



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
127/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Plan 3048 - Åsebøen barnehage - 64/816 mfl. - offentlig ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3048 for Åsebøen barnehage – gnr 64/816 mfl., datert 03.11.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.11.2020:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 127/20 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3048 for Åsebøen barnehage – gnr 64/816 mfl., datert 03.11.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

SAKSFREMLEGG

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Trygge Barnehager AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 3048 Åsebøen barnehage.

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage med tilhørende anlegg. Dette innebærer at en eksisterende boligtomt omreguleres til barnehageformål.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 12,8 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik er vist til eksisterende boligformål og tjenesteyting.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) har ingen bestemmelser for barnehager.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i to planer. Plan 301-12 *Åsebøen barnehage* (vedtatt 01.04.2008) omfatter dagens barnehage med parkeringsareal. Hele planen er regulert til barnehage. Plan 301 *Stangeland* (vedtatt 06.03.1972) omfatter et regulert offentlig friområde nord og øst for eksisterende barnehage, samt gnr 64/384 som i dette planforslaget skal omreguleres fra boligformål til barnehageformål.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Dagens barnehage har adkomst fra Åsebøvegen. Her ligger også et fortau langs veiens østside (mot barnehagen).

Det offentlige friområdet grenser til Åsebøen stadion, som med sin grasmatte også fremstår som et grønt område. Gjennom friområdet går det en sti som ser ut for å ha vært i bruk som snarvei mellom veien Åsebøhaugen og Åsebøvegen. Det er også spor av barns lek i friområdet.

Tilgang til offentlige VA-traseer ligger i Åsebøvegen. Beregninger utført av Karmøy kommune viser at potensiell vannmengde i eksisterende anlegg er 50 l/s. Det ligger brannkummer i Åsebøvegen. Det er ikke tillatt med merbelastning av kommunalt overvannssystem.

Det ligger en trafo på gnr 64/816 (dagens barnehage). Netteier Haugaland Kraft Nett AS har uttalt at det kan være for liten kapasitet for å kunne forsyne ny barnehage.

Dagens barnehage (gnr 64/816) er en privat barnehage, men ligger på en kommunal, festet tomt.

Parkeringsplassen til barnehagen ligger på egen eiendom, eid av barnehagen. Parkering for ansatte skjer på parkeringsplassen til Åsebøen stadion, ca. 150 m fra barnehagen. Denne er kommunalt eid. Det går fortau mellom parkeringsplass og barnehage.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

I gjeldende reguleringsplan er det offentlig friområdet regulert som offentlig friområde. I kommuneplanens arealdel fra 2015 er friområdet også avsatt som friområde, mens det i kommunedelplanen for Kopervik fra 2019 er avsatt til tjenesteyting. Det er avklart internt i administrasjonen at endringen fra formål «friområde» til «tjenesteyting» var å tilrettelegge for utvidelse av dagens barnehage. Barnehagen er imidlertid fått opsjon på å kjøre annen eiendom mellom sin egen parkeringsplass og dagens barnehage. Det er også generelt ønskelig å bevare de grønne friområdene, som også kan benyttes av barnehagen til lek. I dette planarbeidet er derfor friområdet regulert til offentlig friområde, og ikke tjenesteyting, slik kommunedelplanen har avsatt formålet til.

Eksisterende hus på gnr 64/384 som omreguleres til barnehageformål, skal rives.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Overordnet ide for planarbeidet har vært å tilrettelegge for riving av eksisterende enebolig med tilhørende anlegg på eiendommen gnr 64/384, for deretter å tilrettelegge for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage. Barnehagen utvides med 3 avdelinger med ca. 60 barnehageplasser. Videre tilrettelegges det for at eksisterende turvei/tråkk som går gjennom offentlig friområde beliggende på gnr 64/28 utbedres og forlenges frem til gangadkomsten ved barnehagen. Turveien og gangadkomsten vil kunne fungere som en snarvei mellom veiene Åsebøhaugen og Åsebøvegen. Samtidig er det ved barnehagen tilrettelagt for sykkel-/sykkelvognparkering, nytt renovasjonspunkt,

samt mulighet for etablering av ytterligere en trafo om påkrevd. Endringer som omtalt skjer til stor del på eiendommen gnr 64/384, selv om planforslaget også muliggjør at eksisterende barnehage kan rives/ombygges i fremtiden.

