

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	PlanID - 1256 2015 0005, Plannavn - Detaljregulering for Mjåtveitstø gbnr 22/13 m.fl., Komnr - 1256, Gbnr - 22/13	15/2754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
103/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017
131/2017	Kommunestyret	PS	13.12.2017

Reguleringsplan Mjåtveitstø - 2. gongs handsaming

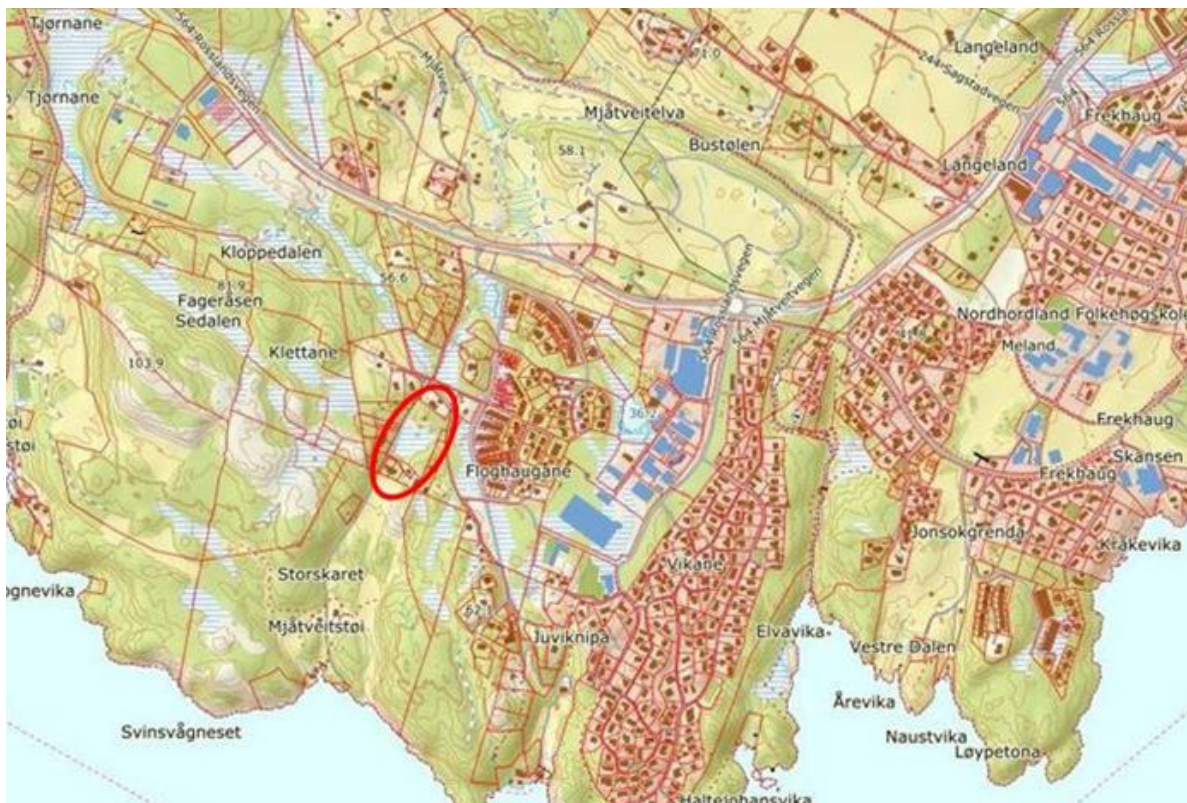
Vedlegg:

Føresegner
Plankart
0_Merknadsskjema2
Illustrasjonsplan
Terrengprofil
VA rammeplan
VA kart
Planvedtak
Planskildring (2)

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Dale Brakstad eigedom legg Arkoconsult fram forslag til reguleringsplan for Mjåtveitstø. Planområdet er på 18,4 daa og omfattar eit område vest for utbygd bustadområde i Mjåtveitmarka jf. kartutsnitta under.



Kartutsnitt, raud ring syner planområdet



Utsnitt syner forholdet til KPA og tilgrensande reguleringsplan Mjåtveitmarka

Planforslaget legg til rette for oppføring av 1 seksmannsbustad, 1 firmannsbustad og 2 tremannsbustader i rekkje. For å gje plass til den nye busetnaden lyt fritidsbusetnad på tomte rivast. Eksisterande bustader i planområdet vert òg regulert.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU), som ligg ved saka.

