



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Kristin Nielsen
	Arkivnr.: 14/1857	Klassering:

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Bruvoll bustadområde, gbnr 55/1 og 2 m.fl

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova §12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å avvise framlegg til reguleringsplan for Bruvoll bustadområde, gbnr. 55/1 og 2 m.fl. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga, og er i hovudsak tufta på utbyggingsvolum og –mønster, samt manglar ved planframlegget.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal avisast og sendast tilbake til planfremjar for omarbeiding.

Oppdragsgjevarar for planframlegget er Atle Bruvoll Andersen og Ottar Hopland, medan Weglo Design, Plan & Landskap AS har utarbeidd planframlegget.

Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for bustadutbygging innanfor planområdet på Bruvoll ved Hundvin. Det er lagt til rette for totalt rundt 50-56 bueiningar innanfor planområdet, som er på om lag 41 dekar.

Området som vert regulert er i kommuneplanen i hovudsak sett av til bustadføremål, og planframlegget er såleis hovudsakleg i samsvar med den overordna planen. Ein mindre del av

planområdet er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen, og her er det regulerte området i strid med den overordna planen. Ein liten del av planområdet er i kommuneplanen avsett til parkering, delar av dette held same status i planframlegget.

Planområdet er avgrensa mot campingplass (Bruvoll camping) og einebustadeigedomar i sør – planområdet omsluttar delar av desse områda – og ligg om lag 100 meter unna Hundvinsvatnet mot vest og Bruvollåsen mot nord og Klumpen mot aust. Fylkesveg 57, som er hovudvegen mellom Knarvik og Mongstad, går gjennom planområdet og delar det i to.

Tilkomst til heile planområdet er via avkøyring på vestsida av fv 57 til Hundvinsvegen. For å kome til den austlege delen av området, følgjer ein eksisterande veg med bru over fv 57 mot Bruvoll camping og eksisterande einebustader. Vegen vert ny austover vidare opp i planområdet.

Planområdet er tenkt bygd ut med rundt 50-56 bueiningar. På vestsida av fv 57 er 4 tomannsbustader med til saman 8 bueiningar vist plassert langsmed skrånande terreng ned mot Hundvinsvatnet. På austsida er det nærmast fylkesvegen vist 6 einebustader med moglegheit for ein sekundærbueining på inntil 50 m² pr. hus, og lengst oppe vist 3 leilegheitsbygg i lågblokkform med rundt 36 bueiningar totalt.

Det er sett av areal til 2 leikeområde innanfor planområdet. Det er vist stiar frå nordenden av einebustadene og bustadblokkene ned til busstopp på austsida av fylkesvegen, og det er vist sti mellom vegen ved dei høgastliggande einebustadene til leikeplassen ved dei same bustadene.

Parkering for 2-manns- og einebustadene er lagt til kvar einskilt tomt, medan det er planlagt parkeringskjellar under bustadblokkene. Eksisterande parkeringsplass ved avkøyrsla frå fv 57 oppretthaldast.

Renovasjon for 2-mannsbustadene er lagt ved avkøyrsla til desse. For einebustadene og bustadblokkene er renovasjon lagt øvst, ved bustadblokkene.

Det er utarbeidd VA-rammeplan med eigne kart som viser kvar infrastrukturen er tenkt lagt.

Vurdering

Administrasjonen hadde dialog med utbyggjar våren/sommaren 2015. Kommunen gav då eit tydeleg signal om at utbygginga er for tung for området. Utbyggjar vart rådd til å leggje fram eit planforslag med lågare utnytting. Det vart signalisert at administrasjonen ville gje ei negativ tilråding til det eksisterande framlegget. Utbyggjar har informert om at dei likevel ønskjer å fremje planen slik den låg føre.

