

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
128/16	Plan- og miljøutvalet	PS	19.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/5297

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Nedre Bergås bustadfelt - Myksvoll - gbnr 63/3, 10 m.fl.

Vedlegg :

VedleggE_Illustrasjon2013108_landskapsanalyse_07_02_2016Bergen og omland havnevesen 18.11.2014Bkk 03.11.2014Fylkesmannen i Hordaland 18.11.2014Hordaland Fylkeskommune 01.12.2014Statens vegvesen 05.02.2015Statens vegvesen 24.10.2014hordaland fylkeslommune 13.02.20152013108_Planskildring_01_10_162013108_Føresegn_01_10_20162013108_Illustrasjon2013108_reg_plan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Nedre Bergås Bustadfelt, Myksvoll, del av gbnr 63/3 og 10 m.fl. ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I føresegn §§ 1.2.2, 1.2.3 og 1.3 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg terreng til lågaste terrengpunkt. Ny tekst i dei tre føresegnene vert: «*Maksimal mønehøgde referert til terrenget er 9,0 meter. Høgden skal målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.*» Dette må også verte endra i avsnitt 6.3.1 i planskildringa.
2. Fortau med minimum 1,5 m breidde og fast dekke skal verte lagt inn langs veg f_V1, f_V3 og f_V5. Dette skal gå fram av både plankartet, føresegner og planskildring.
3. I føresegnene skal det verte lagt inn at for gbnr. 63/32 gjeld fotavtrykket for den eksisterande bygninga som byggjegrænse.
4. I føresegn § 1.2.2 vert teksta «Samla tal bustader (nye og eksisterande) for områda er 12 stk.(...)» endra til: «*Samla tal hovudbueiningar (nye og eksisterande) for*

områda er 13 stk.(...)»

.....

Plan- og miljøutvalet - 128/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Nedre Bergås Bustadfelt, Myksvoll, del av gbnr 63/3 og 10 m.fl. ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I føresegn §§ 1.2.2, 1.2.3 og 1.3 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg terreng til lågaste terrengpunkt. Ny tekst i dei tre føresegnene vert: «*Maksimal mønehøgde referert til terrenget er 9,0 meter. Høgdenene skal målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.*» Dette må også verte endra i avsnitt 6.3.1 i planskildringa.
2. Fortau med minimum 1,5 m breidde og fast dekke skal verte lagt inn langs veg f_V1, f_V3 og f_V5. Dette skal gå fram av både plankartet, føresegner og planskildring.
3. I føresegnene skal det verte lagt inn at for gbnr. 63/32 gjeld fotavtrykket for den eksisterande bygninga som byggjegrænse.
4. I føresegn § 1.2.2 vert teksta «Samla tal bustader (nye og eksisterande) for områda er 12 stk.(...)» endra til: «*Samla tal hovudbueiningar (nye og eksisterande) for områda er 13 stk.(...)»*

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Planframlegget er utarbeidd av ADU - Ingeniør Atle D. Utkilen på vegne av Aina Bergås og Vidar Seim.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging innanfor planområdet på Nedre Bergås ved Myksvoll, gbnr. 63/3 og 10 m.fl.

Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er avsett til bustadføremål og LNF, og der store delar av arealet i tillegg ligg innanfor omsynssone landbruk. Området er i kommuneplanen angitt som område B27. Tiltaket er delvis i strid med overordna plan, då om lag 700 m2 område som er avsett til LNF er innvia i planområdet til føremål felles grøntareal og veg.

Planområdet ligg i terreng som frå sørvest skrånar nedover mot sjøen i nordaust, og er omfatta av LNF-område med omsynssone landbruk mot nord, vest og sør, og næringsområde (campingplass) mot aust.

Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 404, Lurevegen, som ligg inntil planområdet mot sør, søraust og aust. Det er tre eksisterande avkøyrslar inn i planområdet, som alle er oppretthaldt i planframlegget.

Planområdet dekkjer om lag 48 daa. Innanfor planområdet ligg det i dag 10 einebustader med tilhøyrande garasjar og uthus, og ein fritidsbustad, samt murrestar etter ein gardflor. Desse er tenkt bevart. I tillegg til desse er planområdet føreslått bygd ut med inntil 21 nye hovudbueiningar, og det er i tillegg opna for totalt 5 sekundærbueiningar. Det er lagt opp til at det kan verte ført opp 10 nye einebustader, ein tomannsbustad og to firemannsbustadar på Nedre Bergås. Einebustadtomtane er vist med ei utnyttingsgrad på 30% BYA. To- og firemannsbustadene er gitt ei utnytting på 35% BYA.