Regulert gangvei mellom parkeringsplass og dagens barnehage går over kommunens eiendom. Dette arealet, ca. 50 m², ønsker barnehagen å erverve fra Karmøy kommune når planen er vedtatt. Dette er i overensstemmelse med kommunen. Likeledes vil kommunen overta arealer avsatt til offentlige formål, slik som gangvei langs parkeringsplass (G1), annen veigrunn mv. Dette blir overført Karmøy kommune vederlagsfritt.

Den nye barnehagen (BHA2) får krav om flatt tak, der den sørøstre delen kan være 8,5 m høy (pluss ev. tillegg på 1 m for trapperom/teknisk rom), mens den nordvestre delen skal maks være 5,5 m høy. Takform og deling av høyder er gjort for å sikre at naboeiendom (gnr 64/425) beholder utsikt nordøstover over den lavere bygningsdelen til ny barnehage. Der den høyere delen kommer, står det eksisterende huset på eiendommen, slik at her er det ikke utsikt med dagens forhold.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses, og står beskrevet i planbeskrivelsen.

Dagens private VA-stikk fra eksisterende barnehage vil komme i konflikt med ny barnehage og må omlegges. Det etableres en ny privat vannkum på parkeringsplassen. Ny og eksisterende barnehage får vannforsyning via denne kummen.

Spillvannet fra ny og eksisterende barnehage kobles til kommunal ledning i Åsebøvegen. Overvannet kobles til kommunal ledning i Åsebøvegen. Det etableres et fordrøyningsmagasin som ivaretar overvann fra nybygg med tilhørende arealer og ombygget, eksisterende parkeringsplass. Eksisterende barnehage har allerede i dag overvannløsning som er tilknyttet det kommunale nettet. Nybygg har tilfredsstillende branndekning iht. retningslinjene fra brannvesenet, gjennom brannkum i Åsebøvegen. Eksisterende barnehage har noe lenger avstand (mer enn 50 m) fra brannbil. Men situasjonen her er uendret fra dagens forhold. Det etableres en større stikkledning med vannkum på parkeringsplassen. Hvis det ved nybygg på eksisterende barnehagetomt er krav om bedre brannsikring, kan det være muligheter for å etablere ev. sprinkel-anlegg som et forbedrende tiltak.

Renovasjonspunkt er lagt ved Åsebøvegen.

Det står en trafostasjon innenfor planområdet. På grunn av elektromagnetisk stråling ved eksisterende trafo, er det regulert min. 2 m byggegrense mot barnehagen fra trafostasjonen. Barnehagetomten skal også være gjerdet inn, slik at barn ikke kan leke innenfor 2-metersonen til trafostasjonen. Innenfor formålet «energianlegg» er det også plass til et utvidet/ny trafostasjon om nødvendig.

Barn og unge:

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge. Barnehagens utvidelsesområde har vært eneboligtomt, og har dermed vært i privat eie, og følgelig ikke tilgjengelig for barns lek. Formål offentlig friområde er ikke til hinder for barns frie lek.

Snarveien mellom Åsebøhaugen og Åsebøvegen blir sikret med lys og frisktlinjer mot Åsebøvegen i nordvest.

For krav til utearealer innenfor barnehagen, vises det til krav for tillatelse av drift av barnehager, etter annet lovverk. Dette er minimumskrav som må sikres med egen tillatelse. Planforslaget viser at det er nok areal til planlagt utvidelse.

Barnehagen skal inngjerdes. Det vil bli en port som skiller G1 fra G2 (gangvei), slik at G2 blir liggende innenfor gjerdet for barnehageområdet.

Folkehelse:

Planens viktigste positive faktorer mht. folkehelse er vurdert å være:

- Etablering av gangvei/turvei mellom veien Åsebøhaugen og Åsebøvegen.
- Restriktiv tilrettelegging av parkering.
- Kriminalitets- og mobbeforebyggende ved at uteareal er oversiktlige og tilstrekkelig belyst. Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til omkringliggende boligområde, med utsyn fra stor del av boligene. Utearealene skal etableres med tilstrekkelig belysning. Utearealets lokalisering, åpenhet, innredning og lyssetting antas samlet til å virke kriminalitetsforebyggende.

Ytterligere vurdering av planens påvirkning av folkehelse står beskrevet i planbeskrivelsen. Kommunen vurderer planen som positiv for folkehelsen.

Utomhusplanen viser at fra felles adkomst ved parkering/G2, deler veien seg med flat adkomst til det nye bygget og utearealer her. Til eksisterende barnehage er det universelt utformet vei. Det blir også en smalere gangvei som går direkte mellom utearealene, med stigning 1:10. Turveien gjennom friområdet blir universelt utformet med stigning, maks 1:15.