Offentleg høyring og ettersyn

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i UDU 25.04.2017, som sak 34/2017. Utvalet vedtok at det skulle leggjast til rette for fortau langs SV1 og SV2 før utlegging til offentleg ettersyn. Dette vart etterkome.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 29.08.2017. – 10.10.2017. Det kom 2 merknader til planforslaget frå grunneigarar/naboar, medan det kom 4 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadane vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i skjemaet under.

Endringar i planforslaget etter ettersyn

Det er tatt eit punkt i føresegnene som sikrar tilkomst til planområde i tråd med merknad frå Statens vegvesen:

4.1.1 Mjåtveitmarka og Mjåtveitstø er tilkomstveg for bustadfelt innan planområdet.

Samt ei føresegn som sikrar oppsetting av gjerde mot tilgrensande areal innafor leikearealet f_BLK3: *3.5.3 (...) Bratte skrentar mot tilgrensande areal må sikrast med gjerde.*

Føresegn om fartsdempande tiltak på f_SV2 er tatt ut pga krav om etablering av fortau langs vegen.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

Det kom 6 uttalar i samband med offentleg ettersyn og høyring. Forslagsstillar har oppsummert uttalane og kommentert desse jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er administrasjonen si vurdering av uttalane lagt til kommentarane frå forslagsstillar.

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Administrasjonen si vurdering
Hordaland fylkeskommune <u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Har ikkje kjennskap til kulturminne innanfor planområdet og har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding	<u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Innspel teke til orientering.	

<p>av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.</p> <p><u>Samferdsle</u> HFK registrerar at planen ikkje legg opp til å følgje Statens vegvesen si anmodning om å utvide planområdet slik at krysset mot fylkesvegen inngår i planen. Kommunen bør vurdere behovet for en rekkefølgeføresegn som sikrar at krysset vert utbetra før nye bustader i planområder vert ferdigstilt og tatt i bruk.</p>	<p><u>Samferdsle</u> Viser til Statens vegvesen etter denne siste uttalen frå HFK har frafalt kravet om at plangrensa skal utvidast til omtalte kryss då det etter deira vurdering kan akseptierast at desse 16 bustadene kan byggast utan rekkefølgekav (sjå merknad 3 frå Statens vegvesen under).</p>	<p><i>Viser til merknad frå Statens vegvesen for vurdering</i></p>
<p>NGIR Gjer merksam på at kvart einskild hushald har rett til å setja fram opptil to avfallsdunkar til levering kvar veke og at det er viktig det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad. Elles opplysast det om krav til fellesløysingar, tilkomstveg (tilstrekkeleg bredde og akseltrykk) samt hentestad. I tillegg bør hentestad ikkje lokalisierast i nærleiken av leikeplass.</p>	<p>Innspel vert teke til orientering. Elles er det hentestad, BKT, planlagd i veg f_SV2 der renovasjonsbil kun treng å stoppe langs vegen. Trafikk på denne vegen er svært låg og renovasjonsbilen vil såleis ikkje skape trafikkproblem ved stopp her. Om det vert aktuelt for renovasjonsbil å snu ved BKT er det mogleg å rygge inn i f_SV3. BKT er planlagd i god avstand til leikeareal.</p>	<p><i>For tømning av avfallsdunker må ein nytte den tilkomsten som er mest hensiktmessig i forhold trafikkikkerhet og mjuke trafikantar.</i></p>
<p>Fylkesmannen Fylkesmannen har ingen merknader til planen.</p> <p>Statens vegvesen <u>Bakgrunn</u> Ved oppstart bad SVV om at planområdet vart utvida til og med kryss med fv. 564 Rosslandsvegen, for å sikre areal til ei betre trafikal løysing i krysset. Dagens kryss vart utbetra for nokre år sida, og ein tok då høgde for eksisterande</p>	<p>Tatt til orientering</p> <p>Innspel vert teke til orientering.</p>	

reguleringsplanar. Ved auke i bustadmassen vil ein nå eit punkt der det vert trafikale utfordringar på fylkesvegen.

Om planforslaget

Viser til at forslagsstiller ikkje tok SVV sitt krav til følgje, og grunna at det ikkje sto i forhold til utbyggingas omfang på 16 einingar. Administrasjonen i kommunen stetta dei, og viste til at slike omfattande rekkjefølgjekrav burde vore spelt inn i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel. SVV deler ikkje kommunen sitt syn på dette, men viser til at rekkjefølgjekrav normalt kjem fram ved ein konkret vurdering av kvart planområde, der ein òg vurderer aktuell tilkomst og andre rekkjefølgjekrav.

