøen. Då må ein avklare tilstanden på denne vegen og kor vidt utbygginga vil medføre behov for utbetring av vegen. Området Slåttebøen har gjennomgått ei gradvis auke i bueningar dei siste åra, og dette må bli sett i samanheng med ny utbygging.

Elles må ein gjer ei vurdering av tilkomst til bustadfelt og barnehage i frå Angedalsvegen. Ein har drøfta moglege løysingar med felles tilkomst til skule og barnehage i eksisterande avkøyrsløse til Slåtten skule. Ein må vurdere om bustadfeltet i skal nytte same avkøyrsløse eller om ein skal utbetre eksisterande avkøyrsløse lenger vest, evt. etablere ny avkøyrsløse, frå Angedalsvegen. Det vil vere stor trafikk til og frå barnehagen ved henting og levering, noko som ein må ta omsyn til under planlegginga.



Endringar i høve gjeldande plan, normer m.m..

Reguleringsplanen er i tråd med KPA. Arealfordelinga mellom barnehage og bustad kan derimot endre seg ift. det som er avsett i KPA, avhengig av kor stor arealbehov barnehagen har. Fellesområdet som ligg langs Slåtdebøen kan også bli flytta på, men tilsvarende areal av same størrelse vil inngå i planforslaget.

Reguleringsplanen vil medføre ei omregulering av eksisterande reguleringsplan Slåtten Nord, frå 'Landbruksformål' til bustad og barnehage med tilhøyrande uteoppshaldsareal og infrastruktur.

Andre tilhøve

Medverknad og varslingspartar:

Vi ser for oss at følgjande offentlege organ og andre interessentar skal varslast om oppstart av planarbeid, i tillegg til grunneigarar, festarar og rettshavarar som grensar til planområdet:

- Statsforvaltaren Vestland
- Vestland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Sunnfjord kommune v/ eining for
 - o Brann og redning
 - o Landbruk og miljø
 - o Teknisk drift
 - o Vatn, avløp og renovasjon
- Sunnfjord miljøverk IKS
- Telenor
- BKK Nett

Det kan bli behov for eit meir tilrettelagt opplegg for medverknad som går ut over varsling av planoppstart og offentlig høyring av planforslag. Ein vil gjer ei vurdering av dette undervegs i prosessen, og spesielt under gjennomgang av innkomne innspel til varsel om oppstart.

for Nordplan AS

Alf Louis Solvang
Oppdragsansvarleg