

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID-1256200004, Komnr-1256, Gbnr-25/161,167	15/1644

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
39/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019
24/2019	Kommunestyret	PS	15.05.2019

## Reguleringsplan for Fossesjøen - avvist for 1. gongshandsaming og offentlig ettersyn

### Vedlegg:

Plankart\_12.02.2019

Planføresegner\_13.02.2019

illustrasjonsplan\_07\_12.02.2019\_A1

Referatoppstartsmøte\_7.9\_2015

Merknadsskjema\_varslel om oppstart

Notat trygg skuleveg\_Fossesjøen\_17.01.19

Planskildring\_13.02.19 (L)(482857)

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan for Fossesjøen er fremma i februar 2019 utan at gjeldande rekkefølgjekrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er oppfylt eller vidareført i føresegnene til planforslaget. Reguleringsplan for Fossesjøen er difor i strid med KPA, og rådmannen fann ikkje grunnlag for å leggje planforslaget ut på offentlig ettersyn slik det låg føre, jf plan- og bygningslova § 12-11. Ard Arealplan AS har, på vegne av Vest-land Eigedom AS, i skriv datert 21.03.2019 bedt om at avslaget blir lagt fram for kommunestyret. Sjølv om rekkefølgjekrava i KPA ikkje er oppfylt, er arealformålet, dvs at området er sett av til bustadformål, i tråd med kommuneplanen. I slike tilfelle kan den som fremjer forslaget krevje at saka blir lagt fram for kommunestyret.

Rekkefølgjekrava i planføresegner for Meland kommune som ikkje er oppfylt eller vidareført er pkt. 1.5.4, tredje kulepkt i KPA:

*For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:*

- Fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd.

og 1.5.6 første og andre kulepkt:

Område med særskilt rekkefølge, jf. Pbl § 11-9 nr. 4:

- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak.*
- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafikkisikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak.*

### **Sakshistorikk og lovgrunnlag:**

Administrasjonen vart først kjent med at planforslaget ville bli fremma slik i siste undervegs møte med kommunen før innsending til 1. gongshandsaming. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-8 første ledd regulerer saksgangen i dei tilfeller der «...*det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det vidare planarbeidet, og at forslagstillar då kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering*».

I reguleringsplanen for Fossesjøen kom ueinigheta fram ved siste møte før innsending til 1. gongs behandling, og forslagstillar vart i utgåande skriv 4.1.2019 (med bakgrunn i dei opplysningane kommunen hadde på dåverande tidspunkt) underretta om at planforslaget med presenterte løysingar ville bli avslått, sidan rekkefølgjekravet i KPA ikkje var oppfylt eller vidareført gjennom rekkefølgjekrav i føresegnene til planen.

Sjølv om forslagstillar ikkje nytta muligheita til å krevje planforslaget (som ikkje tar med seg rekkefølgjekrav i KPA) fremma for Kommunestyret på oppstartsmøte-tidspunktet, ser ikkje administrasjonen at det er noko i vegen for at han på noverande tidspunkt kan få det vurdert av kommunestyret, jf. Pbl § 12-8.

Forslagstillar har i skriv av 21.3.2019 bedt kommunestyret vurderer 1. gongshandsaming av innsendt reguleringsplanforslag for Fossesjøen med alternative løysingar for rekkefølgjekrav til KPA. Dei alternative løysingane er i forslaget ei mellombels løysing av planen, i påvente av at Statens vegvesen sine pågåande vegplaner (Fv. 245 Fosse-Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset, planid. 125620160012 og Detaljregulering Fv.564/244 Frekhaugkrysset, planid. 125620170003) blir realisert.

Saka blir først lagt fram for Utval for drift og utvikling, som gjev sin tilråding til kommunestyret om planforslaget bør leggast ut på offentleg ettersyn. Dersom kommunestyret tilrår forslaget, skal det leggast ut på høyring og offentleg ettersyn på vanleg måte. Eventuelle motsegner frå regionale instansar som kan stoppe planen, er ein risiko forslagstillar ber fram til vedtatt plan.

### **Saksutgreiing reguleringsplan:**

På oppdrag frå Vest-Land-Eigedom AS legg Ard arealplan AS fram reguleringsplan for Fossesjøen. Planområdet er på om lag 141 daa og ligg 1,5 km frå Frekhaug sentrum og ca. 3 km frå Knarvik.



Oversiktskart over område.

## Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 7.9.2015. Planarbeidet vart varsla 24.1.2017, og det vart halde undervegs møte med kommunen 23.11.2018. Det kom inn 3 private merknader og 9 offentlege uttalar til oppstart. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema som er lagt ved planomtalen.

Planforslaget vart sendt inn for 1. gongs handsaming i februar 2019.

### Særskilt om merknad (utdrag) frå Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune:

- Det må vurderast tiltak for å sikre m. a skuleborn ein trygg skuleveg frå planområde og fram til skuleområde på Sagstad.
- Fossesjøen må innrette seg etter pågåande reguleringsplanarbeid for fylkesveg 245 Fosse-Moldekleiv som går gjennom det varsla planområde.
- Hordaland fylkeskommune viser til rekkefølgjekrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) pkt. 1.5.6 om at nytt kryss ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak langs Fv. 245 må inngå at i føresegnene at skal vera etablert og gjennomført før det kan gjevast løyve til nye tiltak.