Det er vist at det skal verte opparbeidd tre leikeareal på mellom 400 og i overkant av 700 m2 innanfor planområdet.

Parkering er løyst innanfor kvar av eigedomane.

Det er sett av to fellesareal til renovasjon og post for alle tomtane innanfor planområdet.

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for reguleringsområdet. Det er ikkje kommunalt vatn eller avløp i området.

Det er ikkje lagt opp til fortau langs vegane i planområdet, men det er skildra to kortare gang- og sykkelveggar som snarveggar, samt skildra at det skal verte opparbeidd ein gangveg gjennom den eine av tomtane som er sett av til firemannsbustad.

Det er utarbeidd ein landskapsanalyse for planområdet (sjå vedlegg).

Mottakskontroll

Administrasjonen har hatt mottakskontroll på planen, og det har vore heldt eit møte mellom plankonsulent og administrasjonen i etterkant av dette.

Merknadar

Det har vore sendt oppstartsmelding, og i etterkant av denne har det vore høyring om utvida plangrense grunna at om lag 150 meter av fv 404 vart teke inn i planen for å få til betre trafikkisikring mellom fylkesvegen og hovudtilkomsten til bustadfeltet. Det kom inn fem merknadar frå regionale mynde til oppstart, og tilleggsmerknad frå to av desse til høyring om utvida plangrense. Merknadene er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskildringa.

VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Nedre Bergås bustadfelt har vore handsama av administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til eventuelle endringar og justeringar vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

I kommuneplanen er planområdet i all hovudsak sett av til bustadområde og størsteparten av dette arealet ligg i tillegg innanfor omsynssone landbruk. Dette er to motstridande interesser, men arealføremålet bustad ligg i kommuneplanen og temaet har vore utgreidd i arbeidet med kommuneplanen. Det er i framlegget til reguleringsplanen opna for to tilkomstvegar til resterande landbruksareal gjennom bustadområdet, så framlegget hindrar ikkje bruk av område som er sett av til LNF-føremål i kommuneplanen. Administrasjonen vurderer difor at planframlegget er i tråd med overordna plan på dette punktet.

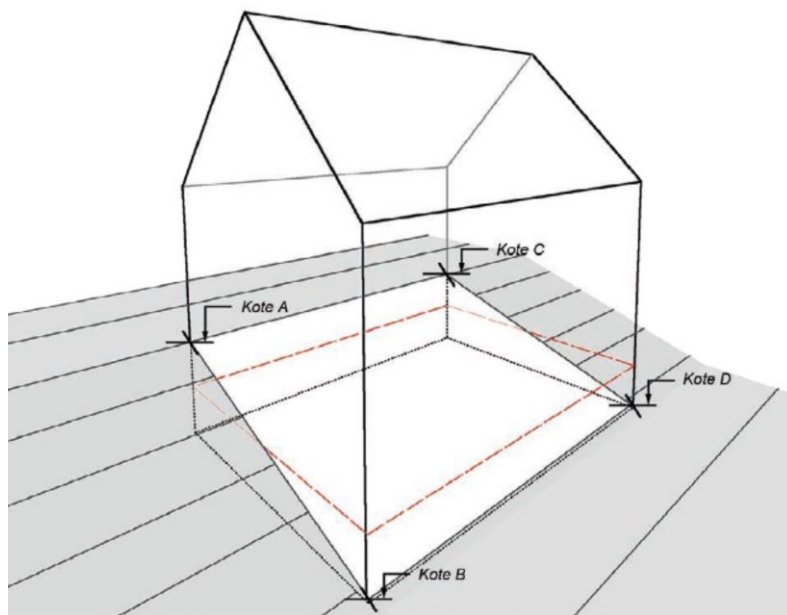
Planområdet er, som skildra, i all hovudsak i tråd med kommuneplanen, men det tek med seg om lag 700 m² av område som er avsett til LNF som ligg inntil område avsett til bustadføremål i kommuneplanen. Det går fram av planmaterialet at endringa er gjort for å få fram veg til byggeområde BF8 utan å kome i konflikt med eksisterande murrestar etter gardflor, samt å kunne nytte den same vegen som tilkomstveg til landbruksarealet nordvest for planområdet. Planfremjar opplyser at landbruksarealet som går tapt er udyrka, attgrodd beite. Etter administrasjonen sin vurdering er føremonene for å nytte seg av det skildra landbruksarealet på 700 m² store, og større enn ulempene, og meiner at planframlegget kan verte rekna som i tråd med overordna plan også på dette punktet.