Dei vurderer likevel denne saka til å vere i grenseland for å sette krav til tiltak, og etter ei konkret vurdering aksepterar dei at desse 16 bustadene kan byggast utan rekkefølgjekrav. Det er ei klar føresetnad frå SVV si side at ved vidare utbygging i området må dei trafikale tilhøva vurderast på nytt. Vidare vil SVV oppmode Meland kommune om å syte for ei samla plan for resten av bustad-områda B8 og B9, slik at ein kan sikre god og trygg infrastruktur for heile området. Når områda deles opp i mindre planer, slik ein ser i denne saka, er det krevjande å sikre at alle bidreg til å etablere gode felles løysingar.

Om vegstatus og tilkomst til området

I plandokumenta omtales

Bustadområde B9 og store delar av B8 vert regulert i områdeplan for Dalstø-Mjåtveistø som varsla oppstart av planarbeid oktober 2017. Reguleringa skal sikre heilskaplege løysingar for infrastruktur innanfor planområdet slik at ein får føreseieleg og effektiv utvikling av området. Ma vert kryssløysinga ved fylkesvegen innlemma i områdereguleringa.

Mjåtveitmarka og første del av Mjåtveitstø er regulert til

<p>Mjåtveitmarka og Mjåtveitstø som offentlege vegar. I SVV sine kart er dei vist som privateigd. Dei ber kommunen avklare kven som er aktuell vegeigar. Om vegane er privateigd bør ein sikre tilkomst til området gjennom føresegna, elles vil ein måtte søke om utvida bruk av avkjørsla frå fylkesvegen før tiltak i planområdet, jf. veglova §40-43.</p>		<p><i>offentlege vegar. Då overtaking pr. dags dato ikkje er gjennomført, er det i føresegnene sikra tilkomst til området for einingane i denne planen.</i></p>
<p>Drømmehagen barnehage Viser til at barnehagen nytter friluftsområdet på 22/2 sør for planområdet og dermed også tilkomstvegen f_SV2 innan planområdet. Dei ønskjer difor at fortau langs denne tilkomstvegen vert forlenga heilt ned til plangrensa, vidare langs SV6.</p> <p>Furefjellet AS Viser til planskildringa av 21.08.2017 der det står at det ikkje er planlagd regulering og vidare utbygging i felta B8 og B9 i nærmaste framtid. Gjer merksam på at dette ikkje er korrekt og viser til oppstartmøte med kommunen for områdeplan for B9 den 20.06.2017. Det er planlagd at denne skal vere ferdig godkjend i løpet av 2019. Deira merknad bør difor tas i betrakning i høve til vurdering av kapasitet på veg, vatn og avlaup som følgje av ein framtidig auka belastning som følgje av vidare utbygging i B9.</p>	<p>Biltrafikk vidare ned langs dei siste 40 meterne på SV6 vil vere så låg at det er vurdert til at fortau her ikkje vil vere naudsynt. Ved ein eventuell vidare regulering av området sør for planområdet bør i såfall den siste delen av vegen, SV6, overlappast/erstattast av ny plan.</p> <p>Dato for planskildringa det visast til, 21.08.2017, er ein revisjon og konsulent har dessverre ikkje vore merksam på oppstartmøtet for områdeplanen for B9 den 20. juni 2017. Planarbeidet med Mjåtveitstø tok til hausten i 2015 og var opp til 1. gongshandsaming i april 2017. Det vart her gjort vedtak om div. justeringar, bl.a. leggje inn fortau langs eine tilkomstvegen. Revidert planframlegg vart levert kommunen 20.06.2017. Etter dette har det vore ferieavvikling og kun div. småjusteringar av bl.a grense/byggjegrænse til BFS1 nord i planområdet.</p> <p>I høve til vurdering av kapasitet på veg, vatn og avlaup i denne planen vert områdereguleringa og vidare utbygging i B9 i ein heilt anna og mykje større skala enn Mjåtveitstø. Men vidare</p>	<p><i>Krav til fortau vert først sett når vegen fører til eit visst antal bueiningar innafor planområdet.</i></p> <p><i>Evt. vidareføring av fortau/utbetring av SV6 må løysast i plan for tilgrensande område.</i></p> <p><i>Regulering av vegareal er i samsvar med tiltak i plan og eksisterande situasjon.</i></p> <p><i>Samleveg o_SKV1 er dimensjonert for ÅDT = 1500. Atkomstveg f_SV1 og f_SV2 er dimensjonert for 50 bueiningar, samt at fortau er regulert inn.</i></p> <p><i>Tilkomstveg til austre del av B9 er på noverande tidspunkt ikkje avklart, det same gjeld talet på einingar som skal nytte vegen. Rådmannen stettar forslagstillar i at områdereguleringa lyt erstatte dei delar av vegarealet i Mjåtveitstø og</i></p>