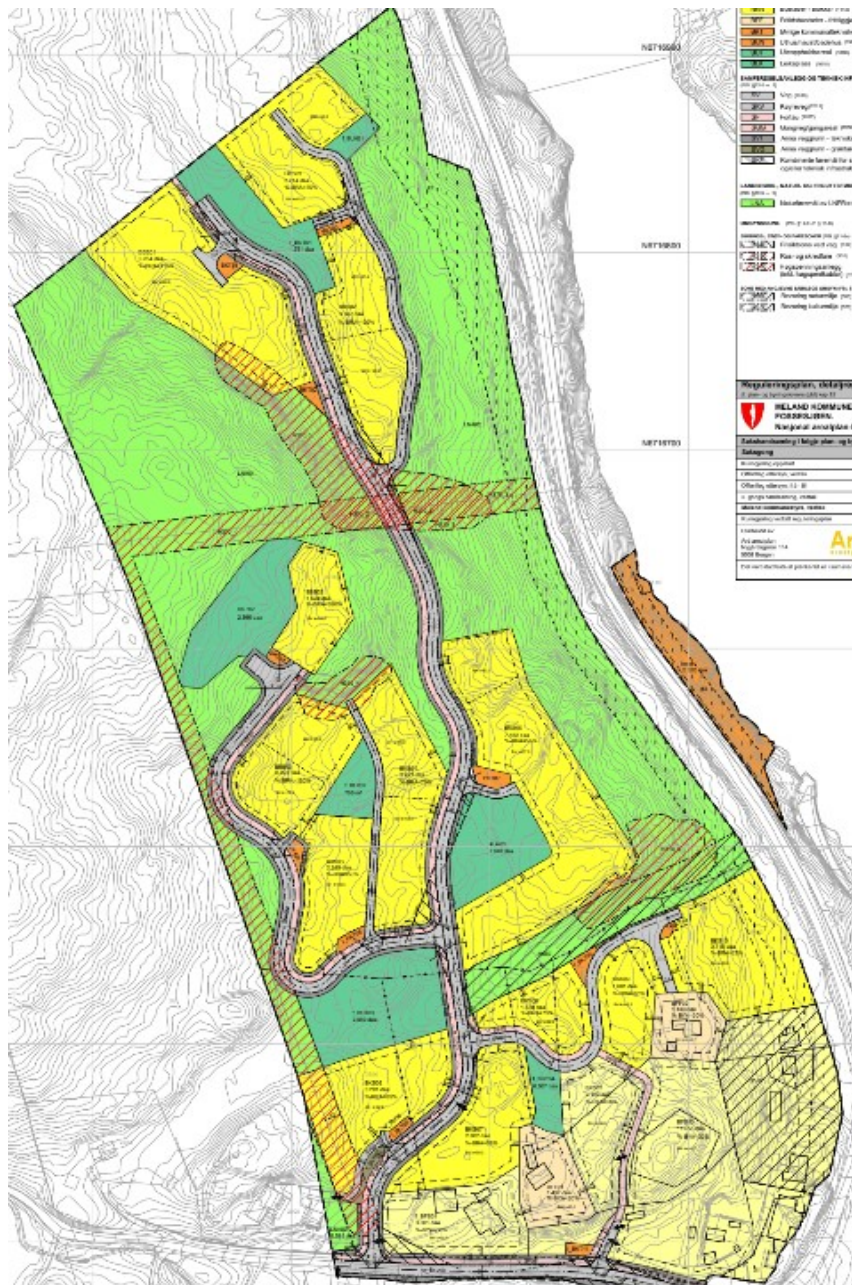
Forslagstillar har svart på merknadene slik:

- Løysing for trygg skuleveg vert avklara med Meland kommune, og innarbeidd i planforslaget. Det er fleire planar under utarbeiding i nærområdet, som samla vil sikra trygg skuleveg til Sagstad skule (detaljreguleringsplan for fv.245 Fosse-Moldekleiv, områdereguleringsplan for Langelandskogen og delar av Frekhaug nord, samt detaljreguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244).
- Endeleg avklaring av kva rekkefølgjekrav som skal setjast til opparbeiding av vegareal utanfor planområdet, vil gjerast i samråd med Meland kommune.

Nærare om rekkefølgekrav følger i eige punkt nedanfor.

### Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 164 nye bustader i form av rekkehus BKS01-10, (90 einingar) og fire blokker, BBB01-03 (74 einingar). Eksisterande busetnad nord for den kommunale vegen Fosse, er regulert til frittliggjande bustader BFS01-03 som opnar opp for oppføring av eine- og tomannsbustader. Vidare er det regulert frittliggjande fritidsbustader BFF01-02 som er ei vidareføring av eksisterande bruk. Heilt aust i planområdet, på nedsida av fylkesveg Fv. 245, legg forslaget til rette for oppføring av tilsaman 4 naust, BUN.



### Plankart

Parkering vert løyst på eiga tomt, i tilknytning til dei ulike bustadfelt. For bustadblokkene er parkeringa planlagt i eigen etasje. For naustområdet er det ikkje krav om eigen parkeringsplass, men

nausta skal vera tilknytt bustadene i planområdet.

#### Leikeareal

Leikeareala er i hovudsak planlagt i tråd med arealdelen til kommuneplanen, tabell 1.6.12. Nokre delfelt har vore naturleg å sjå i samheng på grunn av avstandar og for å hindre unødig kryssing av samleveg. Oppsett nedanfor viser utklipp frå planomtalen over gjeldande krav innafor dei ulike delfelta.

