

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
113/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trude Langedal	14/1898

1. gongs handsaming, Stølshaugane, gbnr. 141/1 og 141/3 m.fl.

Vedlegg:

50514215A01 - IllplanPlankart StølshauganePlanskildring StølshauganeFøresegner Stølshaugane

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Stølshaugane, gbnr 141/1 og 141/3 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må følgjande endringar være gjort:

1. Einebustadtomtene BE 12 - BE 15 og køyreveg KV04 skal takast ut av planframlegget
2. Føresegn 2.2.2 maks høgde på mur skal endrast til 1,5 meter
3. Krav til parkering for bustadane må innarbeidast i føresegnene
4. Arealet som er sett av til anna veggrunn må vera stort nok til at vegane kan prosjekterast innanfor Statens vegvesen si handbok 017.
5. Radius og dimensjonering på snuhammarane skal gå fram av plankartet.
6. LEIK 1 må få ei betre plassering i bustadfeltet og byte plass med BE3.
7. Det skal etablerast ein snarveg frå LEIK 1 til fortau GV5 aust i planområdet.
8. Gang-og sykkelveg GV5 skal forlengast langs heile KV03.
9. Konsekvensutgreinga skal omfatte dei KU – tema som er vurdert i kommuneplanen

Plan- og miljøutvalet - 113/15

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Rådmannen sitt framlegg fekk 2 røyster og fall (L.Brunborg-Ap, E.Foseid Aakre-Ap)

Framlegg frå Krf, H, Frp, SP:

Som rådmannen sitt framlegg med unntak av punkt 1. og 2.

8. Gangtilkomst mellom leik 2 og KV04 må sikrast ei god utforming. Gangveien skal være ferdig opparbeidd før igangsettingsløyve for BE15.

Framlegget frå Krf, H, Frp, SP vart vedteke med 6 røyster (Kåre Romarheim-Krf, Alf Angelskår-Krf, Merete Vatnøy-Frp, Kjetil Gjerstad-Sp, Halvard Rydland-H, Jan-Erik Hope-H).

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Stølshaugane, gbnr 141/1 og 141/3 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må følgjande endringar være gjort:

1. Krav til parkering for bustadane må innarbeidast i føresegnene
2. Arealet som er sett av til anna veggrunn må vera stort nok til at vegane kan prosjekterast innanfor Statens vegvesen si handbok 017.
3. Radius og dimensjonering på snuhammarane skal gå fram av plankartet.
4. LEIK 1 må få ei betre plassering i bustadfeltet og byte plass med BE3.
5. Det skal etablerast ein snarveg frå LEIK 1 til fortau GV5 aust i planområdet.
6. Gang-og sykkelveg GV5 skal forlengast langs heile KV03.
7. Konsekvensutgreiinga skal omfatte dei KU – tema som er vurdert i kommuneplanen.
8. Gangtilkomst mellom leik 2 og KV04 må sikrast ei god utforming. Gangveien skal være ferdig opparbeidd før igangsettingsløyve for BE15.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Saka gjeld

Plan – og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til offentlig ettersyn.

Majo eigedom AS er forslagsstiller og Arkoconsult AS har stått for utarbeiding av planen.

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for eit nytt bustadområde på Stølshaugane. Området ligg inne som felt B30 og er sett av til bustadføremål i kommuneplanen.

Planområdet ligg på Stølshaugane, aust for Fv 404 og sør for Erstadvegen. Området ligg om

lag 1,6 km nord for Alversund som er lokalsenter med skule, kyrkje og bensinstasjon og ca 2,5 km frå daglegvarebutikk på Alverflaten. Avstand til Knarvik er ca 7 km.

Felt B30 er på 35 daa , området er kupert og til dels svært bratt. For å gje området tilkomst utan for store terrenginngrep vert det føreslege å utvide bustadområdet inn i LNF- området med ca 7 daa. Deler av B30 er svært bratt og kan ikkje utnyttast til bustadformål, dette arealet er avsett til friluftsområde i planframlegget.

