

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
036/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	14/1857

Reguleringsplan Bruvoll bustadområde - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263-201310

Vedlegg :

Regplan Bruvoll Bustad Planskildring 201218Regplan Bruvoll Bustad Plankart 201218Regplan Bruvoll Bustad Føresegn 160319Regplan Bruvoll Bustad Illustrasjon 160319Regplan Bruvoll Bustad RPVA 181218Regplan Bruvoll Bustad Skredrapport 260218Regplan Bruvoll Bustad Støyrappport 160218

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Bruvoll bustadområde, planID 1263-201310, ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 036/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Bruvoll bustadområde, planID 1263-201310, ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og

Levekårsutvalet.

Saka skal i samband med 1. gongs handsaming avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Bruvoll bustdaområde vert fremja av Weglo Design AS på vegne av tiltakshavar Ottar Bruvoll Hopland. Planområdet ligg i ved avkøysla frå FV57 til Hundvin og Bruvoll, er på om lag 41 da og omfattar eigedom gnr 55 bnr 1, 2 mfl. Oppstartmøte for planarbeidet vart gjennomført heilt attende i 18.11.2013. Varsel om oppstart vart gjort 11.12.2013.

Framlegg til reguleringsplan for Bruvoll bustadområde har tidlegare vore fremja for 1. gongs handsaming i PMU, sak 019/16 den 17.2.2016. I saka valgte PMU å følgje administrasjonen si innstilling avslag. Ein meinte at innhald og omfang av planen burde bearbeidast før en ville godkjenne framlegget for høyring og offentlig ettersyn.

Framlegget til plan er no bearbeida og har i seg eit lågare utbyggingsvolum, 27 bueiningar. Vidare er det mellom anna jobba med terrengtilpassing, vegutforming og ei gjennomførbar klargjering av ei teknisk løysing, særleg for vatn og avlaup.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Fleire av dei kan og gje ramme for Bruvoll bustadområde, mellom anna:



Tema 3 Attraktive nærmiljø

- Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse
- Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen
- Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær
- Leggje til rette for at bumilja har område der alle kan vere i aktivitet
- Leggje til rette for vidare utbygging av offentlig vass- og avlaupsanlegg

Tema 5 Klima og miljø

- Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt
- Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

- Me vil at innbyggjarane i Lindås kommune opplever god livskvalitet og meistring i eigen kvardag
- Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Kommuneplanens arealdel (KPA) syner kva arealbruksføremål som gjeld for området og ramme for gjennomføring ligg i planføresegnene.



Utsnitt KPA 2011-2023

Planområdet ligg på begge sider av FV57 ved avkjørsla til Hundvin. Areala ligg i ei åsside og vest for FV57 er nedre del av område medan austre del er øvre del av planområdet. Planområdet grenser vidare opp til areal avsett til næringsområde i KPA. Arealet er i bruk og regulert til Bruvoll Camping.

Det er krav til vatn og avlaup for området. Det er utarbeidd rammeplan for VA som syner at det er mogleg å etablere anlegg slik tiltakshavar ønskjer. I tillegg ønskjer Lindås kommune å ta del i anlegget for å sikre offentlege interesser.

Arealbruksføre mål og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til føremåla bustad,

For dei aktuelle områda gjeld eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jfr føresegna til KPA pkt. 1.1