Topografi, terrengtilpassing og landskapsanalyse

Det er utarbeidd ein landskapsanalyse som grunnlag for planframlegget (sjå vedlegg). Topografien innanfor planområdet er av ein slik art at det er viktig at planframlegget let vegar og bygningar følgje landskapstrekk på ein tiltalende måte, med god tilpassing til den eksisterande topografien. Det er også viktig at ein ser på fjernverkanden frå sjøen i dette biletet. Administrasjonen meiner at veg- og tomteplassing legg til rette for at dei naturlege draga i terrenget vert teke i vare på ein god måte. Men administrasjonen meiner også at det er viktig at terrengtilpassinga av nye bygningar i dette skrånande området, som også er godt synleg frå sjøen, gjennom føresegnene bør verte endå betre sikra enn det som ligg i materialet så langt.

Innanfor fleire av bustadområda er den interne høgdeskilnaden for enkelttomtar om lag 8 meter. For å sikre så god som mogleg terrengtilpassing, meiner administrasjonen det er

viktig at det vert lagt opp til at ein ikkje skal kunne sprengje terrenget ned meir enn naudsynt og gi rom for bygningar som har fasadehøgder som er framande sett i samanheng med dei eksisterande bygningane i planområdet, og som ikkje er tilpassa topografien. Når det gjeld kva punkt ein skal måle byggehøgder frå, kan det ved å nytte omgrepet «gjennomsnittleg planert terreng» gi særst høge bygg innanfor dette skrånande planområdet. Med så store interne høgdeforskjellar som det er over korte strekk på nokre av eigedomane her, meiner administrasjonen at det er viktig at mønehøgde målast frå det lågaste terrengpunktet på bygget, og ikkje frå gjennomsnittleg planert terreng, då dette kan gi uheldig og ikkje ønska effekt i akkurat dette terrenget. Bruk av definisjonen «9 meter mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng» kan i praksis gi ei langt høgare mønehøgde i skrånande terreng. Sjå illustrasjonen under for korleis ein definerer omgrepet «gjennomsnittleg planert terreng»:



Illustrasjon som med raude linjer viser gjennomsnittleg planert terreng. (Illustrasjonen er henta frå rettleiaren «Grad av utnytting».)

Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn som vilkår for vedtaket at delar av teksten i føresegn §§ 1.2.2, 1.2.3 og 1.3 og avsnitt 6.3.1 i planskildringa vert endra frå:

«Maks mønehøgde referert til terrenget, er 9 meter målt frå ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

til:

«Maksimal mønehøgde referert til terrenget er 9,0 meter. Høgden skal målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.»

Universell utforming

I samfunnsdelen til kommuneplanen går det fram at minimum 50% av alle bueningar i kommunen skal vere universelt utforma.

I føresegnene er det lagt inn at minimum 50% av dei nye einebustadene skal ha universell tilkomst og alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. For BK1 og BK2 er det vist rekkehus. Om det her vert ført opp firemannsbustader der alle bueningane berre går over eitt plan, vil alle bueningane her som ein følgje få alle hovudfunksjonar på eit og same plan. Terrenget her er relativt bratt. Nokre av tomtane har 8 meter, jevnt fordelt, intern høgdeforskjell utan opphald med ein større flate, og nokre av eigedomane har berre nokre få meter høgdeforskjell. Ut frå omsyn til god terrengtilpassing, som det er lagt opp til gjennom føresegnene t.d. ved at det er satt krav til underetasje eller anna god tilpassing til terreng for