	<p>tilkomst mot B9 er i planframlegget likevel sikra ved at tilkomstvegen o_SKV1 er utvida fram til f_SV1. Ved vidare regulering av B9 bør områdereguleringa for B9 uansett overlappe/erstatte deler av denne planen med tanke på detaljane for overgangen i nordaust mellom denne planen og områdeplanen for B9.</p>	<p><i>eksisterande planar som er aktuelle å nytte, og dimensjonere vegane for framtidig bruk.</i></p> <p><i>VA-rammeplan vert utarbeidd til 1. gongs handsaming av plan (25.04.2017), og det er ikkje vurdert vatn og avlaup for felt B9 i denne. Kapasitet og gjennomføring må sikras i eigen VA-plan for områdereguleringa.</i></p>
--	---	---

Folkehelse

I planforslaget legg ein opp til snarveg i planområdet som gjer det meir attraktivt å gå då den er knytt opp mot eksisterande gangsystem i Mjåtveitmarka. Det er lagt til rette for gode leikeplasser for born i alle aldrar, og det er lagt opp til sykkelparkering for seksmannsbustaden.

Miljø

Rådmannen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det er i følge planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar ved søk i kartbasar.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for vidareført offentleg veg, o_SKV1, som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Planforslaget legg opp til at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av kommunaltekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Planen legg til rette for 16 nye bustadeiningar som kan føre til høgare elevtal på Sagstad skule. I planen peikar ein på at det er avgrensa kapasitet på barnehagar i nærområdet og det er tatt inn krav om dokumentasjon av kapasitet før bruksløyve i føresegnene.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at forslagsstillar har gjort naudsynte endringar i planforslaget som følgje av

merknadane og uttalane som har kome i samband med offentleg ettersyn og administrasjonen/ UDU sine vurderingar ved 1. gongs handsaming. På denne bakgrunn vil vi tilrå at planforslaget vert vedteke slik det no ligg føre.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Mjåtveitstø, PlanId 1256 2015 0005, som vist på plankart sist datert 25.08.2017 og med føresegner av revisjonsdato 09.11.2017.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.»

Utval for drift og utvikling - 103/2017

UDU - behandling:

Fredrik Seliussen, H, ba utvalet ta stilling til om han er ugild i saka då han er nabo til området og har næringsinteresser i området. Fredrik Seliussen fråtrådde møtet.

Røystinga viste at utvalet var einstemming i at Fredrik Seliussen var ugild i saka.

Som vara for Fredrik Seliussen tiltrådde Baste Tveito - H, møtet ved handsaming av denne saka

UDU – samrøystes framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Mjåtveitstø, PlanId 1256 2015 0005, som vist på plankart sist datert 25.08.2017 og med føresegner av revisjonsdato 09.11.2017.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.»

Kommunestyret - 131/2017

KS - behandling:

Fredrik Seliussen ville ha sin habilitet vurdert då Drømmehagen barnehage eig tilgrensande Drømmehagen gård i Mjåtveitstø (gbnr 22/2). Reguleringsplanen for Mjåtveitstø gjeld eit område innanfor felt B_8 og i nær tilknytning til felt B_9 i kommuneplanen sin arealdel.

I forbindelse med at han er eigar av Drømmehagen barnehage og er dagleg leiar i selskapet Furefjellet AS som utviklar delar av B_8 og B_9 i kommuneplanen sin arealdel

gjennom ein områdeplan i samarbeid med Meland kommune.

Sølvi Knudsen ville ha sin habilitet vurdert då ho er mor til Bjørn Knudsen som er styremedlem i Drømmehagen barnehage og styremedlem i Furefjellet AS.

Terje Larsen var kalla inn som vara i saka, men då han er styreleiar i Drømmehagen barnehage tok han ikkje sete ved handsaming av habilitetsspørsmålet.

Merete Skarsvåg og Bente O. sagstad tok sete ved handsaming av habilitetsspørsmålet.

Avrøysting:

Med tilvisning til Forvaltningsloven § 6 1. ledd bokstav e) vart Fredrik Seliussen, Sølvi Knudsen og Terje Larsen samrøystes erklært inhabile.

Merete Skarsvåg og Bente O. Sagstad tok del i handsaming av saka.

KS – samrøystes vedtak:

Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Mjåtveitstø, PlanId 1256 2015 0005, som vist på plankart sist datert 25.08.2017 og med føresegner av revisjonsdato 09.11.2017.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.