Naturmangfold:

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i planbeskrivelse og eget vedlegg.

Det er påvist fremmedarter (planter) i planområdet, men fagkonsulent har vurdert at artene har lavere risiko for spredning og negativ påvirkning ved håndtering av masser. Massene kan disponeres fritt innenfor planområdet. Anbefalingene er videreført i planbestemmelsene § 7.

Andre forhold:

- Godkjent rigg- og driftsplan skal sikre en trygg gjennomføring av tiltak, jf. planbestemmelser § 3;

«Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en rigg-/driftsplan som skal følge søknad om tiltak. Rigg-/driftsplan skal avklare hvordan eksisterende barnehagedrift i anleggsfasen skal sikres med hensyn til byggestøy og trafiksikkerhet. Godkjent rigg-/driftsplan skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse til rive-/grunnarbeider i byggetrinnene.»
- Parkering for ansatte (bil) skal løses på eksisterende parkeringsplass ved Åsebøen stadion, ca. 150 m fra barnehagen. Det er fortau mellom parkering og barnehagen. Planbestemmelsene setter krav om dokumentert parkering for ansatte maks 300 m fra barnehagen. Parkering for brukere av barnehagen, samt sykkelparkering for ansatte og brukere, er løst innenfor planområdet (P1 og P2).

Økonomiske konsekvenser:

En direkte økonomisk konsekvens for kommunen vil være vedlikeholdsansvaret av de offentlige arealene som inngår i planen, dvs. offentlig fortau langs Åsebøvegen, offentlig friområde og offentlig turvei. Friområdet er allerede i dag eid av kommunen. Gangvei (G1) langs parkeringsplassen vil også vedlikeholdes av kommunen. Gangvei opp til barnehagen (G2) vil være offentlig og eid av kommunen, men vedlikeholdsansvar kan avklares med barnehagen i en bruksavtale, da denne skal gjerdes inn med port.

Offentlige arealer overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 25.10.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen.....	04.10.19
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.....	27.09.19
3. Fylkesmannen i Rogaland.....	16.10.19
4. Statens vegvesen, region Vest.....	04.10.19
5. Mattilsynet.....	16.09.19

B: Private og organisasjoner

1. Nabo, gnr 64/425.....	08.01.20 (etter frist)
--------------------------	------------------------

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Kopervik.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er planforslaget bidrar til større kapasitet på barnehageplasser i tilknytning til en eksisterende barnehage. Adkomst for gående/syklende og biler sikres bedre, med ny gangvei/turvei, sykkelparkering og bedre tilrettelagt parkering med frisiktsoner. Ansattes parkering med større avstand til selve barnehagen kan også bidra til mindre bilbruk.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 03.11.20, legges ut til offentlig ettersyn.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Hovedformål med planen er å tilrettelegge for Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg. Planlagt utvidelse er noe større enn området avsatt til barnehage i overordna planer. Fylkesrådmannen er enig i punktene som er nevnt i referat fra oppstartsvarselet.

Vi legger til grunn at anbefalte normer for størrelse og kvalitet på barnehagens utearealer følges. Det må også vurderes hvordan planen kan bidra til valg av miljøvennlig transport, både for ansatte og foreldre, gjennom gode sykkelparkeringsanlegg og trygg og attraktiv adkomst for gående og syklende.

Fylkesrådmannen registrer at hele friområdet er tatt med i planområdet. Bakgrunnen for å ta med dette området er at gangveg gjennom området da kan innarbeides i kart og bestemmelser.

Fylkesrådmannen har ingen vesentlige innvendige mot dette, men gjør samtidig oppmerksom på at andre typer inngrep i friområdet vil være konfliktfylt.

Forslagstillers vurdering:

Planarbeidet sikrer gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. T-2/08. «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» vil bli lagt til grunn ved utarbeidelse av utomhusplan M 1:200. Utearealet er av Trygge barnehager dokumentert stort nok for den utvidelsen som planforslaget tilrettelegger for, jf. pkt. «Bebyggelse, struktur, tiltak» under pkt. «Uteareal» i denne beskrivelse. I beregningen inngår også eksisterende barnehages uteareal. Ved å plassere ny barnehage lengst nord/øst på tomte så blir utearealet skjermet fra nordavind vha. bygningen, samtidig reserveres det mest kvalitative arealet med godt lysforhold til lek. Arealet ved ny barnehage er tilnærmet flatt og enkelt å tilpasse universell bruk. Eksisterende vegetasjon og terreng er ikke mulig å bevare. I gjengjeld ligger det ved den eksisterende barnehagen et stort ubearbeidet areal med variasjon i terreng. Dette vil være med og ivareta og fremme barns fysiske ferdigheter, og bidra til utfoldelse og kreativ lek.