#### **Felt BBB1:**

<b>Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik</b>		
<b>Felt</b>	<b>Reknestykke</b>	<b>MUA</b>
BBB01	28 einingar x 93 m <sup>2</sup>	2604 m <sup>2</sup>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
<b>Sandleikeplass</b>	<b>2 x 150 m<sup>2</sup></b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>Nærleikeplass</b>	<b>1 x 500 m<sup>2</sup></b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>

BBB1 består av to blokker med totalt 28 einingar. For dette området skal det opparbeidast min. 2,6 daa uteopphaldsareal, i form av 2 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BUT01 og LNA01 som ligg nord og nordvest i planområdet.

#### **Felta BKS01-02:**

<b>Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik</b>		
<b>Felt</b>	<b>Reknestykke</b>	<b>MUA</b>
BKS01	10 einingar x 50 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
BKS02	12 einingar x 50 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
<b>Totalt krav MUA</b>	<b>22 einingar x 50 m<sup>2</sup></b>	<b>1100 m<sup>2</sup></b>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
<b>Sandleikeplass</b>	<b>2 x 150 m<sup>2</sup></b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>Nærleikeplass</b>	<b>1 x 500 m<sup>2</sup></b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>

Felta BKS01-02 ligg samla og består av totalt 22 einingar. For dette området skal det opparbeidast min. 1,1 daa uteopphaldsareal, i form av 2 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BLK01, BUT01 og LNA02 som ligg nord og nordaust i planområdet.

#### **Felta BBB02, BKS03 og BKS04:**

<b>Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik</b>		
<b>Felt</b>	<b>Reknestykke</b>	<b>MUA</b>
BBB01	26 einingar x 85 m <sup>2</sup>	2210 m <sup>2</sup>
BBB02	20 einingar x 85 m <sup>2</sup>	1700 m <sup>2</sup>
BKS03	4 einingar x 50 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
BKS04	14 einingar x 50 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
<b>Totalt krav MUA</b>	<b>64 einingar x 50/85 m<sup>2</sup></b>	<b>4810 m<sup>2</sup></b>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
<b>Sandleikeplass</b>	<b>4 x 150 m<sup>2</sup></b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>
<b>Nærleikeplass</b>	<b>1 x 500 m<sup>2</sup></b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>

Felta BBB02, BBB03, BKS03 og BKS04 ligg relativt samla og består av totalt 64 einingar. For desse områda skal det opparbeidast min. 4,8 daa uteopphaldsareal, i form av 3 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BUT02, BLK02, BBB03, BKS03 og BKS04.

#### **Felt BKS05:**

Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik		
Felt	Reknestykke	MUA
BKS07	23 einingar x 50 m <sup>2</sup>	1150 m <sup>2</sup>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
Sandleikeplass	2 x 150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Nærleikeplass	1 x 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

Feltet BKS05 ligg noko for seg sjølv og består av 23 einingar. For dette området skal det opparbeidast min. 1,15 daa uteopphaldsareal, i form av 2 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BKS05 (nordre del) og BLK03.

#### Felta BKS06, BKS07, BKS08, BKS09 og BKS10:

Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik		
Felt	Reknestykke	MUA
BKS06	6 einingar x 50 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
BKS07	8 einingar x 50 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
BKS08	4 einingar x 50 m	200 m <sup>2</sup>
BKS09	5 einingar x 50 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
BKS10	4 einingar x 50 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>Totalt krav MUA</b>	<b>27 einingar x 50 m<sup>2</sup></b>	<b>1450 m<sup>2</sup></b>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
Sandleikeplass	5 x 150 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Nærleikeplass	1 x 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

Felta BKS06, BKS07, BKS08, BKS09 og BKS10 ligg relativt samla og består av totalt 27 einingar. For desse områda skal det opparbeidast min. 1,45 daa uteopphaldsareal, i form av 5 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BUT03 og BUT04.

#### f\_BUT03, større leikeplass:

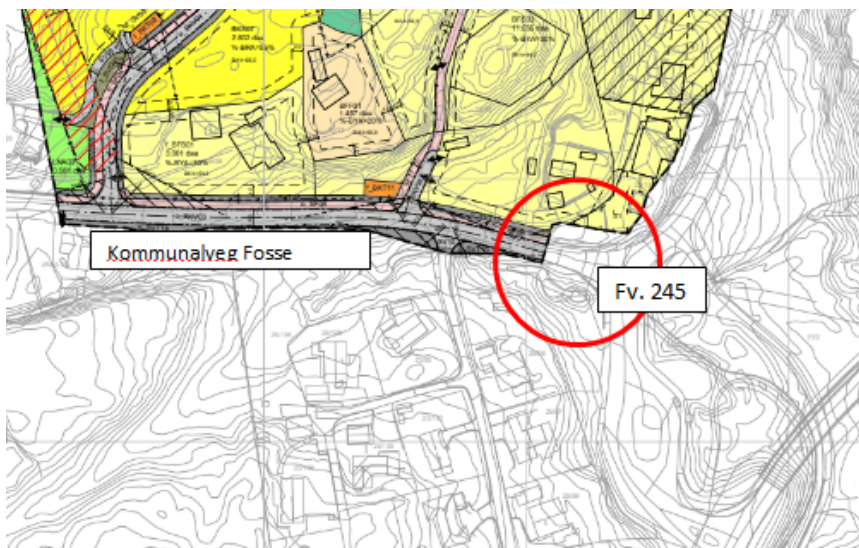
Sidan planforslaget legg til rette for meir enn 150 bustadeiningar, skal det etablerast eit større leikeområde på minimum 3000m<sup>2</sup>. Leikeområdet skal vera lokalisert minimum 500 meter frå bueiningane. Forslaget har avsett dette arealet i f\_BUT03 som ligg sentralt i planområdet, med ein storleik på 2950m<sup>2</sup>. Arealet grenser til naturområde LNA01 og er sett av til leikeplass innafor BKS06.