tomtar med brattare terreng enn 1:3, er det lagt opp til at dei fleste bustadhusa må verte ført opp med meir enn ein etasje. For å kunne stette kravet til ei universelt utforma bueining, kan ein slik ikkje gå over fleire etasjar, med mindre det vert installert heis. Etter administrasjonen sitt syn kan ikkje alle krav som er ein del av omgrepet universell utforming innanfor rimelege grenser verte stetta innanfor dette planområdet, og ut ifrå ei vurdering av heilskapen meiner administrasjonen at ein ikkje kan krevje at 50% av bueiningane innanfor dette feltet skal vere universelt utforma. Administrasjonen meiner at ein akseptabel måte å imøtekomme dette på, er at minimum 50% av dei nye einebustadene skal ha universelt utforma tilkomst og ha alle hovudfunksjoner på inngangsplanet, slik at t.d. rullestolbrukarar likevel kan bu på Nedre Bergås. Denne løysinga ligg inne i føresegnene.

Leikeplass

Det er vist tre område som er avsett til leikeplass. Dei har storleik på mellom 400 og i overkant av 700 m². Områda er plassert slik at det er relativt kort veg frå alle bustadhus til ein av leikeplassane. Dei to største leikeplassane, f_L1 og f_L2, ligg delvis inn mot LNF-område eller grøntområde, og den minste, f_L3 ligg mellom bustadområde og vegar. I føresegnene ligg det inne krav om at det skal settast opp gjerde der leikeplassane ligg inn mot veg. Etter administrasjonen sin vurdering vil den viste plasseringa av leikeareala kunne leggje til rette for gode og varierte område for born.

VA-rammeplan

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for området. Av planskilddinga går det fram at vassforsyninga til dei eksisterande bustadene er løyst gjennom private anlegg for grunnvatn i fjell. Planområdet er ein del av eit felles, eksisterande avløpsanlegg med slamavskiljar og utslepp til sjø. Dette anlegget har berre kapasitet til å knyte til seg eit avgrensa tal nye bueiningar. Det er lagt inn i føresegnene at teknisk plan for området skal vere godkjent av kommunen før det vert søkt om byggjeløyve innanfor dei nye bustadområda, og at sløkkevasskapasitet og handtering av overvatn skal gå fram av denne planen.

Fortau

Det er ikkje lagt opp til fortau langs nokre av dei seks interne vegane i planområdet. Administrasjonen er positiv til at det er lagt inn kortare gang- og sykkelveggar som snarveggar innanfor planområdet, og meiner at dette delvis vil betre den interne trafikktryggleiken, men administrasjonen meiner at det ikkje er tilstrekkeleg for å skape rammer som er trygge nok for t.d. born som skal gå frå bustaden sin til skulebussen eller ein leikeplass, eller born som vil sykle i nærområdet sitt. Den litle høgdeforskjellen som skil eit fortau frå køyrebanen vil vere ein stor føremon og gi tryggleik for alle mjuke trafikantar både i sommar- og ikkje minst i vinterhalvåret då det er mindre dagslys og tidvis is og snø. Innanfor dette planområdet er det truleg at det vil kunne kome til å bu om lag 90 personar, og at det vil kunne vere opp til 60 bilar som skal inn og ut av området fleire gonger i døgeret, særleg sidan området ligg slik til at ein i all hovudsak baserer seg på bil for å kome seg til t.d. jobb, handelsområde og til fritidsaktivitetar.

Administrasjonen krev ikkje at det vert lagt inn eit fortau som har standard breidde, men meiner det vil vere tilstrekkeleg med eit smalare som har 1,5 meter breidde. Vegavdelinga i kommunen gir aksept for dette innanfor denne typen planområde. Tanken er at det er betre og tryggare med eit smalt fortau enn ikkje noko fortau. Bustadtomtane innanfor planområdet er store nok til at eit smalt fortau langs delar av dei interne vegane framleis vil føre til at ein med god margin kan stette dei generelle kvalitetskrava desse tomtane er gitt.

Utforminga av dei felles internvegane i planområdet, viser at det er mogleg å eventuelt gi tilkomst til fleire bustader nord og nordvest for området i framtida. Eit slikt scenario tilseier at det vil kunne vere desto viktigare med fortau. Om området vert bygd ut utan fortau, vil det vere kompliserande og fordyrande å eventuelt skulle legge fortau her i ettertid.

Administrasjonen har lagt inn som eit vilkår for dette vedtaket at fortau med minimum 1,5 m breidde og fast dekke skal verte lagt inn langs veg f_V1, f_V3 og f_V5.

