

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 125620140001, FA - L13, Gbnr - 10/40	14/3040

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017
78/2017	Kommunestyret	PS	14.06.2017

Reguleringsplan Øvre Holsbergstien - 2. gongs handsaming

Vedlegg:

1256_20140001 Reguleringsplan, mars2017-2

Planføresegner Øvre Holsbergstien 20.3.2017

Planomtale Øvre Holsbergstien 20.03.2017

Merknadsskjema

2017 03 20_Øvre Holsbergstien Snitt 1-5

2017 03 20_Øvre Holsberstien Illustrasjonsplan

2017 03 20_Øvre Holsberstien Parkeringsplan

Reguleringsplan for Øvre Holsbergstien - 1- gongs handsaming

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Boligsenteret Bergen Prosjekt AS og Kvalitetshjem AS legg ABO Plan & Arkitektur AS fram forslag til reguleringsplan for Øvre Holbergstien på Holme. Planområdet er på om lag 45 daa og omfattar området søraust for utbygd bustadområde i Holmemarka jamfør kartutsnitt under.

1. Vurdere å inngå utbyggingsavtale som sikrer at ein viss el av bustadane til lavinntektshushald, med heimel i Pbl. Paragraf 17.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 13.12.2016 – 24.01.2017. Det kom to merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 7 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn

Det er gjort ein del endringar og presiseringar i reguleringsføresegnene, mellom anna i høve til massehandtering og rekkefølgeføresegner. Det er også gjort nokre mindre endringar i plankart og illustrasjonsplan. Nærare informasjon om endringane vil bli gjennomgått i vurderinga under.

Vurdering

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

I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det tilsaman 9 uttalar og merknader til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er administrasjonen si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar :

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Administrasjonen si vurdering
Holsbergstien velforening v/Bjørn Kvalheim Datert 20.1.2017 1. Utkjøring av masser vil føre til stor belastning for bustad-miljøet på Holsbergstien. Transporten vil føre til mye støy og støv. 2. Utbygger må ferdigstille fortauet til enden av eksisterande bustader øvst i Holsbergstien før løyve til igangsetting. 3. Generelle sikringstiltak med omsyn til at Holsbergstien er skuleveg til Vestbygd skule. 4. Driften av prosjektet bør halde seg innanfor normal arbeidstid. 5. Jevnleg spyling/reinhald av felles kommunal veg i anleggsperioden.	1. Tatt til følgje. Korrigert grov masseberekning av 23.11.2016 viser vesentleg redusert masseoverskot. Endeleg massebalanse vil bli fastlagt ved detaljprosjekteringa. Endra formulering ang. massebalanse i § 2.4. pkt. 8 samt nytt rekkjefølgjekrav ang plan for handtering av masser og anleggstrafikk før igangsettings-løyve. Anleggstransporten vil etter dette bli redusert til eit forventa nivå i utbyggingsfasen, men det er sett krav til plan for handtering av anleggstrafikk før igangsetting. 2. Tatt til følgje . Ny § 2.3 pkt. 8 om at køyreveg o _SKV med	1. Forslagsstillar har etter offentlig høyring endra reguleringsføresegnene på fleire punkt når det gjeld krav i høve til massebalanse, massetransport osv. I §2.4, pkt. 8 er det teke inn at det skal søkjast å oppnå best mogleg massebalanse ved utbygginga. Det er vidare teke inn eit nytt punkt 14 i § 2.3 der det vert sett krav til at det seinast ved søknad om igangsetting må leggjast fram ein plan for handtering av massar, anleggstrafikk og riggområde. 2. Tatt til følgje jamfør kommentar frå forslagsstillar. 3 – 5. Naudsynte tiltak vil gå fram av plan for handtering av anleggstrafikk mv som skal

