



Saksframlegg

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Christian H. Reinshol
	Arkivnr.: 14/1695	Klassering:

Reguleringsplan for Keilen Vest, plan-id 1263-201105 - vurdering av rekkefølgekrav for vegtilkomst

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Framlegg til rekkefølgekrav for reguleringsplan Keilen Vest, datert 12.04.2017, vert sendt på høyring i medhald av plan- og bygningslova 12-10. Høyringsperiode vert 4 veker. Rekkefølgekrav vert som følger:

1. Før bruksløyve/ferdigattest til nye bustader innanfor planområdet vert gitt, skal Keilevegen frå kryss mot fylkesveg 57 og fram til planområdet siktutbetrast på trafikkfarlege punkt. Bergnabb på bakketopp aust for Kaland trelast og langs svingane ned mot Keilesundet skal utbetrast og gjerast oversiktlege for gåande og køyrande. Inntil fire større møteplassar for bilar skal sikrast mellom Fv. 57 og Keilesundet. Det skal og etablerast naudsynte fartsdumpar på denne strekninga, minimum ein fartsdump rett etter innkøyringa til Kaland Trelast. Tiltak for siktutbetring, møteplassar og til fartsreduserande tiltak som fartsdumpar vert bestemt av Lindås kommune som vegeigar.
2. Det skal etablerast veglys frå vegkryss mot fv 57 til Keilesundet før bruksløyve/ferdigattest vert gitt til meir enn 10 nye bueiningar innanfor planområdet. Veglys skal vere godkjente av Lindås kommune før bruksløyve vert gitt.
3. Det kan verte gitt bruksløyve/ferdigattest for inntil 10 bueiningar innanfor planområdet før Keilevegen skal utbetrast med gang- og sykkelveg frå kryss mot fv 57 og forbi gbnr 130/48 i Austrheim kommune. Gang- og sykkelveg skal byggast som vist i plankart for reguleringsplan «Detaljregulering Fv. 57 Parsell Austrheim grense – Mongstadkrysset, planid. 2016002» i Austrheim kommune. Rekkefølgekravet er vurdert oppfylt når gang- sykkelvegen er ferdig opparbeidd eller sikra opparbeidd gjennom utbyggingsavtale eller annan bindande avtale med Lindås og/eller Austrheim kommune om gjennomføring av tiltaket.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Reguleringsplan for Keilen Vest har vore på høyring og offentlig ettersyn i perioden 27.02.2016 til 09.04.2016. Til reguleringsplanen kom det inn to motsegner til planframlegget, der ein var frå Fylkesmannen i Hordaland, medan den andre var frå Austrheim kommune. Det har vore gjennomført drøftingsmøte med Fylkesmannen der ein fekk klarlagt kva endringar i planen som er naudsynte for at Fylkesmannen skal kunne godkjenne planframlegget. Vidare er det også gjennomført dialogmøte med Austrheim kommune, der ein vart einige om å gå i dialog knytt til trafikk sikring på Keilevegen for å finne ei mogleg løysing på dei utfordringane Austrheim hadde med den aktuelle planen.

Ein del av avtalen med Austrheim kommune var at ein etter dialog omkring trafikk sikkerheit og synfaring på den aktuelle strekka, skulle sende nytt framlegg til mogleg løysing knytt til trafikk sikkerheit på offentlig ettersyn. Tilhøva knytt til motsegna frå Fylkesmannen er ikkje tema i denne spesifikke saka, då ein ikkje har teikna ut dette enno. Endring i samsvar med dialogen som har vore med Fylkesmannen i saka vil verte handsama administrativt, og plan- og miljøutvalet vil få opp ny løysing for naust- og bustadområda som eige sak når ein skal ha saka opp til endeleg handsaming.

Framlegget til mogleg rekkefølgekrav kjem opp no i samsvar med avtalen som vart inngått i dialogmøte med Austrheim kommune og at det var ynskje frå politisk hald å få framlegg til rekkefølgekrav opp til vurdering før dette vart sendt på høyring.

Saka gjeld:

På bakgrunn av dialogmøte med Austrheim kommune, synfaring langs Keilevegen og vidare dialog med Austrheim kommune, har administrasjonen kome fram til eit framlegg til rekkefølgekrav for trafikk sikring av området. Framlegget går ut på at ein set krav om utbetring av siktilhøve langs Keilevegen før det vert gjeve bruksløyve til første bustad, medan det vert stilt krav om at gang- og sykkelveg er ferdig opparbeidd eller sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til den 11. bueininga i området. Det vert likevel stilt krav om at veglys må vere på plass på strekka før bruksløyve til den 11. bueininga vert gjeve.