Takform

Innanfor planområdet er det saltak på dei fleste av dei eksisterande bygningane. Unntaket er ein eigedom som har bygningar med valmet tak. Det er ikkje sett krav om takform eller volumoppbygning for nye bygningar innanfor planområdet, men det er lagt inn i føresegnene at nye bygningar skal innordne seg eksisterande voluma. Dette gjeld både for områda sett av til eine- og fleirmannsbustadar.

Byggegrenser

Det er ikkje lagt inn byggjegrænse på gbnr. 63/32. Her står det i dag ein stor garasje. For å ha moglegheit til å føre opp eit nytt bygg her i framtida, om det skulle vise seg å verte naudsynt, tilrår administrasjonen at det vert lagt inn anten byggjegrænse for denne eigedomen, eller at det vert lagt inn som eit vilkår for dette vedtaket at:

«For gbnr 63/32 gjeld fotavtrykk for eksisterande bygning som byggjegrænse. Dette skal verte lagt inn i føresegnene.»

Tal på bueiningar

Planforslaget opnar for totalt 26 nye bueiningar. Av desse er 21 hovudbueiningar og 5 er sekundærbueiningar. Det er 10 eksisterande einebustadar og 1 eksisterande fritidsbustad innanfor planområdet. Alle desse eigedomane har bustadføremaal i planframlegget. Det er ikkje opplyst om nokre av dei eksisterande bustadhusa har sekundærbueining. Dei 5 sekundærbueiningane det vert opna for, omfattar både eksisterande og nye einebustader innanfor heile planområdet. Dette betyr at det innanfor det maksimale talet på sekundærbueiningar også vil vere mogleg å etablere dette i dei eksisterande bustadene etter at denne planen er vedteken.

I føresegn § 1.2.2 ligg det ei upresis formulering. For å unngå tvil om det samla talet på hovudbueiningar som er tillate å føre opp innanfor BF4, BF6, BF7, BF8 og BF10, tilrår administrasjonen at formuleringa «Samla tal bustader (...)» vert endra til «Samla tal hovudbueiningar (...)». Formuleringa som er nytta omtaler ein tomannsbustad som ein bustad, og for å vere sikker på at dette ikkje kan verte feiltolka, har administrasjonen som eit vilkår for vedtaket lagt inn at føresegn § 1.2.2 får endra tekst frå «Samla tal bustader (nye og eksisterande) for områda er 12 stk.(...)» til: «*Samla tal hovudbueiningar (nye og eksisterande) for områda er 13 stk.(...)*».

Avstand til renovasjon og post

Etter oppfordring frå administrasjonen har planfremjar lagt inn to oppsamlingspunkt for renovasjon. I utgangspunktet var det lagt inn eitt. Årsaken til at administrasjonen meiner at det er naudsynt med to punkt, er at det med berre eit oppsamlingspunkt vart om lag 280 meter mellom dette punktet og bustadhuset som ligg lengst unna. Etter administrasjonen sin vurdering er dette ein uakseptabel lang avstand og eit grep som truleg vil generere ekstra biltrafikk, då fleire truleg vil velje å køyre til post- og renovasjonspunktet enn om avstanden hadde vore kortare. Etter administrasjonen sitt syn vil det vere spesielt viktig med to renovasjonspunkt om plan- og miljøutvalet ikkje går inn for at det skal verte opparbeidd fortau innanfor delar av planområdet, som tilrådd av administrasjonen. Planfremjar anbefaler at berre renovasjonspunkt f_PR1 vert opparbeidd og meiner at Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap (NGIR) ikkje ønskjer å passere leikeområder der ein må snu eller rygge ved henting. Administrasjonen meiner at føremonene ved to hentepunkt er større enn ulempene, og vil peike på at begge hentepunkta er plassert unna leikeområder og har snuplass for renovasjonsbil som heller ikkje ligg ved leikeområde. Administrasjonen tilrår difor løysinga med to renovasjonspunkt, som vist i plankartet.

ROS-analyse

Det er ikkje avdekt funn innanfor gul eller raud kategori i ROS-analysen.

Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er tilstrekkeleg gjennomarbeidd til å kunne verte lagt ut til offentlig ettersyn, på vilkår av at punkta som er skissert vert fylt opp og endra av planfremjar.

.....