	fortau må vere ferdig opparbeida fram til f_SV4 før det kan gjevast igangsettingsløyve for utbyggingsområda. 3. Ny § 2.3 pkt. 14. med krav til plan for handtering av masser og anleggstrafikk før igangsetting. 4. og 5. Jf. pkt. 3	leggjast fram seinast ved søknad om igangsetjing av tiltaket.
Jan Morten Dale, Holsbergstien 84, Gnr. 10, bnr. 217. Datert 23.1.2017 1. Støytiltak i anleggsperioden og trafikkstøytiltak i ettertid? 2. Varigheit på anleggsperiode 3. Dagleg arbeidstid vert halde innanfor daglege normer for tettbygde strøk? 4. Vil vei til eigedom bli riggområde/parkering av anleggsmaskiner m.m. 5. Skeptisk til overvann på eigedomen når vegetasjon blir erstatta med harde flater og i bratt terreng. 6. Skeptisk til at fjellrygg i tomtegrense blir fjernet grunna trafikkstøy, innsyn og ristningar ved sprengning. 7. Forventar ristningsmålarar på bygningane før sprengingsarbeid startar. 8. Vil soltilhøve verte forverra på grunn av høge bygg og murar bak eigedomen? Dagens soltilhøve haust og vinter er dårleg i utgangspunktet. Reagerer på murar på opptil 9 meter i sentrale delar av området. 9. Utbygginga vil kome svært nært og medføre store ulemper. Håper alle involverte partar viser respekt og allmenn omsyn.	1. Desse forholda vil vidareførast i utbyggaren sine planar for gjennomføringa. 2. J f. Pkt. 1 3. J f. Pkt 1 4. § 2.3 pkt. 14 5. Ivareteke i VA-rammeplanen samt endra innhald i § 2.4 pkt. 9 ang særleg fokus på sikring av overvatn. 6. Jf. Pkt . 1 og vil bli avklart i samband med detalj-prosjektering. 7. Jf. Pkt . 1 8. Sol - skugge analyse viser at utbygginga ikkje har vesentlege konsekvensar i mars kl 12, men at det elles er gode soltilhøve. 9. Området er sett av til bustadføre mål i gjeldande plan, Holmemarka Aust med planID 20031029 og vedteke 29.10.2003. Eksisterande naboar må leggja til grunn at området vert utbygd.	1.-4. Vil gå fram av tiltaksplan som skal leggjast fram før igangsetjing av tiltaket, jf. Nytt punkt i reguleringsføresegnene § 2.3, pkt. 14. 5. Jamfør kommentar frå forslagsstillar er det no sett inn krav i reguleringsføresegnene om at det skal vera spesielt fokus på sikring av overvatn i prosjekteringa, og at VA-norma for Meland kommune skal leggjast til grunn. 6. -7. Fjellryggen i bakkant av tomten må fjernast for å få vegtilkomst til det nye bustadfeltet og leggja til rette for utbygginga. Det er utført støyvurdering for det planlagte tiltaket, og støykarta viser at det ikkje vil vere støy over grenseverdiane ved Holsbergstien 84. Bustaden ligg i dag i enden av bustadfeltet, og vil liggje i framkant av det framtidige bustadfeltet. Bustadene bak vil liggje såpass mykje høgare at innsyn ikkje vert vurdert til å vera ei særleg ulempe. Når det gjeld krav i samband med sprengningsarbeid går dette fram av eigne standarder (NS8141), og må vurderast nærmare av entreprenør før arbeida vert sett i gang.