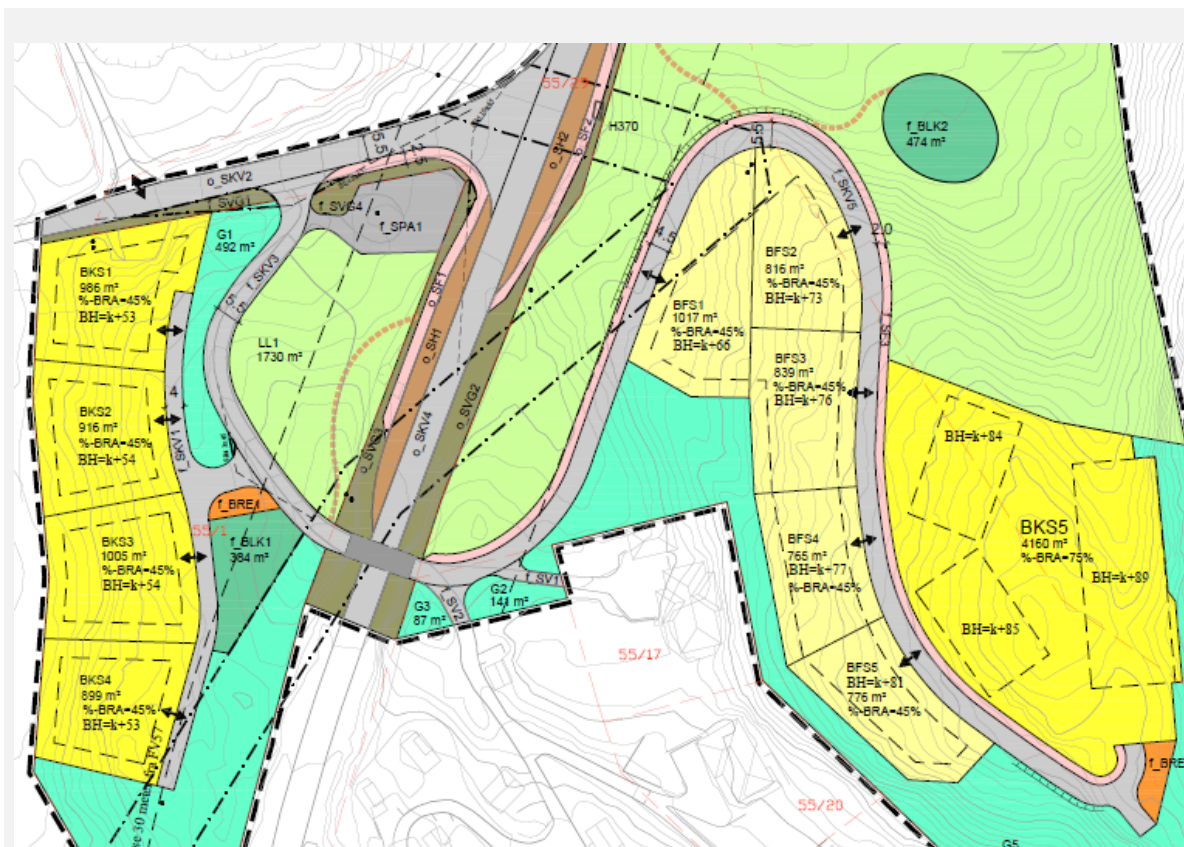
Det er i utgangspunktet 50m byggjegrnse mot FV57 og grnse for støysone som må overhaldast.

Det skal langs FV57 setjast av areal til infrastruktur for kollektivtransport.

Minsteareal for tomtestorleik på 650m² og eit minimum av uteopphaldsområde skal sikrast.

For dette området til utbygging har KPA ikkje konkrete krav som gjeld overordna krav til rekkjefølgje.

Framlegg til plan



Utsnitt plankart 20.12.2018

Nedre/vestre del av planområdet

I den nedre delen av planområdet vil ein leggje til rette for konsentret småhusbusetnad.

I denne del 1 er det 4 tomter (BKS1-4) der ein legg til rett for å etablere inntil 8 bueiningar i type rekkjehus eller tomannsbustad.

Bygningane kan ikkje byggjast saman slik at det vert ei fasadeflate. Utnyttinga for kvar tomt er gjeve til BRA = 45% og bygg på inntil 2 etasjer over på underetasje.

Skildringa av området er busetnad med tilhøyrande anlegg. Biloppstilling og eventuell garasje må ei forutsette vert skildra i situasjonsplan ved søknad om bygging.

Utanom VA-anlegget vil nedre del av området relativt lett kunne gjennomførast. Det er kort veg til eksisterande veg og anlegg elles.