Administrasjonen synast det er positivt at ein ønskjer å byggje her, og at det er riktig med eit utvida bustadtilbod i denne bygda. Administrasjonen meiner likevel at ei tung satelittutbygging, som det

framlagte planmaterialet viser, ikkje byggjer opp under føringane som er lagt i Samfunnsdelen til kommuneplanen 2011-2023. Her finn ein m.a.:

«Busetnaden i bygd og sentra

I senteret Knarvik og i dei tre krinsane Alversund, Lindås og Ostereidet er det både einebustader og meir konsentrerte bustader. Den same utviklinga har Seim og Leknes hatt dei siste åra. I dei andre krinsane i kommunen er det nesten berre einebustader med enkelte innslag av fleirbustadshus.

(...)

Strategi:

- I Knarvik skal det leggjast til rette for lågblokker og konsentrert utbygging og i Alversund, Lindås og Ostereidet skal det på sentrumsnære areal leggjast til rette for fortetting for konsentrert utbygging.*
- I dei andre krinsane skal det leggjast til rette for nye bustadfelt med kombinasjon av einebustader og meir konsentrerte bustader.*
- Det kan og vera aktuelt å prøva ut klyngetun som buform.*

Tiltak:

(...)

- Kommuneplanen sin arealdel skal sikra at også mindre bygder i kommunen skal ha eit bustadtomttilbod ved at det vert lagt ut område for LNF-spreidd eller mindre byggjeområde.»*

Frå Samfunnsdelen til kommuneplanen 2011-2023, kap. 5 «Kommunen som samfunnsutviklar», side 26-27.

I kommuneplanen sin Arealplan er planområdet i hovudsak sett av til bustadføre mål. I kommuneplanen sin Samfunnsdel er det ikkje lagt opp til at det skal byggast lågblokkar på Bruvoll. Etter administrasjonen sin vurdering vil det difor vere feil å fremje tung satelittutbygging med lågblokker på denne plassen, og meiner at ein på Bruvoll heller bør satse på lettare utbygging med ein kombinasjon av einebustader og i tillegg eventuelt hus i rekke med to eller fleire bueiningar. Administrasjonen meiner det vil vere mogleg å løyse dette på ein god måte, som også vil vere i tråd med kommuneplanen. Administrasjonen meiner at utbygginga som planen viser bør knytast til eksisterande tyngdepunkt og sentre - til dømes Lindås - som allereie har godt utbygd infrastruktur med til dømes nærleik til skular, butikkar, idrettsanlegg, gang- og sykkelveggar og kommunale tenester. Tung satelittutbygging er heller ikkje i samsvar med dei nasjonale målsettingane, gjeve gjennom samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Eit anna moment som gjeld planframlegget, er at ein legg opp til større tilflytting til ein plass kor dei fleste må basere seg på å bruke bil for å kome seg til jobb, gjennomføre kvardagsgjeremål utanfor bustaden, samt dei fleste aktiviteter på fritida. Dette gjeld både born og vaksne. Dette er ikkje i tråd med Samfunnsdelen til kommuneplanen. Der står det m.a.:

«Det skal leggjast opp til ein utbyggingspolitikk som reduserer trongen for transport og gjev grunnlag for sterkare satsing på kollektivtrafikk, sykkel- og gangtilhøva.»

Frå Samfunnsdelen til kommuneplanen 2011-2023, kap. 5 «Kommunen som samfunnsutviklar», side 31.

Denne utbygginga vil generere langt meir biltrafikk enn om ei slik utbygging hadde skjedd som ei utviding av eit eksisterande senter. Kollektivtilbodet ikkje er tilfredsstillande for at ein innanfor ei akseptabel tidsramme kan gjennomføre alle naudsynte gjeremål i kvardagen ved å basere seg på dette, og det per i dag ikkje er tilrettelagt for gåande og syklende til Lindås, som ligg 10 km unna.

Oppsummering og tilråding

Administrasjonen er ikkje negativ til bustadbygging i denne bygda, men meiner at planframlegget må avvisast grunna at utbygginga er for tung på denne plassen sett i samanheng med nærområdet. Utbygging av denne arten og storleiken bør knytast til større, eksisterande tettstader i kommunen.

Administrasjonen tilrår at Plan- og miljøutvalet avviser planframlegget.

Generell vurdering av innhaldet i planen

Administrasjonen har handsame framlegg til reguleringsplan for Bruvoll bustadområdet, og administrasjonen sine vurderingar av hovudpunktet er lagt fram.