NGIR Datert: 29.12.2016 1. Kwart hushald har rett til å stille fram opptil to dunkar til levering av avfall kvar veke. 2. Viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad. 3. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. Ved fellesløysingar må same volum pr. hushald som ein dunk veljast. 4. Tilkomstvegen må ha tilstrekkeleg breidde og tåle tilstrekkeleg akseltrykk til renovasjonsbilen. 5. Hentestaden bør vera plan og det bør vera snumoglegheit ved hentestaden. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveg. Leikeplass bør ikkje liggja i nærleiken.	1. Tatt til orientering 2. Dette er teke til følgje i planforslaget 3. Viser til uttale frå NGIR 8.9.2014. Denne er lagt til grunn i planforslaget. Det er i planforslaget lagt inn nok plass til avfallsdunkar eller nedgravd løysing. 4. Dette er teke til følgje i planforslaget 5. Dette er teke til følgje i planforslaget	8. Solstudiet som er utarbeida viser at soltilhøva ikkje vil verta forverra. 9. Viser til punkta over. Administrasjonen tek til orientering forslagsstillar sine kommentarar i høve merknaden til NGIR. Det er ein føresetnad at nærleikeplassen som skal opparbeidast i nedre del av f_BLK4 vert skjerma med gjerde frå snuhammaren som ligg i tilknytning til henteplassen f_BRE4.
NVE Datert: 30.12.2016 1. Har ingen merknader til planframlegget	1. Tas til orientering	
Statens vegvesen Datert: 18.01.2017 1. Sikring av barn og unge er løyst godt ved bilfrie tun, snarvegar og fortau. 2. Rår til at fortauet langs felles veg vert vidareført langs heile vegen. Vegen er smal og bratt og det kan oppstå farlege situasjonar. 3. Rår til å ha fokus på å trygge tilhøva på tilkomstvegane gjennom eksisterande bustadområde i anleggsfasen.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følgje ved at det er lagt inn møteplass på veg f_SV6 ved sving. Valet med møteplass er med grunnlag i minst mogleg terrenginngrep samtidig som det er gode siktilhøve . 3. Tatt til følgje	2. Då det berre er planlagt 13 bueiningar i det øvste feltet har ikkje kommunen stilt krav om fortau heilt opp. Dette også med bakgrunn i at dei fleste fotgjengarane naturleg vil bruke snarvegane i form av trapper mellom dei ulike nivåa i området i staden for å gå heile vegen rundt. Etter tilråding frå administrasjonen er det lagt inn ein møteplass øvst i vegen for å unngå situasjonar med rygging ved møtande bil. 3. Det vert her vist til krav om tiltaksplan før søknad om

		igangsetjing, jf. § 2.3 pkt. 14.
Fylkesmannen i Hordaland v/Jan Vidar Voster Datert: 14.12.2016 1. Uheldig med så høge skjeringar og er ikkje i samsvar med pbl. §3 - 1, bokstav b. Inngrep bør minimaliserast 2. Leiekareala er uheldig plassert og burde vore løyst på anna måte helst på naturtomter. 3. Ber kommunen vurdere behovet for ei så stor utbygging i denne delen av kommunen. Talet på einingar vil føre til auke av biltrafikken og er difor ikkje i tråd med statlig planretningsline for samordna bustad - , areal og transportplanlegging. 4. Jamfør klimaforliket er det mål om at veksten i persontransporten i storbyområda skal takast med kollektivtransport.	1. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003. I planforslag et er det søkt optimale løysingar i høve til landskap/terrenginngrep. 2. I planforslaget er det søkt optimale løysingar i høve til landskap/terrenginngrep. Viser til § 3.1 pkt . 4 3. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003. 4. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003.	1. Planområdet ligg i eit svært bratt terreng der det er krevjande å få til gode løysingar. Administrasjonen har gjennom prosessen fram til 1. gongs handsaming av planen hatt fleire rundar med forslagsstillar, som mellom anna har ført til at planforslaget har blitt vesentleg omarbeidd. Administrasjonen ser at planforslaget framleis viser store terrenginngrep, men vurderer også at det vert lagt til rette for gode butilhøve og eit variert butilbud gjennom planforslaget, og at dette bør vektleggjast. 2. Administrasjonen vurderer at leikeplassane er plassert sentralt og med gode soltilhøve. Planforslaget legg også til rette for naturleikeplassar, og store delar av planforslaget er regulert til grøntstruktur med rikeleg høve for leik. 3.-4. Administrasjonen vurderer at det er positivt at utbygginga legg til rette for vidare utbygging i eit område med gangavstand til skule mv. Utbygginga vil byggje opp under Holme som lokalsenter i kommunen, og gje tilbod om meir variert type busetnad i området. Området ligg tett ved fylkesvegen med bussavgangar kvart kvarter morgon/ ettermiddag. Området er nyleg vurdert og vidareført i kommuneplanen sin arealdel, som vart godkjent revidert i juni 2015.
Meland ungdomsråd		