Trafikksituasjonen for myke/harde trafikanter er ryddig. Kjøreadkomst og gangadkomst til barnehagen er adskilt. Det er lagt inn frisiktsoner. Sykkelparkeringen er lagt ved siden av gangadkomst. Dybde på sykkelparkeringen er tilpasset sykkel med tilhenger. Barnehagebarn har enda ikke utviklet sanser for å få overblikk over en trafikksituasjon, de kan ikke slippes ut i trafikken på egen hånd, og de må ha foresatte å følge seg inn i barnehagen. Det foretrekkes en arealeffektiv og rektangulær parkeringsløsning, foran en «rundkjøringsløsning» hvor en risikerer tilfeldig bilavsetting i rundkjøringen, som ville skapt en uryddig hente-/bringesituasjon. Det er vist to rekker med biler, hvorav den ene parkerer mot gangadkomsten som på dette strekket er asfaltert og fremstår som et fortau. Det er avsatt god avstand mellom bilrekkene (7 m) for å ha et godt snuareal, som gjør snu-situasjonen oversiktlig. Plassene er 2,5 x 5 m og HC-plassene er 4,5 x 6 m, og er lagt inntil barnehagens adkomst.

Adkomsten til ny barnehage vil få stigning på < 1:15 og er vist som felles med eksisterende barnehages gangadkomst, noe som er fornuftig for å kun ha en port å forholde seg til, og på den måten få en oversiktlig hente-/bringe situasjon.

Bestemmelsene sikrer at det offentlige friområdet består i sin naturlige form, evt. kan det tillates etablert noen parkbenker eller lignende som styrker områdets funksjon som friområde. I friområdet etableres kun en kryssende turvei som skal ha enkel opparbeidelse, duk og gruset. G1 vil få asfaltdekke for å ivareta kravet til universell utforming av barnehagens adkomst.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Turveien gjennom friområdet vil også bli belyst, for å sikre for trygg ferdsel/hindre kriminalitet. Bakgrunnen for å regulere friområdet, er at området i kommunedelplanen er avsatt til formål «tjenesteyting», med tanke en ev. utvidelse av barnehagen. Dette ønsker ikke barnehagen, og administrasjonen ser det som mer ønskelig å bevare friområdet som et friområde.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Fylkesrådmannen viser til mottatt oppstartsvarsel av privat detaljreguleringsarbeid innenfor gnr. 64, bnr. 384 og 426 i Karmøy kommune. Hovedformålet med planen er å legge til rette for utvidelse av

Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg.

Fylkesrådmannen har vurdert varselet som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Ut fra arkiver, flyfoto og kartgrunnlag ser vi ikke at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden.

Vi vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i det omsøkte området må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagstillers vurdering:

I planbestemmelser § 6 er sagt; «Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).»

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar

3. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Saken gjelder varsel om oppstart av detaljregulering på gnr 64, bnr 384 og 426 i Karmøy kommune. Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg. Planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse i kommunedelplanen for Kopervik.

Planarbeidet må sikre gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jfr. T-2/08. Vi viser særlig til retningslinjene i punkt 5 c om utforming av areal til barnehager.

Det er positivt at friområdet tas med i reguleringsplanen, da det er avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplan for Kopervik. Det er viktig at bestemmelsene sikrer bruken av friområdet og hvilke inngrep som tillates. Det må ikke gjøres inngrep som svekker kvaliteten på friområdet. Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til at det reguleres en turvei gjennom området.

Fylkesmannen forutsetter at punktene nevnt i referat fra oppstartsmøtet følges og har ingen vesentlige merknader på nåværende tidspunkt i planprosessen. Når endelig planforslag foreligger, vil planen bli vurdert i forhold til overordnede føringer og planer.

Forslagstillers vurdering:

Jfr. kommentar til Fylkeskommunen – Regionalplanavdelingen

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

4. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen viser til brev datert 17.09.19. Hovedformålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en utvidelse av Åsebøen barnehage med tilhørende anlegg på eiendom med gnr. 64 og bnr. 384. Planområdet grenser ikke til riks- eller fylkesveg, men har tilkomst via kryss mot fv. 511. Statens vegvesen sine interesser i saken er knyttet til fylkesvegen, og vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som er vegeier.