Planområdet er totalt på 63 daa der ca 16 daa er avsett til bustad, 1,5 daa til leikeareal, 10 daa til veg og teknisk infrastruktur, 14 daa til friluftsområde og ca 22 daa vert vidareført som LNFR.

I planframlegget vert det lagt til rette for 12 einebustader, 3 tomannsbustader og 2 firmannsbustader. I tillegg vert det opna for sekundærbustader på 3 av tomtene. Totalt 29 nye bueingar innanfor planområdet.

Høgspentlinja som går gjennom området skal leggjast i kabel, dette er innarbeidd som krav i føresegn § 2.1.6.

Kollektivtilbodet er noko begrensa med 5-6 avganger på kvardager og noko mindre i helgene. Nedanfor bustadfeltet, på Fv 404 er det busshaldeplass i retning Alversund. Det er fortau langs Fv 404 til Alversund.

Avkøyrsløse til bustadområdet vil være frå Erstadvegen. I planframlegget er det lagt inn fortau langs Erstadvegen og eit stykke inn i bustadfeltet, slik at det verte samanhengande fortau frå bustadfeltet til Alversund.

Planstatus

Planområdet er i dag ikkje regulert, men arealet er avsett til bustadformål i kommuneplanen.

Planframlegget er delvis i samsvar med overordna plan, deler av LNFR – området er føreslege regulert til bustadformål, noko som utløyser krav om konsekvensutredning, KU. Det er utarbeidd ei forenkla konsekvensutredning for tema landbruk. Det vart avklart at det ikkje skulle utarbeidast planprogram for planarbeidet i oppstartsmøte med kommunen.

Reguleringsplan for *Friluftsområde Kvamsvågen* med planID 1263-25082004 grenser til planområdet i vest. Det pågår planarbeid for utbetring/ fortau langs FV 404 i reguleringsplan *Fv404 parsell Kvamme – til kryss ved veg til Fossevatnet*.

Merknader

Det kom inn 6 merknader til oppstart av planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Hordaland
2. NGIR
3. Hordaland fylkeskommune
4. NVE, Norges vassdrags – og energidirektorat
5. BKK Nett as
6. Statens vegvesen

Vurdering

Estetikk og naboforhold

Bustadfeltet er planlagt i eit ubebygd område, det er ein eksisterande einebustad innanfor planområdet og den ligg avskjema ca 10-18 meter lågare i terrenget i høve til ny busetnad. I

nordøst er det ca 100 m til nærmeste nabo. Utbygginga vil ikkje kunne påvirke soltilhøva eller ta utsikt frå naboane. Terrenget er bratt og ulendt sæleg nord og vest i planområdet. Planframlegget medfører fleire stader store terrenginngrep i samband med vegframføring og tilrettelegging av tomter. Dette gjeld særskildt tilkomstveg KV04 og tomtene BE 12- BE 15, men òg leikearealet LEIK 01 og firmannsbustadane BKS 1- 2 ligg tungt i terrenget. I bakkant av KV04 er det vist 4-5 m høg skjering mot nabotomta i tillegg til at terrenget er terrassert i forkant av bustaden(BE14, snitt D) med 2 støttemurer i 2 meters høgde. Sjølv om bustadfeltet ikkje er særskilt eksponert vil store terrenginngrep vere godt synleg frå omkringliggjande områder.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- Føresegn 2.2.2 høgde på mur skal endrast til 1,5 meter

Frittligande og konsentrerte småhus

Utbygginga som er planlagt i området er 12 einebustader, 3 tomannsbustader, 2 firmannsbustader og 3 sekundærbustader. Totalt 29 nye bueingar. I oppstartsmøte for planarbeidet vart det stipulert ei utbygging på mellom 10-20 bustader, gjennom planprosessen har talet på einingar auka vesentleg.