Veganlegget

Planområdet må forhalde seg til FV57 både når det gjeld byggeavstand og I høve til støy.

Detaljert utforming av dei offentleg «vegareala» må gjerast i ei «byggteknisk plan» som godkjennast av rett mynde før tiltak, jfr. føresegna § 2.5

Køyreveg f_SKV2 er offentleg veg (Hundvinsvegen) og dette vert retta opp. Øvrige veganlegg f_SKV1, 3 og 5 legg ein opp til skal vere privat fellesveg.

For å sikre og trygge særleg gåande er det haldt fram krav om fortau frå ein krysser brua over FV57 og opp til øvre del av planområdet. Langs køyreveg (f_SKV5) til BFS1-5 og BKS5.

For nedre del av feltet (BKS1-4) vert det opparbeida ny felles tilkomstveg (f_SKV1).

Øvre/austre del av planområdet

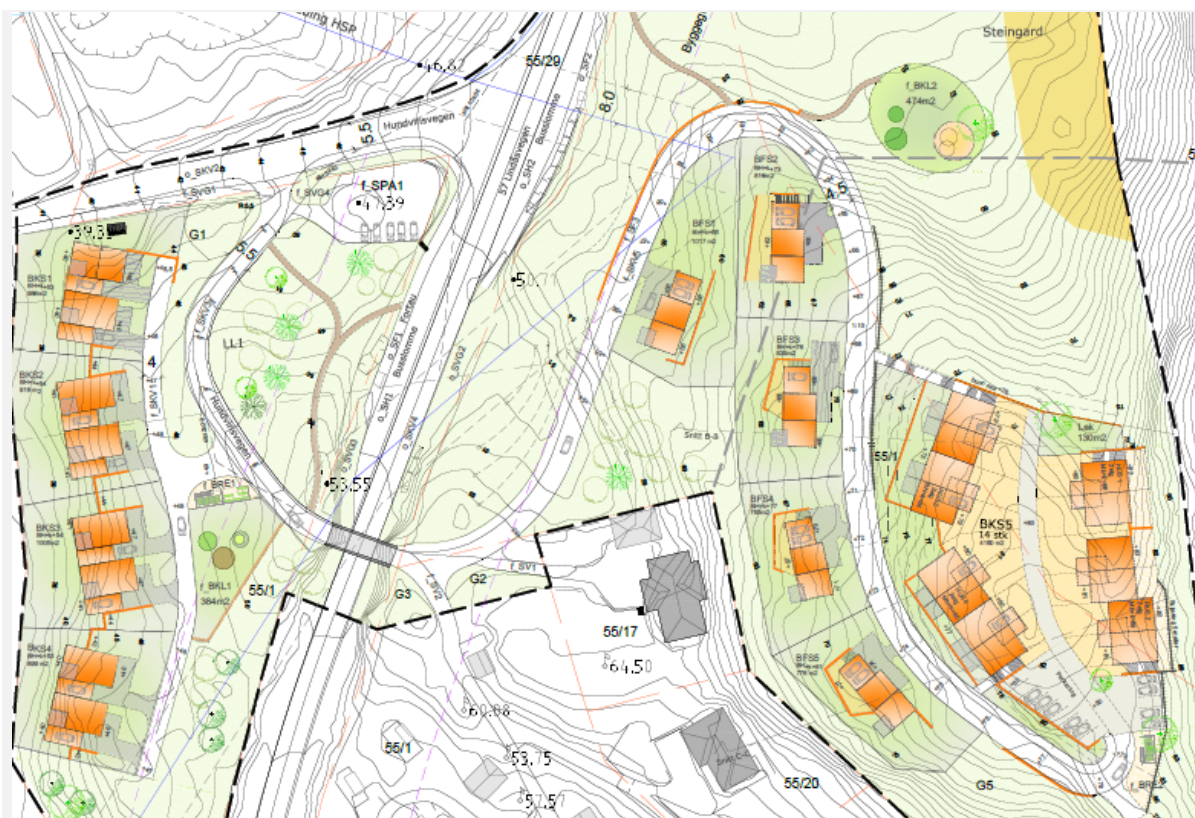
I den øvre delen av planområdet vert det lagt til rette for eit delområde frittliggjande einebustader (BSF 1-5) og eit med konsentrert småhusbusetnad (BKS5).