Leikeplassane er lett tilgjengelege med universell tilkomst, og fleire har tilknytning til anna grøntareal i området. For nærare skildring av korleis krav og kvalitetar er løyst blir det vist til planomtalen s 37-41. Rådmannen finn at planforslaget har sikra gode uteopphaldsareal for delfelta og planområdet samla.

#### Tilkomst

Planforslaget får tilkomst frå den kommunale vegen Fosse. Fylkesveg Fv. 245 går langs planområdet og møter den kommunale vegen i Fosse-krysset. Fylkesvegen inngår i pågåande reguleringsplan for Fv. 245 Fosse- Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset, og planane er tilpassa kvarandre.

Ny hovudtilkomst inn i planområdet (f\_SKV01) er planlagt i høve handbok N100 med køyrebane på 5,5 meter og fortau på 2,5 m, i tillegg kjem grøft/ sideareal.



Utsnitt: trafikkbilde

For nærare informasjon om planforslaget vert det vist til vedlagt planskildring.

## Vurdering

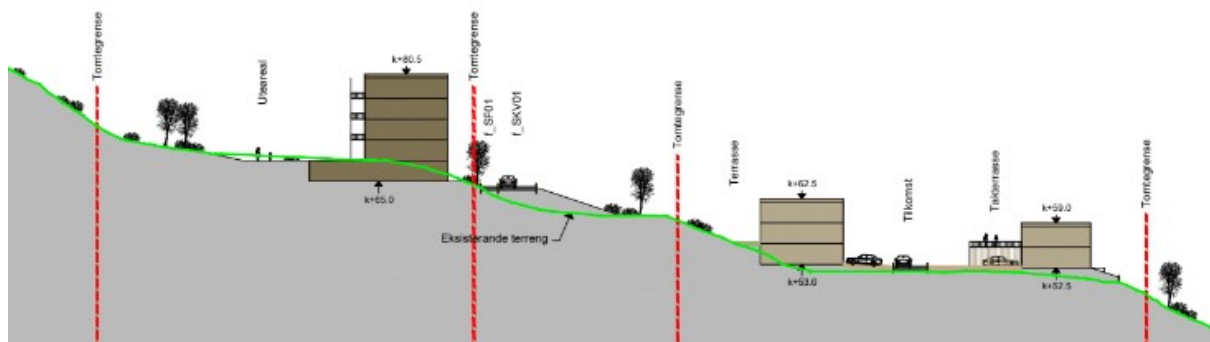
### Hovudformål

Forslaget til reguleringsplan er i tråd med overordna kommuneplan og administrasjonen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet med konsentrert busetnad. Planområdet ligg i felt B\_17 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting.

### Utnyttingsgrad / byggjehøgder / estetikk

Utnyttingsgrad går fram av plankartet. Planen regulerer også eksisterande busetnad med tanke på byggjehøgder og utnyttingsgrad. Maks BRA for konsentrert bustad og blokk blir synt i tabell side 34-35 i planomtalen. Maks byggehøgde er påført plankartet, men det kan likevel ikkje byggjast høgare enn gesimshøgde på 9,0 m på rekkehusa og 12 og 15m på blokkene, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Rekkehusa er planlagt med pulttak og blokkene med flatt tak. Rådmannen har ingen innvendingar til desse rammene.