Med bakgrunn i dei store terrenginngrepa deler av utbygginga medfører vil administrasjonen tilrå at at einebustadtomtene BE12-BE15 vert tatt ut av planframlegget.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- Einebustadtomtene BE 12 - BE 15 og køyreveg KV04 skal takast ut av planframlegget

Trafikk og parkeringsforhold

Planområdet har avkjørsel frå Erstadvegen. Opprusting av Erstadvegen, krysset til Fv 404 og nytt fortau langs Erstadvegen er innarbeidd i planforslaget og lagt inn som rekkjeføljekrav i føresegnene. Utbetring av Erstadvegen og fortau skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader. Internvegane i bustadområdet skal vera opparbeidd for igangsettingsløyve vert gitt.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- Gang-og sykkelveg f_GV5 skal forlengast langs heile f_KV03
- Krav til parkering for bustadane må innarbeidast i føresegnene
- Arealet som er sett av til anna veggrunn må vera stort nok til at vegene kan prosjekterast innanfor Statens vegvesen si handbok 017.
- Radius og dimensjonering på snuhammarane skal gå fram av plankartet.

Barn og unge

Barn brukar området i dag til leik og samlingsstad , dette arealet vert ikkje utbygd eller gjort inngrep i og ligg inne i planframlegget som friluftsområde og LNFR. Stiar og tråkk gjennom området vert vidareført mellom anna som gangveg/ grøntkorridor(gjennom LEIK 2). Det er ein god kvalitet å knytte eksisterande snarveggar til bustadområdet, dette bør vidareførast gjennom bustadfeltet slik at leikeplassane vert knytt saman av ein snarveg som går gjennom heile bustadområdet.

Det er lagt inn to leikeplassar i planframlegget LEIK 1 og LEIK 2. Størrelsen på areala er i samsvar med føresegnene i kommuneplanen. Leik 2 er den største leikeplassen på ca 1 daa, den har fått ei god plassering mot vest og i tilknytning til snarvegen til Fv 404. Tilkomst frå øvre del av bustadområdet til leikeplassen er frå gangveg GV 6 som er universelt utforma. Frå bustadtomtene BE12-15 er det ca 10 m høgdeskilnad opp til leikeplassen, det er vist ei mogeleg forbindelse frå B15 til LEIK 2, men den vil bli så bratt at det i beste fall kan løysast med ei trapp.

LEIK 1 har ikkje fått ei tilfredstillande plassering i feltet, leikeplassen ligg søraustvendt, terrenget skrår opp mot vest og det vil verte fleire meter høgdeskilnad opp til tomtene BE2 og BE3.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- LEIK 1 må få ei betre plassering i bustadfeltet og byte plass med BE3.
- Det skal etablerast ein snarveg frå LEIK 1 til fortau GV5 aust i planområdet.

Støy

Langs Fv 404 er det gul støysone som er vist som omsynssone på kartet, den kjem ikkje i konflikt med nye bustader eller leikeareal.

LNFR, KU, konsekvensutgreiing

Deler av planområdet er avsett til LNFR i kommuneplanen og arealbruken vert vidareført i planframlegget. Ca. 7 daa av LNFR – området vert foreslått omregulert til bustadføre mål. Endra arealføre mål utløyser krav om konsekvensutredning. Det er gjort ei forenkla konsekvensutgreiing for tiltaket, der berre tema landbruk er utgreidd. Dette vert ikkje ei fullgod konsekvensutgreiing for endra arealbruk. KU- tema som vart vurdert i samband med arealdelen for kommuneplanen for Lindås (sjå planskildding til kommuneplanen s. 23) skal leggjast til grunn for konsekvensutgreiinga.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- Konsekvensutgreiinga skal omfatte dei KU – tema som er vurdert i kommuneplanen

Friluftsområde

Friluftsområde ligg som ein buffer mellom fylkesvegen 404, eksisterande bustad og det nye bustadområdet. Det er mykje ulent og bratt terreng, men deler av området er opne og mindre bratte areal som eignar seg for leik og opphald. Det er ein god kvalitet at eksisterande stiar og tråkk vert innarbeidd i planframlegget.