Uavhengig av om Plan- og miljøutvalet vel å avvise og sende planen tilbake for omarbeiding med færre bueiningar og mindre bygningsvolum, eller om det viste utbyggingsvolumet vert godteke, har planen overordna plantekniske og innholdsmessige manglar som gjer ho må omarbeidast av plankonsulent og utbyggjar i dialog med administrasjonen, før planen kan leggest ut på høyring og til offentleg uttale.

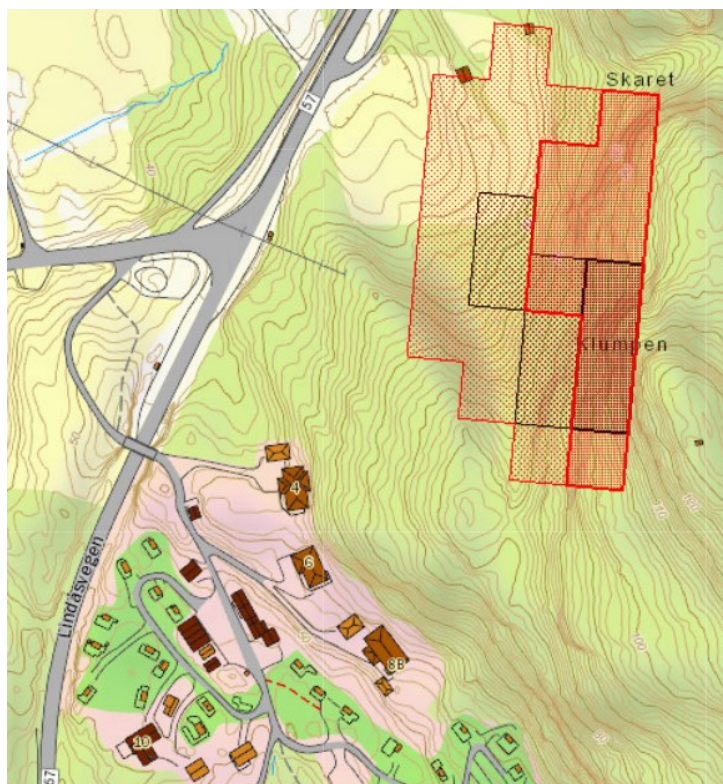
Vidare i sakspapiret vert det gått inn på større manglar i planframlegget, medan mindre moment ikkje vert vurdert i denne handsaminga. Dette vil verte gått igjennom ved innlevering av eit eventuelt omarbeidd planframlegg.

Skredfare/geologiske tilhøve

Det er ikkje gjennomført ei geologisk undersøking av området.

Av ROS (risiko og sårbarheit)-analysen går det fram at det innanfor planområdet er vurdert at det kan utløysast lausmasseskred. Det er også vurdert at det ikkje vil kunne utløysast steinsprang eller snøskred. Dette er i strid med informasjon kommunen har henta inn frå NVE (Noregs vassdrags- og energidirektorat) og NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) sin fellesportal www.skrednett.no. Av

deira kartlegging i «NVE Atlas» under denne portalen, går det fram at det innanfor reguleringsområdet ikkje er fare for lausmasseskred, men at det derimot er fare for både steinsprang og snøskred. NVE/NGU har vurdert delar av området som er sett av til lågblokker med til saman rundt 36 bueiningar som potensielt rasfarleg.



Frå NVE/NGU sitt www.skrednett.no. Utsnittet viser planområdet og eksisterande bygningar sør for området. Svart markering viser utløysnings- og utlaupsområde for steinsprang, frå vest mot aust. Raud markering viser utløysnings- og utlaupsområde for snøras.