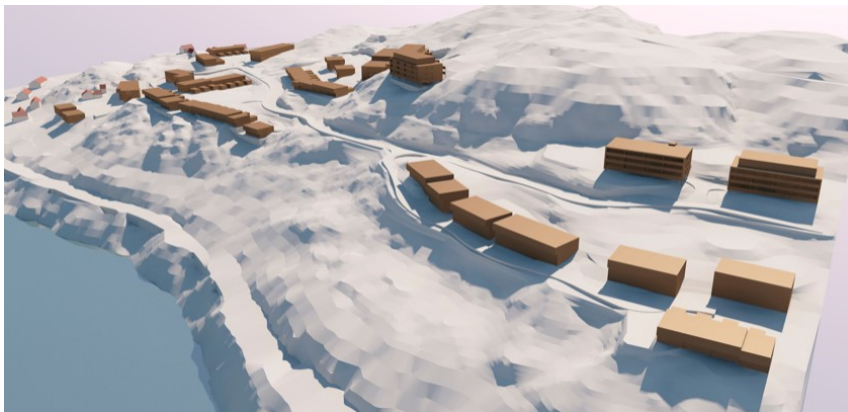
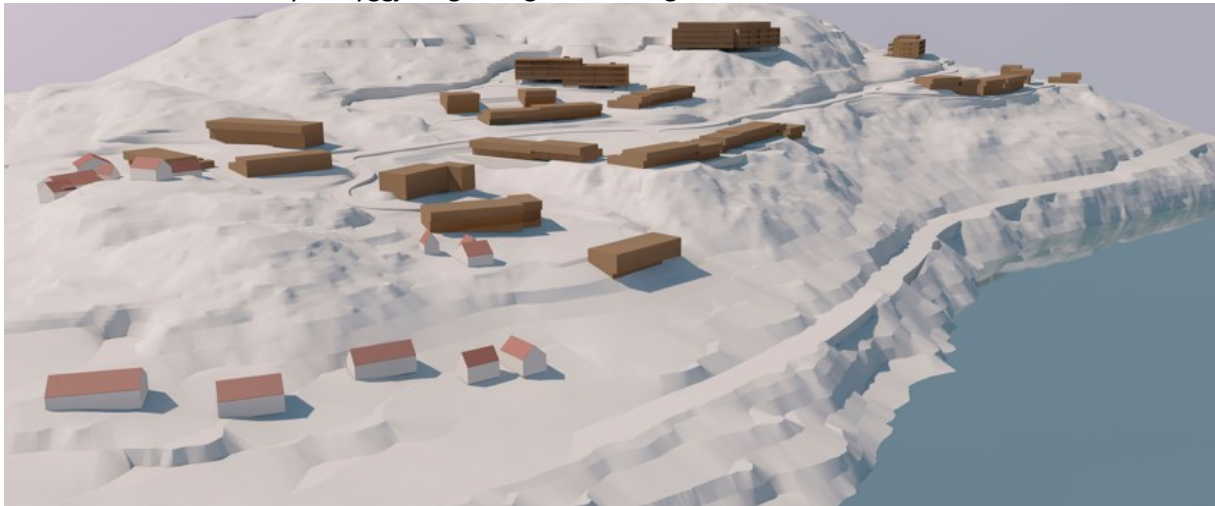
Planområdet er kupert, og skrår frå Krossnessundet i aust og opp mot Fageråsen (161 moh) i vest. Det er fleire byggehøgder innafør planområdet og snitteikningar viser tilpassing til eksisterande terreng.



Prinsipp for utnytting av område, utsnitt av snitt H-H1

I tillegg til snitteikningar, er det vedlagt fleire 3D-illustrasjonar og fotomontasje. Bygningsforma er

berre rettleiande for å syne byggjehøgder og omtrentleg volum.



Reguleringsføresegnene set krav til utforming jf. § 2.5. Her er det mellom anna stilt krav til at murar høgare enn 2 meter skal terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter og kvar avsats skal plantast til for å dempe fjernverknaden av muren. Nye bygningar skal tilpassast omgjevnadene i karakter og ha ein heilskapleg form og volumoppbygging. Vidare vil krav til dokumentasjon i høve byggemelding for kvart delfelt, reguleringsføresegn § 2.2 til utomhusplan gjere greie for utforming av murar, vegetasjon, bygningsform, felles leikeareal, minste uteopphaldsareal (MUA), universell tilgjenge, avkjøring, parkering m.m.

Rådmannen vurderer at føresegnene vil gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga av området ved utbygging.

### **Minste uteopphaldsareal (MUA), sol tilhøve og fjernverknad**

Kvar tomt/felt har areal avsett til opphald ute (MUA).

I reguleringsforslaget er forholdet mellom privat og felles uteopphaldsareal for busetnad i leilighetsbygg (BBB) justert noko i høve til krava i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Dette fordi det er vanskeleg å legge inn 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal i eit leilighetsbygg. Det ikkje er hensiktsmessig å ha så store altanar, og inndelte «private parseller» på bakkeplan kan bli komplisert å halde i hevd. Forslaget har derfor lempa på kravet til privat uteopphaldsareal for desse bygga, og i staden lagt til rette for gode fellesareal. Forslaget oppfyller total kravet om minimum 100 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal pr. eining (både felles og privat). Privat uteopphaldsareal for BBB01-03 er sett til



minimum 7 m<sup>2</sup>.

I områda for konsentrert busetnad (BKS01-10) følger forslaget KPA om minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr. bueining og 50 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr. bueining.

I område for frittliggjande busetnad (BFS) følger forslaget KPA når det gjeldt tomtestørrelse og utnyttingsgrad. Krav om privat uteopphaldsareal MUA på min. 200 m<sup>2</sup> pr. bueining over 60 m<sup>2</sup> er oppfylt, medan krav om 50 m<sup>2</sup> for kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er utelatt.

Rådmannen meiner at minste privat MUA for BBB-områda må vere 10 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup> er for lite. Vidare må det leggjast inn krav i føresegnene om at minste privat MUA for BFS skal vera 200 m<sup>2</sup> pr. bueining over 60 m<sup>2</sup>, og min. 50 m<sup>2</sup> for kvar bueining under 60 m<sup>2</sup>.

Det er i planomtalen s. 36 gjort greie for korleis ein har tenkt å utforme MUA, i form av hageareal, takterrasse over carport og med altanar. Kravet om godkjent utomhusplan før igangsettingsløyve for dei ulike tiltaka, vil ivareta at foreslått løysing blir i tråd med intensjonen og arealkrava.

Området ligg austvendt, i skrånande terreng med utsikt mot Krossnessundet og Flatøy. Sol forholda er gode fram til tidleg kveld, då går sola bak Fageråsen. Utomhusplan må klargjere kva område som er eigna for uteopphald ut frå sol-skugge analyser gjort i planskilddringa.