Dei 5 tomtene avsett til einebustad ligg langs vegen opp lia. Storleik på tomt er om lag 760-1000m² og har ei utnytting gjeve i BRA = 45%.

I framlegget opnast det for at desse bygga kan ha sekundærbueining på inntil 50m².

Delområde BKS5 har 3 «byggjeområde» der det kan plasserast rekkjehus eller tomannsbustad med inntil 14 einingar. Utnyttinga er samla gjeve i BRA = 75%.

Illustrasjonsplan 20.12.18



Nedre/vestre del av planområdet

Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utbygginga av planen

Tomtene BKS1-4 er vist med
tomannsbustad, oppstillingsplass og
garasje.

Bygningane ligg orientert med møne i øst-vestleg retning og er i stor grad skjerma av bakforliggjande terreng mot FV57.

Det er lagt opp til at denne delen av planområdet vert svært lett tilgjengeleg.

Føresegna er forma slik at uteoppholdsarealet og leikeareal (f_BLK1 og 2) skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve til bustadar.

Veganleggget, støv og skred

Eventuelle tiltak knytt til kryss og avkørsle til FV57 skal skildrast i teknisk plan, godkjennast av rett mynde og vere gjennomført.

Ein forutset at det ikkje skal gjerast tiltak knytt til Hundvinsvegen elles.

I høve til støy er det utarbeida eiga støyrapport. Den gjer synleg at nokre av dei planlagte bygga vil vere noko utsett.

Samstundes er det slik at ein relativt enkelt kan gjere avbøtande tiltak. Dette gjeld både noko av utområda og bygga.

Naudsynte tiltak skal kome fram og dokumenterast ved rammesøknad og/eller vere gjennomført i.h. krava om rekkjefølgje, førsegna § 2.3 og 3.1.