Krysset fra Åsebøvegen til Fv. 511 har nylig blitt utbedret for å være tilpasset dagens trafikkbelastning. På bakgrunn av utbedringen kan ikke Statens vegvesen se at reguleringsarbeidet vil ha innvirkning for trafikkforholdene på overordnet vegnett. Vi har ingen merknader til reguleringsarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen kommentar.

5. MATTILSYNET

Vi viser til brev mottatt 12.09.2019 om varsel om planarbeid – Åsebøen FUS barnehage i Karmøy kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage med tilhørende anlegg. Mattilsynet avd. Sunnhordaland og Haugalandet minner om kravene til sikker levering av tilstrekkelig trygt drikkevann til planområdet. Vi ber om at det blir tatt hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at en ikke sprer smitte som kan gi planteskade. Se informasjon her:

https://www.mattilsynet.no/planter_og_dyrking/planteskadegjorere/floghavre/risiko_for_spredning_av_planteskadegjorere_og_floghavre_i_forbindelse_med_anleggsarbeid.22145b

Vi har ellers ingen merknader til saken.

Forslagstillers vurdering:

Barnehagen forsynes fra kommunalt vannverk. Sikker levering av tilstrekkelig trygt drikkevann håndteres via planbestemmelser § 2 og rekkefølgebestemmelse § 40, som stiller krav til utbygging iht. teknisk plan godkjent av Karmøy kommune, samt stiller som rekkefølgekrav at anlegg som fremgår av teknisk plan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før ny barnehage tas i bruk. Sakkyndig Cowi AS har utført kartlegging iht. naturmangfoldloven §§ 8 -12 for eiendommen hvor barnehagen skal utvides, jf. vedlegg «Utredning etter naturmangfoldloven» dat. 20.11.2019. Rapporten konkluderer med at «De fremmede artene som er påvist i planområdet er vurdert å generelt ha lavere risiko for spredning og negativ påvirkning ved håndtering av masser (se Sweco, 2018).

Massene kan disponeres fritt innenfor planområdet. For å unngå at det utilsiktet skapes gode forhold for påviste fremmede arter bør bar jord sås til så raskt som mulig.»

Konklusjonen til Cowi AS er tatt inn i planbestemmelser § 7.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

6. PRIVAT MERKNAD FRA NABO GNR 64/425 (etter frist)

Jeg er nærmeste nabo til Åsebøen FUS barnehage og eiendom 64/384, og har noen spørsmål som gjelder bygget som skal settes opp på eiendommen 64/384. Min eiendom er 64/425 og er bekymret for utsikten og verditap på egen bolig.

Jeg har sett hvordan bygget kommer til å se ut og plassering av dette, det beste hadde vært om bygget hadde ligget der eksisterende bolig er nå og langs vegen i fra parkerings plass og opp til barnehagen, vrid bygget 90 grader.

Kan du si noe mer om hvordan dette kommer til å se ut og hvordan det er planlagt, byggestart osv.? Det beste hadde muligens vært om barnehagen kjøpte mitt hus også da hadde hatt plass til ansattparkering og større plass til ny bygg å uteområdet.

Forslagstillers vurdering:

Bygget er tenkt plassert lengst nordøst, lengst vekk fra deres eiendom. Andre etasje er også lagt lengst mot nordøst, langs adkomsten til barnehagen. Det er vurdert at virkningen av andre etasje, sett fra deres eiendom blir minst med den plasseringen. Bygget skal tilpasses eksisterende barnehage i materialvalg og farge. Kledningen vil være av tremateriale. I denne planbeskrivelse ligger illustrasjonsmateriale som gir et godt bilde av hvordan ny barnehage vil bli plassert, og hvordan den vil tilpasse seg sine omgivelser.

Forslagsstiller takker for tilbud om kjøp av ytterligere areal, men har tilstrekkelig uteareal og parkering for å betjene barnehageutvidelsen, derav er dette ikke aktuelt pr. dd.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 3048

Oversiktskart

Plankart 3048

Gjeldende kommunedelplan - utsnitt

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt

Gjeldende reguleringsplan 301-12

Planbeskrivelse - plan 3048

ROS-analyse

Diverse - utomhusplan, skisse teknisk plan mv

Utredning etter naturmangfoldloven

Måling elektromagnetisk felt

Uttalelser ved oppstart