*Illustrert fotomontasje av korleis utbygginga vil sjå ut, sett frå Krossnessundbrua.*

### **Felles leikeområde**

Felles leikeplassar er sentralt plasserte i feltet og legg til rette for gode møteplassar for alle bebuarane i området.

BUT01, BUT06 og BLK og BLK3 er tenkt som nærleikeplassar og er tilnærma universelt utforma. Soldiagram (s. 41 i planomtalen) viser at dei har gode solforhold både vår- og sommarjamdøgn.

F\_BUT3 skal vera naturleikeplass, med fokus på leik i terreng og vegetasjon.



*Illustrasjonsplan*

### **Parkering**

Planforslaget legg opp til overflateparkering på tomtene for rekkjehusa, medan det på blokkene er lagt til rette for parkeringskjellar. Det skal vera 2 parkeringsplassar pr. bueining for rekkehusa og 1,5-2 for blokkene. Blokkene har òg tilrettelagt for minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. bueining. 0,5 % av minimumskravet for parkeringsplasser skal utformast og tilretteleggjast for rørslehemma. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplanen.

### **Veg**

Kommuneplanen stiller krav til at utforminga av vegen skal vere i samsvar med vegvesenet si handbok N100 og rådmannen vurderer at val av vegstandard til og i utbyggingsområdet er tilfredsstillande.

Det er i rekkefølgekrav § 2.11 sikra at kommunal veg Fosse, regulert som o\_SKV03 med tilhøyrande fortau o\_SF06-08 og anna veggrunn, skal vera oppgradert og utvida i tråd med planen, før det vert gjeve bruksløyve for bueiningar innafor byggefelta.

Planforslaget legg opp til ny hovudstilkomst inn i planområdet (f\_SKV01). Denne er planlagt i høve handbok N100 med køyrebane på 5,5 meter og fortau på 2,5 m, i tillegg til grøft/ sideareal. To sidevegar (f\_SKV02 og f\_SV07) er vidareført med same prinsipp, desse representerer ein viktig tverrkobling og er planlagt for fortau langs veg.

Sideveg f\_SV02 er planlagt med vegbreidde på 5,0 m og f\_SV05 med 4 meter. Resterande sideveger blir rekna som avkjørslar og planlagde breidder er på 3,5 – 5,0 meter.

Rådmannen ser ikkje at tilkomstveg til BFF01 er vist i plankartet, denne må inn. Gangveg SGG1 skal nyttast som tilkomst til BFFS02 og 03. Plankartet manglar sperring etter avkøyringa til BFS03, dette må leggjast inn slik at ein unngår gjennomkøyring mot f\_SV07. Rådmannen meiner elles at det bør vurderast fleire stiar/snarvegar frå hovudstammen, SKV04, til BUT- og BKT-områda.

### **Naust**

Det er i naustområde, BUN, opna for at det kan etablerast inntil 4 naust. Tabell 1.6.9 i KPA stiller krav om ein parkeringsplass pr. naust som har eige gnr./bnr./snr. Planforslaget legg opp til at nausta skal vera tilknytt bustadene i planområdet, og at det på grunn av korte avstandar mellom bustadområda og naustområde ikkje er nødvendig med eigen parkeringsplass til nausta. Forholdet mellom naustbygg og tomt følger KPA.

### **Fritidsbustader, frittliggjande (BFF)**

Planen legg til rette for at eksisterande fritidsbustader kan vidareførast i planen, og føresegn § 4.4 stiller krav om utnyttingsgrad, byggehøgde og størrelse. Rådmannen meiner at det bør opnast for moglege bruksendring frå fritidsbustader til frittliggjande bustader (BFS), etter søknad. Same krav som gjeld for BFS-område bør då slå inn. Dette må inn i føresegnene.

### **Massebalanse**

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen blir for utbygginga av området. Men føresegn § 2.5.1-4 skildrar korleis terrenginngrep og handtering av overskotsmassar skal ivaretakast, og det er stilt krav om at plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak for nye einingar, (§2.5.4). Overskotsmassar frå utbyggingsområde er tenkt brukt til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Dette må også inn i reguleringsføresegnene § 2.11.

### **VA-rammeplan**

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Sjå vedlegg for detaljar.

### **Folkehelse**

Planforslaget legg til rette for samanhengande fortau langs hovudvegen og det er planlagt gangveg/snarveg frå SKV04 inn i området, noko som gjer det meir attraktivt å gå. Rådmannen meiner det bør vurderast om ein kan leggje opp til fleire stiar/snarvegar frå hovudstammen, SKV04 til BUT og BKT-områda. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for gode leikeplassar

for barn på ulike alderstrinn.

### **Miljø**

Rådmannen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for naturmangfaldet eller miljøet. I følgje planomtalen er det ikkje registrert eller funne spesielle naturverdiar eller artar. Det er fleire registreringar av artar og naturtypar i området rundt planforslaget, men dei ligg i ein slik avstand frå planområdet at utbygginga ikkje vil ha negative konsekvensar for dei.

### **Økonomi og rekkefølgjekrav:**

Planforslaget sikrar at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve.