Øvre/austre del av planområdet

Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utbygginga av planen

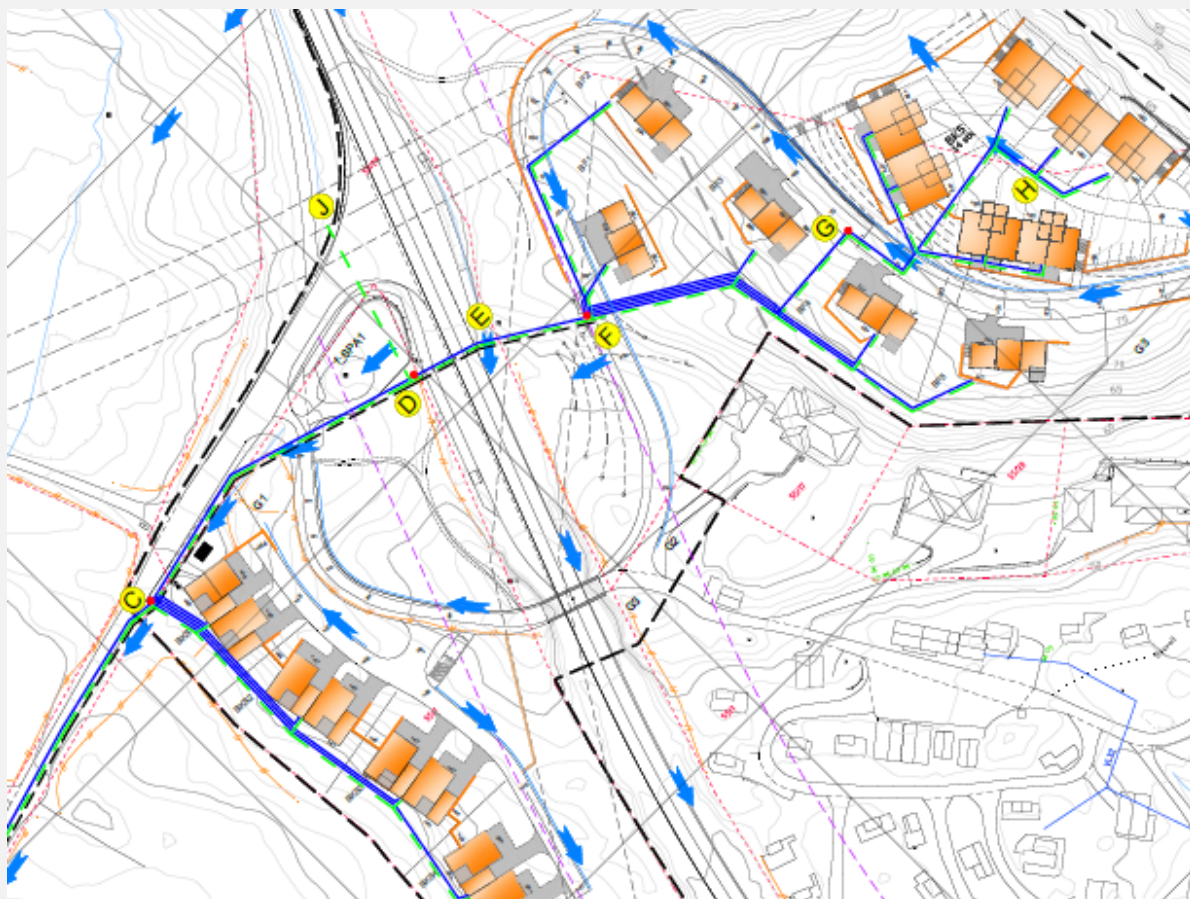
For einebustadtomtene (BFS) syner dei om lag mest gunstige plasseringa på tomt med avkøyrsløp og oppstillingareal. Det er opna for at desse tomtene kan ha frittliggjande garasje.

For øvre del av området er det vist bygningar plassert inn i dei 3 «byggeområda». Plasseringa gjer at det vil kunne vere ei form for tunløysing.

I nordaustre del av planområdet er det eit registrert fareområde for steingsprang/skred.

Det er utarbeidd eit vurdering der ein konkluderer med at risikoer er liten.

Ein anbefaler likevel at i samband med grunnarbeid for øvre del vert gjort rensk av eventuelle løsmasser.



Utsnitt VA-rammeplan (RPVA) 20.12.2018

Vatn

Kommunal vassledning krysser Lindåsvegen sør for planområdet og ligg som sjøledning i Hundvinsvatnet.

Privat vassledning til Bruvoll Camping og sannsynligvis eksisterande.

Det etablerast ny vassledning fram til nye sløkkjevassuttak i kummer (pkt. B, C, D, F og G) i Hundvinsvegen og ved nye bygningar. Vassledning leggjast frå eksisterande kum på kommunale vassledninga ved Hundvinsbrua.

I anleggsfasen må vegen stengast og omkøyning via gardstun på gnr/bnr. 55/2. (Trælåndsvegen nr. 33) må etablerast. Vassledninga leggjast i borehol under FV57 (pkt. D-E).

Det vil verte søkt om kommunal overtaking av vassledning fram til slukkevassuttak.

Avlaup

Det er ikkje offentleg nett for avlaup i området. Eksisterande bustadar og campingplass har septikktank med spredeledning til sandfiltergrøft.

Det er avklart at Lindås kommune vil ta del i etablering av avlupsnett i området. Det tyder mellom anna at dette planområdet skal koplast til slamavskiljar ved sjø knytt til Hundvin bustadfelt.

Etableringa gjer at mellom anna framtidig avlupsledning frå Konglevoll kan koplast til anlegget.