19.1.2017 1. Positive til utbygging i kommunen og meiner det er positivt at det er teke omsyn til låg-inntekts bustader. 2. Stiller spørsmål til om vegen mellom Dale og Holme er eigna og har nok kapasitet til ei så stor auke trafikk.	1. Tatt til orientering 2. Viser til Statens vegvesen si uttale. Anlegg av gang - og sykkelveg mellom Dale og Holme er ein del av Nordhordlandspakken.	2. Vegen mellom Dale og Holme er ein to-felts veg med god kapasitet. Prosentvis vil heller ikkje trafikkauken bli så stor. Imidlertid er det behov for gang- og sykkelveg på strekninga, for å legge betre til rette for mellom anna å kunne sykle til servicefunksjonane på Frekhaug. Dette tiltaket er ein del av Nordhordlandspakken.
Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne 25.1.2017 1. Rådet er bekymra for bygging i så bratt terreng. Dette vil hindre høve for universell utforming mellom bustadane. 2. Krava i TEK10 seier at bustader skal vere universelt utforma og ved å bygge bustader som ikkje er tilgjengeleg for alle vil det hindre besøksstandard.	1. Viser til at området er regulert til bustadføre mål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, planID 20031029 og vedteke 29.10.2003. Deler av områda får universell utforming mellom seg, særleg BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3 og BBB4. 2. Planforslaget tilfredsstiller gjeldande forskrift etter pbl . Dei fleste bustadane i planområdet har universell tilkomst, og sidan det er spesielt mange i området ved gatetunet vert det i denne omgang ikkje lagt opp til heis i Hus5.	1. Utbygging i så bratt terreng er utfordrande mellom anna i høve til universell utforming. Planforslaget legg like fullt til rette for at ein stor del av bustadene kan utformast universelt. 2. Som forslagsstillar kommenterer tilfredsstiller planforslaget gjeldande forskrift etter pbl. Gjeldande forskrift TEK10 set krav til universell utforming av bygg som har krav til heis. Krav til heis gjeld for bygg med tre etasjar eller fleire som har bueiningar. Prinsippet er at dersom ein må gå meir enn ein etasje frå inngangsparti til inngangsdøra til bueininga skal det vere heis. Administrasjonen har med bakgrunn i uttalen frå rådet for menneske med nedsett funksjonsevne bede om at det vert vurdert krav om heis i hus 5 (BBB3). Med utgangspunkt i TEK10 er det ikkje krav om heis her, då inngangspartiet til rekkehusa ligg i same plan som inngangsdøra til dei enkelte bueiningane. Men det som er

Eldrerådet 9.2.2017 1. Dei mjuke trafikantane må skjermast i anleggsperioden. Problem når store lastebilar køyrer i eit etablert bustadområde.	1. Korrigerert grov masseberekning av 23.11.2016 viser vesentleg reduserte anbragte massar. Anleggstransporten vil etter dette bli redusert til eit forventa nivå i utbyggingsfasen.	spesielt med løysinga for dette bygget er at tilkomsten fram til inngangspartiet går via trapp. Dette gjer at det ikkje er mogleg for menneske med nedsett funksjonsevne å ta seg fram til bueiningane i 2. og 3. etasje. Etter dialog med forslagsstillar er det no gjort endringar i føresegnene til planen, slik at det vert sikra at område BBB3 skal ha trinnfri tilkomst til bueiningane, jf. § 3.3 pkt. 8. 1. Administrasjonen viser til kommentar over der det går fram at føresegnene no stiller krav til at det skal lagast ein tiltaksplan før igangsetting av tiltaket som skal gjere greie for dette. Jf. § 2.2, pkt.14
---	---	--