### Skulekapasitet

Planen legg til rette for 164 nye bustadeiningar som vil føre til høgare elevtal på Sagstad skule. Rådmannen opplyser om at det på noverande tidspunkt vil vera kapasitetsproblem til denne skulekrinsen. Aktuelle utfordringar knytt til framdrift av planen kan vera aktuelt, då det er uvisst om når kapasitet er på plass. Planen har gjennom rekkefølgjekrav i reguleringsføresegn § 2.11.3, sikra byggstart i samsvar med kapasitet til skulekrinsen, og rådmannen finn at kravet er ivaretatt gjennom føresegna:

- *Før det kan gjevast byggjeløyve for bueiningar i felta BKS01 – BKS10 og BBB01 – BBB03 skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vere dokumentert.*

### Oppgradering av Fossekrysset, trafiksikringstiltak langs Fv. 245 og fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule.

Planen har ikkje oppfylt rekkefølgjekrav satt i KPA, opplista i pkt.:

*1.5.4: For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:*

- *Fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd.*

og

*1.5.6: Område med særskilt rekkefølge, jf. Pbl § 11-9 nr. 4:*

- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak.*
- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafiksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak.*

Desse rekkefølgjekrava er under regulering i pågåande detaljplaner for *Fosse- Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset, planid.: 125620160012 og Frekhaugkrysset Fv. 564 og Fv. 244, planid: 125620170003*. Planane er prosjekt i Nordhordlandspakken og har forholdsvis høg prioritet (nr. 3 og 5). Kommunen er delvis kjent med at prosjekta på noverande tidspunkt kan ha økonomiske utfordringar i forhold til det som er avsett i vegpakken ved full utbygd plan, og planane legg til rette for ei trinnvis utbygging.

Forslagstillar til Fossesjøen foreslår no mellombelse løysingar i plan for Fossesjøen, i påvente av realisering av vegplanane. Løysinga er grunngjeve og opplista i: *Notat trygg skuleveg, Fossesjøen*

17.1.19 og gjennom rekkefølgekrav satt i § 2.11.8 – 10:

8. «Byggetrinn 1. Før det kan gjevast bruksløyve for bustadar innanfor BFS01, BFS02, BFS03, BKS05, BKS06 og BKS07, og for dei første 50 bustadane innafor plan for Fossesjøen, skal Fossekrysset vere opparbeidd slik vedlegg for byggetrinn 1 synar. Bustølvegen skal vere opparbeidd med merker, skilt, pauseskur og eventuelt fleire lys. For meir informasjon om byggetrinn 1 sjå «Notat trygg skuleveg\_Fossesjøen\_17.01.19».

9. «Byggetrinn 2. Før det kan gjevast bruksløyve for bustadar innanfor BKS03, BKS04, BKS08, BKS09, BKS10 og BBB03, og for dei neste 50 bustadane innanfor plan for Fossesjøen, skal Fossekrysset vere opparbeidd slik det er regulert i plan for Fv.245 Fosse-Moldekleiv. Fortau langs Sagstadvegen skal vera etablert. For meir informasjon om byggetrinn 2 sjå «Notat tryggskuleveg\_Fossesjøen\_17.01.19».

10. «Byggetrinn 3. Før det kan gjevast bruksløyve for resterande bustadar innanfor plan for Fossesjøen skal gang- og sykkelveg mellom Langelandskogen/Frekhaug og Fosse/Fossesjøen, vera opparbeidd og kopla opp mot Fossesjøen på ein hensiktsmessig måte. Fortau langs Sagstadvegen skal vera etablert. For meir informasjon om byggetrinn 3 sjå «Notat trygg skuleveg\_Fossesjøen\_17.01.19»

Alternativet langs Bustølvegen er ikkje bilfritt, og vil framstå som omveg. Kravet i KPA om Fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er ikkje innfridd.

#### Byggetrinn 1

Planforslaget legg altså opp til at dei første 50 bustadene kan etablerast utan bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule. Skuleelevane skal gå via Fosse-krysset langs fylkesvegen mot Frekhaug senter, og vidare over brua og opp Bustølvegen mot Sagstad. Rådmannen meiner denne løysinga ikkje er forsvarleg m.o.t. trafikksikkerheit. Det kortaste alternativet når elevane når senteret er å gå langs Sagstadvegen. Denne vegen er i særklasse utrygg slik den ligg i dag. Sagstadvegen er smal, utan fortau eller gangeveg. Bil- og busstrafikken er høg ved skulestart og –slutt. Utrygge tilhøve medfører at fleire elevar blir køyrt til og frå skulen, i aukande omfang og negativ spiral.

Kravet om bilfri skuleveg er teke inn i KPA i 2015 og er såleis eit kjent krav for utbyggjarane. Gjennom kommuneplanen har kommunestyret tatt grep for å sikre betre infrastruktur før utbygging av nye bustadområde.

#### Byggetrinn 2 og 3

Det er fleire pågåande bustadplanar i område rundt Sagstad skulekrins, som alle er råka av det same rekkefølgekrevet. Slik forslagstillar skisserer i byggetrinn 3 kan det ved utbygging av desse vera fornuftig at den bilfrie strekninga frå Fossesjøen til næraste skule blir lagt i andre strekk (eks. gjennom pågåande områdeplan for Langelandskogen) enn det som er løysbart i dag.