Utforminga av anlegget vil vere ein kombinasjon av leidning med sjøfall, pumpestasjon, leidning i Hundvinsvatnet og i terreng ned til slamavskiljar.

Overvatn og brannvannsdekning

Stikkrenne under Lindåsvegen er einaste nord for planområdet.

Det leggjast overvassledning parallelt med ny vass- og avlupsledning langs Hundvinsvegen, med utløp mot Hundvinsvatnet. Overvassledninga vert offentlig ledningsnett.

Det etableres brannvassuttak ved pkt. B, C, D, F og G. Brannvassuttak utføres som brannventil i kum.

Overflatevatn vert leda til infiltrasjonsgrøft og til grunnen der det passer. Ved ein flomsituasjon vil hovudflomevg vere i open gröft langs veg.

Vurdering

I det vidare tek ein berre fram plantema som er teken opp under oppstart, undervegs møte eller tidlegare handsaming av saka. Vidare kan det vere tilhøve administrasjonen finn særskilt grunn til å peike på. Syner elles til planskilddinga og øvrige plandokument i saka. Framlegget til plan tek i vare tiltakshavar sine ønskje for å leggje til rette for nye bustadar.

Som ein ser av plankartet består planområdet består av tre delar. Den fyrste gjeld området (BKS1-4) som er nedre del av området, dei 5 tomtene for einebustad og BKS5 som ligg heilt på toppen. Framlegget til plan legg ikkje opp til noko bestemt rekkjefølgje for utbygginga.

Framlegget til plan finn sin plass i fleire av dei mål og strategiar som ligg i kommuneplanens samfunnsdel. Sjølv om samfunnsdelen gjev klare signal om fortetting i Knarvik, Ostereidet og Lindås er det ei utbredt oppfatning om at det kan leggjast til rette for mindre utbyggingar fleire stader. Gjennomføring her vil kunne vere døme på å byggje opp under aktivitet og nærmiljø på ein av dei mindre plassane i kommunen.

I høve til dei merknadane ein hadde til framlegget tidlegare synast desse teken i vare. Mest sentrale var talet på bueinigar og utforminga av bygningsmassen. Både talet på eingar og volumet er redusert og endra. I høve til tekniske krav og utforming er dette skildra og grunnngjeven. Vidare er det gjort ei undersøking, kartlegging og vurdering i høve til registrert rasområde.

Vurdering av risiko og sårbarheit

ROS-vurderinga er basert på dei akseptkriteria som ligg til grunn for alle tiltak og utbygging i Lindås kommune vedteken 14.4. 2011. Dei er retta mot naturbaserte hendringar og andre uønska hendringar. Generelt kan alle tiltak og utbyggingsområde i regionen i meir eller mindre grad utsett for mellom anna sterk vind, store nedbørsmengder, flaum og overvatn ute av kontroll. Vidare er det mange område som har risiko knytt til ras og steinsprang.

For dette området er det registreringar knytt til mogleg ras/steinsprang. Det er utarbeide eige grunnlag etter kartlegging som klargjer området som er planlagt for bygging, men som og tilrår noko fjellrensk i samband med brunnarbeid. Vidare er delar av den planlagte bygningsmassen og noko av uteområda kartlagt som noko støyutsett. Desse tilhøve er skildre og ein meiner føreseigna har i seg naudsynte avbøteande tiltak.

Når det gjeld tilrettelegging for sikring av slokkevatn for brann er dette skildra i VA-rammeplan. Det tekniske anlegget må byggjast og godkjennast før ein kan ta i bruk nye bustadar i planområdet.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligg innan for det som framleis er definert som Skodvin skulekrets. Innan for dette området er det ikkje offentleg barnehage eller skule. Det er privat grunnskule, Skodvin Montessorri skule, og «Barnas barnehage Hundvin» som og er privat. Planavdelinga er på noverande tidspunkt ikkje kjent med kapasiteten til desse. For dei som bur i området og som ønskjer å ha borna i offentleg skule, må desse ha transport til Lindås.