Av planmaterialet går det fram at det ved søknad om byggjeløyve skal sendast inn skredfarevurdering og at eventuelle naudsynte sikringstiltak skal gå fram av byggjesøknad. Administrasjonen meiner at dette er eit for seint tidspunktet for å vurdere geologiske tilhøve, og eventuelt oppdage at det ikkje kan byggast innanfor delar av planområdet. Det må gjennomførast ei geologisk undersøking og leggst fram ein geologisk rapport før planen kan bli vedteken, og ikkje i samband byggjesøknad. Administrasjonen meiner at så lenge det under handsaming av planframlegget ikkje ligg føre ein geologisk rapport som dokumenterer at det er trygt å byggje innanfor planområdet og slik det er vist i planframlegget, kan ikkje kommunen opne opp for bustadbygging i område som NVE/NGU har vurdert som potensielt rasutsett.

Administrasjonen meiner at det også må undersøkast om utbygginga kan føre til ny rasproblematikk for dei eksisterande einbustadene som ligg inntil planområdet. Dette gjeld gnr. 55 bnr. 17, 20 og 24. Det er i dag bratt bak desse eigedomane, og det må undersøkast om masseomdisponering og nyetablering av bygg og terrengomforming vil kunne opne for ny rasproblematikk eller ikkje.

Klimaprognosar visar at det ikkje vil bli mindre ekstremver i framtida, og administrasjonen meiner at det difor er særskild viktig å ta omsyn til rasproblematikk i planlegginga av kvar nye bygg kan plasserast.

Høgspentline over einebustadeigedomen BFS1

På einebustadeigedomen BFS1 går det ei høgspentline. BKK har ei byggeforbodssone på 8 meter ut ifrå denne til begge sider. Det går ikkje fram av planmaterialet at høgspentlina si trasé skal flyttast. Administrasjonen meiner at dette legg så store avgrensingar for utforminga og bruken av denne eigedomen at ein ikkje kan tilrå at dette skal vere ein bustadeigedom. Den må i så tilfelle flyttast på eller utvidast i retning bort frå forbodssona for å kunne byggjast ut innanfor akseptable rammer.

BKK har også i uttalen sin til melding om igangsetting av planarbeidet informert om at det eksisterande strømfordelingsanlegget i området truleg må forsterkast og oppgraderast for å kunne forsyne den framtidige utviklinga. I den samanheng har BKK bede om å bli kontakta når detaljplan ligg føre, for å berekne kvar ein ny nettstasjon på opptil 2,5 x 4 meter bør plasserast. Det går ikkje fram av planmaterialet at riktig plassering av nettstasjonen vil bli sikra.

Små og bratte eigedomar

To av einebustadeigedomane har ein storleik som ligg under det som er minste tillate tomtestorleik i kommuneplanen sin Arealdel, dvs. 650 m², jf. kommuneplanen § 2.4. Dette gjeld tomtane BF5 og BF6 som er vist med 584 og 617 m². Dette er eigedomar som er særskild bratte: BF5 har ein høgdeforskjell på ca. 8 meter, medan BF6 har ein høgdeforskjell på ca. 13 meter. Dette legg opp til utstrakt bruk av murar og fyllingar for å kunne oppnå tilfredsstillande helling og kvalitet på arealet på eigedomen utanom bustadhuset. Med garasje og/eller biloppstillingsplass for mellom 2-6 bilar, samt stetting av kravet om at alle bilar skal kunne snu inne på eigen grunn og krav til friskt i avkøyrslar, kan ikkje administrasjonen sjå at det vil vere mogleg å oppfylle krava til minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² pr. hovudbueining, samt ekstra MUA i tillegg for eventuell sekundærbueining. Av rettleiaren «Grad av utnytting» går det fram kva som er kvalitetskrava til omgrepet MUA:

« Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill og gi mulighet for ulike typer aktivitet på de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne. Uteoppholdsarealene bør plasseres med god adkomst og ikke i for bratt terreng. Flate arealer gir bedre tilgjengelighet enn skrå arealer. (...)»

*Frå rettleiaren «Grad av utnytting»,
utgjeven av Kommunal- og
moderniseringsdepartementet*

Administrasjonen sin totalvurdering er at kombinasjonen av små og bratte eigedomar gjer at desse eigedomane ikkje er eigna til formålet, og tilrår at ein går ned i talet på einebustadeigedomar og gjer kvar av dei resterande einebustadeigedom større. Administrasjonen vurderer også arealet som eigedom BFS6 ligg på som spesielt dårleg eigna som bustadeigedom i det heile, då dette er særskild bratt.