Utbyggingsavtale

I samband med 1. gongs handsaming av planen hadde administrasjonen og UDU nokre innspel til endringar i reguleringsplanen som ein bad om vart sett nærare på til 2. gongs handsaming. Forslagsstillar si handtering av desse går fram av merknadsskjema, jf. vedlegg. Dei fleste av innspela er teke omsyn til og innarbeidd i planen, og administrasjonen sluttar seg til dei vurderingane forslagsstillar har gjort for å imøtekomme desse. Utbyggingsavtale om type bustad etter plan- og bygningslova § 17-3 går fram av rekkefølgekrava i føresegnene § 2.3.

Administrasjonen har sett at føresegnene i reguleringsplanen ikkje er heilt i tråd med føresegnene til kommuneplanen sin arealdel etter siste revisjon. I føresegnene til kommuneplanen er det nytta ordlyden ...«det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale....» Administrasjonen rår til å nytta same ordlyden i føresegnene til føreliggjande reguleringsplan slik at heimelen blir juridisk riktig. Dette fører til at ordlyden i § 2.3 pkt. 2 vert endra frå å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve må det etablerast utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det må i tillegg lagast utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.

til å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det ein føresetnad at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det er vidare ein føresetnad at det vert laga utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.

Folkehelse

Planforslaget sikrar at eksisterande turstiar innafor området vert ivareteke. Det er også lagt vekt på å etablere snarveggar innafor planområdet som gjer det meir attraktivt å gå. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for gode leikeplassar for barn på ulike alderstrinn. Planområdet ligg i kort avstand til næraste skule, slik at borna kan gå og sykle til skulen.

Miljø

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det må fellast noko skog innafor planområdet, men det er i følge planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar ved søk i kartabasar. Holsbergåsen er del av eit større beiteområde for hjort, med vidare trekkveg i Herdlefjorden over til Askøy. Det har også vore nokre påkjørslar av hjort langs Fv 564 vest for planområdet. Hjorten er tilpassingsdyktig og vil truleg trekke bort frå bustadområdet.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for vidareført offentleg veg som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Forslagsstillar er positiv til at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve. Planen legg til rette for ca 60 nye bustadeiningar som vil føre til høgare elevtal på Vestbygd skule.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at forslagsstillar har gjort naudsynnte endringar i planforslaget som følge 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, med dei endringar i ordlyden med omsyn til utbyggingsavtale som administrasjonen har foreslått over.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Øvre Holsbergstien, PlanID 1256 2014 0001, som vist på plankart sist datert 20.03.17 og med føresegnar av revisjonsdato 20.03.17, med følgjande endra ordlyd i føresegnene:

§2.3 pkt. 2 vert endra til å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det ein føresetnad at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbygger og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det er vidare ein føresetnad at det vert laga utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

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

Utval for drift og utvikling - 51/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:**- samrøystes:**

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Øvre Holsbergstien, PlanID 1256 2014 0001, som vist på plankart sist datert 20.03.17 og med føresegner av revisjonsdato 20.03.17, med følgjande endra ordlyd i føresegnene:

§2.3 pkt. 2 vert endra til å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det ein føresetnad at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbygger og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det er vidare ein føresetnad at det vert laga utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

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

Kommunestyret - 78/2017**KS - behandling:****KS - vedtak:**

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Øvre Holsbergstien, PlanID 1256 2014 0001, som vist på plankart sist datert 20.03.17 og med føresegner av revisjonsdato 20.03.17, med følgjande endra ordlyd i føresegnene:

§2.3 pkt. 2 vert endra til å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det ein føresetnad at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbygger og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det er vidare ein føresetnad at det vert laga utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

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