Vatn og avlaupsanlegg

Skildding og dokumentasjon i saka syner eit nærområde utover planområdet som er utbygd delvis, over tid og har eldre løysingar for vatn og særleg avlaup. Det kan vere avrenning frå ymse til dei naturlege vassvegane i området.

Gjennom forarbeid med VA-rammeplan har tiltakshavar synt at det er mogleg å etablere fullverdig avlaupsanlegg frå planområdet, gjennom Hundvinsvatnet og ned til

slamavskiljar/resestasjon ved Hundvin bustadfelt. Lindås kommune har gjennom arbeid med VA-rammeplan signalisert til tiltakshavar at ein ønskjer å delta i aktuelle delar av avlaupsanlegget. Føremålet med det er å auke kapasitet både på delar av ledningsnettet og slamavskiljar/resestasjonen slik at ein kan kople til anna eller ny busetnad. Ramme for slik innhald og utforming av slik avtale styrast gjennom teknisk norm for VA-anlegg i Lindås kommune og utbyggingavtale.

Delar av VA-anlegget er planlagdt lagt i offentlig veg. Ved gjennomføring og opparbeiding av anlegget er det naudsynt å stengje Hundvinsvegen medan anleggsarbeidet pågår. Brannvesenet har gjort prøvekjøring av omkjøringstrase og stadfesta at denne kan nyttast. Ein forutset at ein kjem nærare attende til dette og at tiltakhavar/entrepnør har naudsynt dialog med blålysetatane når tiltaket skal gjennomførast.

Veganlegg

Det er naturleg at det stillast krav om detaljplan/teknisk plan for kryss eller avkøyrsløse frå Hundvinvegen og ut på FV57. Moglegvis skal det ikkje gjennomførast store tiltak, men det er naudsynt at tilhøve kring trafikktryggleik sikrast. Krysset er og i tett samanheng med busstopp i sørgående retning.

Plankart og føresegn med eventuell krav om rekkjefølgje skal vidare sikre at fortau som vist i plan vert sikra og realisert innan bustadområdene vert teken i bruk.

Landskap, friluftsliv og naturmangfald

Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028 gjev overordna ramme for arealpolitiske retninglinjer, og skal vere rettleiande for forvaltning og bruk (kap.5). Under del 4 om differensiert arealforvaltning legg ein til grunn at «Utbygging som kan redusere verdi...skal ein redusere konsekvensene...gjennom avbøtande tiltak». Vidare skal utbygging «vere tilpassa landskapet» og «friluftsområder bør integrerast og inkluderast som ein kvalitet i utbyggingsplanar».

Som vedlegg til planen er det 5 temakart på overordna nivå. Det gjeld plantemaene naturmangfald, landskap, landbruksareal, kulturminne og friluftsliv. I høve til det aktuelle planområdet er delar av nærområde registrert som viktige knytt til både landskap, friluftsliv og landbruk.

Planområdet, nærområdet og omegn er prega av småkala jordbruks- og kulturlandskap. Etter gjennomgang av ulike baser knytta til desse tema finn ein ikkje særskilte registreringar i vesentleg grad. Ein kan heller si at ein er i eit ytpisk landskap for Indre delar av Nordhordland som er prega av dei buktande Bergensbogane. Dei gjev vekslende småskalalandskap med øst- og vestvendte sider som leder vassvegar i sør-nordleg retning. Desse vassvegane renn inn eller ned i indre delar av Lurefjorden og Lindåspollane som ikkje er gode resipientarmed til dels svært lita vassutskifting. Det er difor viktig å sikre vassvegane for tilføring ureining.

Lindås har ikkje konkret kartlegging av friluftsliv eller anna fritidsaktivitet i det umiddelbare nærområdet. Bygdefolket har nok likevel sine lokale stiar og gardsvegar som vert nytta. I litt køyre- eller sykkelavstand ligg Kvalvågnes som er registrert og kjent som eit til dels mykje brukt friluftsområde.