Terrenghandsaming

Området på austsida av fv 57 vil etter administrasjonen sitt syn verte prega av murar, skjeringar og fyllingar med tre etasjar høge bygg sett frå fv 57. Planen legg opp til at tilpassinga til landskapet vanskeleg vil kunne få eit tilfredsstillande uttrykk. Føresegnene legg opp til at området vil bli utforma med moderate fyllingar, sprengingar og murar, men administrasjonen kan ikkje sjå at eigedomane

med størst høgdeforskjell innad vil kunne oppnå tilfredsstillande terrengutforming når dei samstundes skal ta omsyn til m.a. krav til parkering, frisiktsonar og oppfylle minstekrava til MUA. Administrasjonen stiller også spørsmål ved om den totale fjernverkanden vil kunne bli estetisk tiltalende med tung utbygging med lågblokkar øvst og ein einebustadrad med tre etasjar høge bygg rett nedanfor som legg opp til store inngrep i terrenget.

Bustadene øvst i området

Det er opplyst om at det er tenkt seniorbustadar i lågblokkane øvst i planområdet. Administrasjonen er kritisk til denne plasseringa då det er om lag 450-500 meter i gangavstand frå kollektivtilbod/busstoppa ved fv 57, og det er over 30 høgdemeter opp til lågblokkene. Kommunen meiner at eventuelle seniorbustader bør plasserast nærmare kollektivtilbodet og vere plassert med mindre bratt tilkomst. Gjennom dette vil ein leggje betre til rette for at seniorar kjem seg ut og kan klare seg på eigenhand lengst mogleg, sett i eit folkehelseperspektiv.

Støy

Fleire av einebustadene og begge leikeområda ligg innanfor gul støysone. Administrasjonen stiller spørsmål ved om det ikkje burde vært utarbeidd ein støyrapport for planområdet. Kommunen tilrår at støyreduserande tiltak vert vurdert og om aktuelt innarbeidd i planen. Leikeområde med lågare støynivå vil truleg oppfattast som meir positive å opphalde seg i og difor vil kunne bli brukt meir.

Manglande fortau

Internvegen i planområdet har ikkje fortau. Kommunen meiner at denne vegen må ha fortau langs heile strekket for å sikre ein trygg veg for fotgjengarar. Vegen skal vere for 50-56 nye bustader, gjerne med rundt 150 nye innbyggjarar, og skal verte brukt truleg av min. 58 bilar og opp til rundt 114 ekstra bilar. Dette kjem i tillegg til trafikken til og frå den eksisterande campingplassen og einebustadene som har tilkomst denne vegen.

Ikkje uttømmende gjennomgang

Dette er ikkje ei uttømmende gjennomgang. Når den omarbeidda planen kjem attende til administrasjonen, vil ein i dialog med planframstillar gå gjennom alle sider ved planframlegget.

Vedlagte saksdokument:

Oppstart reguleringsplan - gbnr 55/2 og 1 m.fl. Bruvoll	48907	31.01.2016
Bruvoll Regulering	48908	31.01.2016
Illustrasjonsplan	48909	31.01.2016
Merknadsskjema-Oppstart	48910	31.01.2016
Planskildring	48911	31.01.2016
Prinsippsnitt veger	48912	31.01.2016
Reguleringsplan	48913	31.01.2016
Reguleringsbest	48914	31.01.2016
Snitt A A	48915	31.01.2016

Snitt B B	48916	31.01.2016
Snitt C C	48917	31.01.2016
5814-001	48920	31.01.2016
5814-002	48921	31.01.2016
5814-notat VA-rammeplan	48922	31.01.2016
1_Fylkesmannen	48923	31.01.2016
2_vegvesnet	48924	31.01.2016
3.Vibeke og Jostein Konglevoll	48925	31.01.2016
4.bkk	48926	31.01.2016
5. Hordaland Fylkeskommune	48927	31.01.2016

Ikkje vedlagte saksdokument:

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