ROS

ROS-analysen er vedlegg til plandokumenta og er laga i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet viser to hendingar som slår ut i gul risikovurdering.

Den første er støy frå Fv 404. Eit belte på 20-30 frå Fylkesvegen er merka av som gul sone (55-65 dBA) i Statens vegvesen (SVV) sitt støykart på web. SVV har i uttale til oppstart gjort merksam på at det er 30 byggjegrænse til FV404. Avbøtande tiltak er at busetnaden ligg med god avstand til støysona.

Den andre er trafikkulykker på veg. Tiltaket vil føre til auka trafikk på vegnettet, avbøtande tiltak er utbetring av krysset mellom Erstadvegen og Fv 404, samt nytt fortau langs Erstadvegen og inn i byggjefeltet.

Uteopphaldsareal

Tomtene BE1-BE11 vil kunne få gode uteopphaldsareal på eigen tomt. Tomtene BE12 – BE15 skrar bratt ned mot vest, her vil det være større utfordring å løyse krava til uteopphaldsareal på ein god måte. For firmannsbustadane BKS1 og BKS2 som er austvendt vil uteopphaldsarealet for bueiningane i 2. etasje òg vere krevjande å løyse på ein god måte.

Universell utforming

I føresegnene heiter det at «2.3.1 Det skal leggjast til rette slik at flest moglege bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel»

Det bør settast tydelegare krav til universell utforming i planframlegget.

Vurdering av miljøkonsekvensar

Planframlegget vil medføre inngrep i eksisterande natur i samband med utbygginga, men det

er ikkje registrert raudlisteartar eller viktige naturtypar som vil bli råka av tiltaket. I Direktoratet for Naturforvaltnings sin database er området som grensar til planen i sør registrert som *lokalt viktig*.

I delar av planområdet er det fjell i dagen/ tynt jorddekke, her vil fordrøyning av overvatn være liten. Fordrøyning av overvatn vil inngå som del av VA-rammeplanen.

Oppsummering og tilråding

Området på Stølshaugane har mange gode kvalitetar som bustadområde, det ligg i hovudsak vestvendt, med god utsikt, nærleik til friluftsområde i Kvamsvågen, turområde på Erstafjellet og nærleik til lokalsenteret i Alversund. Hovedutfordringa er at terrenget er kupert og dels svært bratt i deler av planområdet. Utbygging i bratt og kupert terreng krev særskilt god tilpassing av tilkomstveggar og bustadtomter for å få ein god heilskap i feltet.

Administrasjonen meiner at dei brattaste tomtene må takast ut av planframlegget for å unngå store terrenginngrep og barrierar internt i bustadfeltet.

Administrasjonen vil tilrå at planframlegget vert lagt ut på offentleg ettersyn med følgjande endringar:

- Einebustadtomtene BE 12 - BE 15 og køyreveg KV04 skal takast ut av planframlegget
- Føresegn 2.2.2 maks høgde på mur skal endrast til 1,5 meter
- Krav til parkering for bustadane må innarbeidast i føresegnene
- Arealet som er sett av til anna veggrunn må vera stort nok til at vegane kan prosjekterast innanfor Statens vegvesen si handbok 017.
- Radius og dimensjonering på snuhammarane skal gå fram av plankartet.
- LEIK 1 må få ei betre plassering i bustadfeltet og byte plass med BE3.
- Det skal etablerast ein snarveg frå LEIK 1 til fortau GV5 aust i planområdet.
- Gang-og sykkelveg GV5 skal forlengast langs heile KV03.
- Konsekvensutgreiinga skal omfatte dei KU – tema som er vurdert i kommuneplanen

.....