Statens vegvesen har to pågåande vegplaner, der oppgradering av Fossekrysset og separat gang/sykkelveg langs Fv. 244 Sagstadvegen inngår i planane. Trong for koordinering mot desse planane har heilt frå oppstartsmøte i 2015 vore tydeleg frå kommunen si side. Rådmannen finn ingen argument som talar for å avvike frå overordna plan, som ivaretar eit trafikksikkert tilbod for elevar frå 1-7 klasse til sin nærskule.

#### **Konklusjon**

På grunn av at planforslaget legg opp til eit første byggetrinn utan trafikksikker skuleveg, finn ikkje Rådmannen grunnlag for å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn slik det no føreligg.

Rådmannen finn ingen fordeler ved å avvike frå rekkefølgjekrav sett i kommuneplanen.

Reguleringsforslaget oppfyller ikkje rekkefølgjekravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) pkt:

*1.5.4 tredje pkt: For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:*

- *Fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd.*

Og 1.5.6 første og andre pkt:

*Område med særskilt rekkefølge, jf. Pbl § 11-9 nr. 4:*

- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak.*
- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafikkisikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak.*

Utover dette er planforslaget godt gjennomarbeida, under føresetnad av at det blir gjort følgjande andre korrigeringar:

- Minste privat MUA for BBB områda må endrast frå 7 m2 til 10 m2.
- Minste privat MUA for BFS skal vera 200 m2 pr. bueining over 60 m2 og min. 50 m2 for kvar bueining under 60 m2.
- Tilkomstveg til BFF01 må vera vist og løyst i plankartet.
- Fysisk sperre (som, syner i kart og føresegn), etter avkjøringspil for BFS03 på SGG1 slik at ein unngår gjennomkjøring av denne vegen opptil f\_SV07 er lagt inn
- Fleire stiar/snarvegar frå hovudstammen, SKV04 til BUT og BKT områda
- Føresegn for fritidsbustad som opnar opp for bruksendring til heilårsbustad, i tråd med føresegn § 4.1, BFS.
- Plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av nye einingar, små takast inn under reguleringsføresegn § 2.11.

### **Vidare saksgang**

Saka blir først lagt fram for Utval for drift og utvikling, som gjev sin tilråding til kommunestyret om planforslaget bør leggjast ut på offentleg ettersyn eller ikkje. Dersom kommunestyret ikkje tilrår å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn, skal det tilbake til forslagstillar for ny bearbeiding.

Kommunestyret sin beslutning vil ikkje vera eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. forvaltningslova §§ 28, jf. 2 første ledd, bokstav b.

Dersom kommunestyret tilrår forslaget, skal det leggest ut på høyring og offentleg ettersyn på vanleg måte. Eventuelle motsegner frå regionale instansar som kan stoppe planen, er ein risiko forslagstillar ber, fram til vedtatt plan.

**Framlegg til vedtak:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, finn ikkje kommunestyret grunnlag for å leggje følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Reguleringsplan for Fossesjøen, planid. 1256 2015 0004, vist på plankart sist. datert 12.2.2019, med tilhøyrande føresegner datert 13.2.2019.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

**Utval for drift og utvikling - 39/2019**

**UDU - behandling:**

**Framlegg til vedtak frå Mabel Johansen, H:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling forslag til reguleringsplan for Fossesjøen, planid. 1256 2015 0004, vist på plankart sist. datert 12.2.2019, med tilhøyrande føresegner datert 13.2.2019 ut til offentleg ettersyn.

Det blir lagt til grunn at noverande gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter over Bustølen til Sagstad skule blir nytta inntil ny gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter til Sagstad skule er ferdigstilt.

**Avrøysting:**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 6 røyster for, (3 AP, MDG, KrF, FrP), 3 røyster mot og er såleis vedteke.**

**Framlegg til vedtak frå Mabel Johansen fekk 3 røyster for, (2 H, SP), 6 røyster mot, og fall.**

**UDU - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, finn ikkje kommunestyret grunnlag for å leggje følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Reguleringsplan for Fossesjøen, planid. 1256 2015 0004, vist på plankart sist. datert 12.2.2019, med tilhøyrande føresegner datert 13.2.2019.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

**Kommunestyret - 24/2019**

**KS - behandling:**

**Framlegg til vedtak frå Mabel Johansen, H:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg kommunestyret forslag til reguleringsplan for Fossesjøen, planid. 1256 2015 0004, vist på plankart sist. datert 12.2.2019, med tilhøyrande føresegner datert 13.2.2019 ut til offentleg ettersyn.

Det blir lagt til grunn at noverande gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter over Bustølen til Sagstad skule blir nytta inntil ny gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter til Sagstad skule er ferdigstilt.

**Avrøysting:**

**Utval for drift og utvikling sitt framlegg til vedtak fekk 5 røyster for, (1 KrF, 1 AP, 2 MDG, 1 BF), 22 røyster mot, og fall.**

**Framlegg til vedtak frå Mabel Johansen fekk 22 røyster for (6 AP, 5 H, 3 FrP, 2 KrF, 3 SP, 1 V, 2 Uavh), 5 røyster mot, og er såleis vedteke.**

**KS - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg kommunestyret forslag til reguleringsplan for Fossesjøen, planid. 1256 2015 0004, vist på plankart sist. datert 12.2.2019, med tilhøyrande føresegner datert 13.2.2019 ut til offentleg ettersyn.

Det blir lagt til grunn at noverande gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter over Bustølen til Sagstad skule blir nytta inntil ny gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter til Sagstad skule er ferdigstilt.