Lindås kommune sendte følgjande framlegg til rekkefølgekrav til Austrheim kommune til uttale administrativt:

Før bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor planområdet vert gitt, skal Keilevegen frå kryss mot fylkesveg 57 og fram til planområdet siktutbetrast på spesielt trafikkfarlege punkt. Bergnabb på bakketopp før Kaland trelast og langs svingar ned mot sjø skal utbetrast. Endeleg framlegg til siktutbetring vert fastslått i samråd med Lindås kommune som vegeigar.

Det kan verte gitt bruksløyve eller ferdigattest for inntil 10 bueiningar innanfor planområdet før Keilevegen skal utbetrast med gang- og sykkelveg frå kryss mot fv 57 og forbi gbnr 130/48 i Austrheim kommune. Rekkefølgekravet er vurdert oppfylt når tiltaket er opparbeidd eller sikra opparbeidd gjennom utbyggingsavtale med Lindås og/eller Austrheim kommune.

Austrheim kommune kom med følgjande tilsvar på Lindås sitt framlegg, der dei ynskjer ei innskjerping av krava og at det skal inkluderast gatelys på strekninga:

Dagens køyreveg i Austrheim kommune frå Fv. 57 og til det planlagte utbyggingsområdet Keilen Vest er svært smal og svingete, og eignar seg ikkje for tungtrafikk eller aukande mengder med bilar. Køyrevegen er kommunal. Første delen av vegen ned til Keilesundet, om lag 1 km ligg i Austrheim kommune. Resten av bilvegen, om lag 0,7 km (på øya Keilen) er i Lindås kommune. Fartsgrensa på heile vegen bør 40 km/t inntil fortau/gang- og sykkelveg er bygd.

Austrheim kommune sin administrasjon og ordførar har drøfta denne saka. Austrheim kommune forventar at dette som står over i kursiv skrift vert teke med i saksutgreiinga og at rekkefølgjekravet vert slik:

Føresegn om rekkefølgjekrav:

§1. Før igangsettingsløyve til nye bustader innanfor planområdet vert gitt, skal Keilevegen frå kryss mot fylkesveg 57 og fram til planområdet siktutbetrast på trafikkfarlege punkt. Bergnabb på bakketopp aust for Kaland trelast og langs svingane ned mot Keilesundet skal utbetrast og gjerast oversiktlege for gåande og køyrande. Fire nye og større møteplassar for bilar skal byggjast mellom Fv. 57 og Keilesundet. Det skal og etablerast naudsynte fartsdumpar på denne strekninga, mellom anna ein fartsdump rett etter innkøyringa til Kaland Trelast. Tiltak for siktutbetring og til fartsreducerande tiltak som fartsdumpar vert bestemt av Lindås kommune som vegeigar.

§2. Det skal etablerast veglys frå vegkryss mot Fv. 57 til Keilesundet før bruksløyve/ferdigattest kan gjevast til meir enn fem (5) nye bustadeiningar innanfor planområdet. Veglysa skal vera godkjente før det kan gjevast igangsettingsløyve til fleire enn fem (5) bustadeiningar i planområdet.

§3. Det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for inntil åtte (8) nye bustadeiningar innanfor planområdet før Keilevegen skal utbetrast med gang- og sykkelveg frå kryss mot Fv. 57 og forbi gbnr 130/48 i Austrheim kommune. Gang- og sykkelveg skal byggjast som vist på plankart datert 21.10.2016 for «Detaljregulering Fv. 57 Parsell Austrheim grense – Mongstadkrysset, planid. 2016002» i Austrheim kommune. Det kan ikkje gjevast igangsetjingsløyve for meir enn åtte (8) bustadeiningar i planområdet før gang- og sykkelvegen er ferdigbygd og godkjent. Rekkefølgjekravet er vurdert oppfylt når gang- og sykkelvegen er opparbeidd eller sikra opparbeidd gjennom forpliktande utbyggingsavtale eller anna avtale med Lindås og Austrheim kommune om gjennomføring av tiltaket.

Vurdering

Administrasjonen har vurdert framlegget frå Austrheim kommune, der dei ynskjer ei innskjerping i høve det framlegget administrasjonen har arbeidd fram. I det første ynskjer dei ei innskjerping knytt til trafikksikringstiltak før det vert gjeve igangsettingsløyve for bustader i planområdet. I tillegg til krava om siktutbetring som ligg inne i administrasjonen sitt framlegg, set Austrheim kommune fram krav om fire nye møteplassar mellom fv 57 og Keilesundet og naudsynte fartsdumpar på strekka. Administrasjonen er i utgangspunktet einig i at fartsreducerande tiltak på strekninga vil vere eit godt tiltak for å sikre dei mjuke trafikantane som ferdast langs strekka. Møteplassar vil også bidra til å gjere trafikksituasjonen meir oversiktleg langs Keilevegen. Administrasjonen meiner likevel at krava bør koplust til bruksløyve for bustader innanfor planområdet, då det kan vere moglegheiter for at masser frå planområdet eksempelvis kan nyttast i samband med utbetring av møteplassar. Vidare meiner administrasjonen at det må vurderast nærare om det er naudsynt med 4 møteplassar, slik at rekkefølgekravet kan vere inntil 4 møteplassar. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at første del av rekkefølgekravet vert sjåande ut slik:

4. Før bruksløyve/ferdigattest til nye bustader innanfor planområdet vert gitt, skal Keilevegen frå kryss mot fylkesveg 57 og fram til planområdet siktutbetrast på trafikkfarlege punkt. Bergnabb på bakketopp aust for Kaland trelast og langs svingane ned mot Keilesundet skal utbetrast og gjerast oversiktlege for gåande og køyrande. Inntil fire større møteplassar for bilar skal sikrast mellom Fv. 57 og Keilesundet. Det skal og etablerast naudsynte fartsdumpar på denne strekninga, minimum ein fartsdump rett etter innkøyringa til Kaland Trelast. Tiltak for siktutbetring, møteplassar og til fartsreducerande tiltak som fartsdumpar vert bestemt av Lindås kommune som vegeigar.

Når det gjeld Austrheim kommune sitt krav om veglys, meiner administrasjonen at dette kravet vert for omfattande å knyte til bruksløyve for berre 5 bustader. Strekninga frå fv 57 til Keilesundet er på om lag 1 km og det vil vere kostnadskrevjande å etablere veglys langs heile strekninga. Administrasjonen er einig i at veglys vil vere eit godt trafikksikringstiltak, men meiner at dette bør slå inn på eit punkt der det er truleg at utbygginga vil tole dette økonomisk. Administrasjonen meiner soleis at dette tidlegast bør slå inn ved 10 bueiningar på same vis som kravet om at etablering av gang- og sykkelveg skal vere sikra. Det vil også vere viktig at etablering av veglys er koordinert mot framtidig gang- og sykkelveg og trasé for denne. Administrasjonen vil tilrå at punktet knytt til veglys vert formulert slik:

5. Det skal etablerast veglys frå vegkryss mot fv 57 til Keilesundet før bruksløyve/ferdigattest vert gitt til meir enn 10 nye bueiningar innanfor planområdet. Veglys skal vere godkjente av Lindås kommune før bruksløyve vert gitt.

Kravet om etablering av gang- sykkelveg ligg til slutt som trafikksikringstiltak for Keilevegen. Her ynskjer Austrheim kommune at dette skal slå inn ved 8 bueiningar. Her meiner administrasjonen at ein ikkje skal gå ned på antall einingar i det heile, men at kravet er knytt til bruksløyve for den 11. bueininga og utover. På same grunnlag som over, meiner administrasjonen at ein ikkje bør knyte kravet til igangsettingsløyve, då det kan tenkast at massar frå planområdet kan nyttast inn i ei etablering av gang- og sykkelveg. Ideelt sett bør ein vurdere om overskotsmassar frå planområdet

kan plasserast midlertidig i nærleiken av området der gang- og sykkelvegen skal etablerast for å sikre ei føremålstenleg bruk av desse massane.

6. Det kan verte gitt bruksløyve/ferdigattest for inntil 10 bueiningar innanfor planområdet før Keilevegen skal utbetrast med gang- og sykkelveg frå kryss mot fv 57 og forbi gbnr 130/48 i Austrheim kommune. Gang- og sykkelveg skal byggast som vist i plankart for reguleringsplan «Detaljregulering Fv. 57 Parsell Austrheim grense – Mongstadkrysset, planid. 2016002» i Austrheim kommune. Rekkefølgekravet er vurdert oppfylt når gang- sykkelvegen er ferdig opparbeidd eller sikra opparbeidd gjennom utbyggingsavtale eller annan bindande avtale med Lindås og/eller Austrheim kommune om gjennomføring av tiltaket.

Oppsummering:

Administrasjonen meiner at framlegget slik det ligg føre tek opp i seg dei utfordringane Austrheim kommune har identifisert i høve trafikksikring gjennom området, samstundes som det er økonomisk gjennomførbart for utbyggar av området. Administrasjonen meiner at krava som vert stilt til ein viss grad overstig krav ein elles set til liknande utbyggingsområde i kommunen, men meiner at det totale potensialet for bustader som ligg i planframlegget tilseier at ein kan tilrå at ein gjer naudsynte trafikksikringstiltak undervegs og sikrar at det kjem gang- og sykkelveg gjennom dei framtidige næringsområda på strekket. Framlegg til rekkefølgekrav skal så sendast til Austrheim kommune for vurdering som skissert i referatet frå dialogmøtet mellom kommunane.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost