

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	HistSak - 13/1677, FA - L13	14/599

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
75/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

Holme forretningsområde - reguleringsendring. 1. gongs handsaming

Vedlegg:

Revidert plankart og føresegner
Risiko- og sårbarhetsanalyse, Holme
Risikovurdering, Holme
Samla brev frå Statens vegvesen
Planomtale Holme 26.09.2016
Føresegner 30.09.2016
Reguleringsendring, 30.09.2016

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Byggmester Markhus AS legg ABO Plan og Arkitektur fram forslag til reguleringsendring for Holme forretningsområde. I tillegg til sjølve forretningsområdet på Holme, omfattar planforslaget òg del av Melandsvegen (Fv 247) og Rosslandsvegen (Fv 564).

Gjeldande reguleringsplan for området vart vedteke 6.2.2013. Bakgrunnen for at det no vert fremja ei endring av reguleringsplanen er at arealføremålet skal endrast frå kombinert bustad/forretning til forretning/kontor/tenesteyting. I tillegg opnar planen for ein auke i areal som kan nyttast til forretningsverksemd.

I gjeldande reguleringsplan oppfyller ikkje fotgjengarundergang med tilhøyrande gangvegar krava til breidde og stigning mm. Det har difor vore naudsynt å planleggja ei ny utforming av undergangen med tilhøyrande gang- og sykkelveg som ein del av planarbeidet.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 4.2.2014. Planarbeidet vart varsla med annonse i avisa Nordhordland 15.2.2014. Naboar og offentlege instansar fekk varsel om oppstart per brev datert 12.2.2014. Det kom inn fire offentlege uttaler til varsel om oppstart av planarbeidet. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen kap. 10.

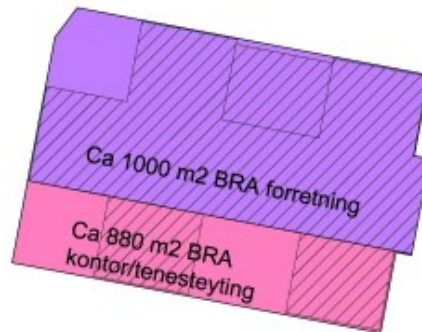
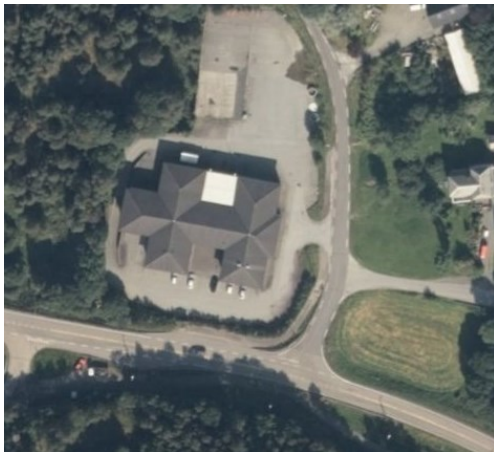
Etter varsel om oppstart er det gjort ei mindre utviding av plangrensa i sør. Grunneigaren som vart direkte råka av denne utvidinga er varsla direkte.

Det har undervegs i planarbeidet vore fleire møte og tett dialog med Statens vegvesen om plassering

og utforming av undergang og gangvegar.

Kort om planforslaget

Planforslaget opnar for at den eksisterande bygningen i området kan utvidast mot nordvest og mot fylkesvegen i sør. Området vert regulert til kombinert føremål forretning/kontor/tenesteyting. Hovudaktiviteten i bygget vil vere daglegvarebutikk, medan delar av bygget skal nyttast til frisørsalong i samsvar med dagens situasjon. Det er vidare ynskjeleg å opna for mogleg etablering av kontorføremål.



Til venstre: Flyfoto / dagens situasjon. Til høgre: Skisse som viser ca fordeling mellom forretning og kontor/tenesteyting, jf. planomtalen

Det er regulert tre område for parkering rundt bygget. Parkeringsdekninga er sett i samsvar med krava i føresegnene til kommuneplanens arealdel.

Planforslaget legg til rette for etablering av undergang under Fv 564. På grunn av dagens situasjon i planområdet, der vegen og forretningsområde allereie er etablert, er arealet som kan nyttast til undergang med tilhørande gang og sykkelveg avgrensa. Kryssområdet er trengt og det har vore teikna ut fleire framlegg til løysingar for plassering av undergangen for å oppnå krava i vegnormalen så langt det let seg gjere. Jamfør planomtalen har det ikkje vore mogleg å finne ei løysing utan avvik frå vegnormalen.

Planforslaget har følgjande avvik i frå Statens vegvesen si handbok N100 Veg- og gateutforming:

- Krav til stoppsikt på gang- og sykkelveg (gjeld ned mot undergangen)
- Krav til sikt mellom to kryssande gang- og sykkelveg (gjeld mellom gangveg og undergang)
- Krav til minste horisontalkurveradius for gang- og sykkelveg (gjeld ved undergangen)

Fråvik frå vegnormalen er godkjent av vegavdelinga i Statens vegvesen.

Vurdering

Hovudformål

Framlegget til planendring er i tråd med overordna plan og arealbruk. Administrasjonen vurderer at planområdet ligg godt til rette for etablering av daglegvarebutikk, tenesteyting og kontorføremål slik

det er foreslått i planforslaget. Området ligg sentralt til langs hovudvegen sør/nord, og med nærleik til eksisterande bustadområde i sør, og bustadområde som er under planlegging nord og vest for planområdet. Kommuneplanens samfunnsdel peikar også på Holme som eit nærsenter i kommunen.

Utnyttingsgrad/parkering

Administrasjonen har ingen merknader til den foreslåtte auken i utnyttingsgraden på eigedomen, ved at planforslaget legg til rette for nokre mindre tilbygg på eksisterande bygg. Framlegg til reguleringsføresegner legg til rette for ei parkeringsdekning i samsvar med føresegnene i kommuneplanens arealdel. Det er sett av tre område for parkering på plankartet, som gjer rom for inntil 63 parkeringsplassar. Føresegnene stiller krav til min. 43 og maks. 56 parkeringsplassar. Administrasjonen vil derfor tilrå at det blir vurdert om noko av arealet avsett til parkering for bil kan nyttast til anna bruk som til dømes areal for opphald (bord, benkar el.l.), sykkelparkering, tilplanting mv.

Trafikksikring

Gjeldande reguleringsplan for Holme Forretningsområde vart vedteken 6.2.2013. Den inneheldt m.a. undergang under Fv. 564. Det vart i februar 2014 varsla oppstart av føreliggande reguleringsending der ein ønska å ta ut bustadformål i reguleringsplanen, samt flytte undergang lengre vest mm.

Statens vegvesenet har gjennom planprosessen meint at vedteken plan ikkje er gjennomførbar slik den er godkjent, og at utbyggjar må gjere ei større omregulering av vegformåla i planen for å kunne bygge planlagt tiltak.



Til venstre: Utsnitt av gjeldande reguleringsplan, vedteken 14.12.2012 Til høgre: Utsnitt av forslag til reguleringsending, sist revidert 30.9.2016

Vegvesenet har i planprosessen ønskt at utbyggjar strekkjer seg langt for å innfri deira krav, og har foreslått å flytte heile krysset lenger aust. Vegvesenet har også meint at området er for trangt kring busslommene, og at planområdet dermed måtte trekkast lenger ut ved busslommene.

Administrasjonen meiner at omlegging av krysset for å stette vegvesenet sine krav, burde vore vurdert i ein annan og seinare prosess der løysingar kunne vore sett på i ein heilskap. Det har ikkje vore mogleg å finne ei løysing innafor planområdet utan avvik frå vegnormalen. Søknad om fråvik

med tilhøyrande risikovurdering er godkjent av Statens vegvesen.

Administrasjonen vurderer at veganlegget som undergangen genererer vert eit dårleg alternativ med lange omvegar, og er redd fotgjengarane i området i stor grad vil krysse fylkesvegen i staden for å nytte planlagt undergang. Spesielt gjeld dette for kollektivreisande som stig av busen ved forretningsområdet. For å kome over vegen må desse gå nærare 150 meter omveg dersom dei skal ned Holmeknappen. Det same vil truleg også gjelde for andre fotgjengarar til/frå forretningsområdet.

Elevar som soknar til Vestbygd skule kjem frå Tveit- Brakstodområdet, i tillegg til Holme-Orrhøyenområdet. På grunn av trafikkfaren må fleire enn dei som har krav på det, få dekkja skuleskyss. Samla så er det 51 elevar (tal frå 2015/2016) som får skuleskyss utan at dei fyller avstandskravet her. Om skuleskyss fell vekk når ein undergang er bygd, er det sannsynleg at biltrafikken til skulen aukar i staden. Fotgjengarundergang bygd med redusert standard gjev ikkje fullgod løysing, og er særleg utrygg når fotgjengarar og syklistar møtes.

Holme er peikt på som eit nærsenter i kommuneplanens samfunnsdel. Butikken ved Holme skal fungere som eit nærsenter for området på begge sider av fylkesvegen, og dette er ikkje greitt å få til dersom farten er høg. Jf. regional plan for attraktive senter i Hordaland, er nærbutikken ein viktig miljøskapande faktor både i distrikta og i sentrale område. Butikken er ein møteplass og bidrar til trivsel i lokalsamfunnet samstundes som den reduserer transportbehovet. Utviklinga i dette området bør difor i større grad skje på mjuke trafikantars premiss, og administrasjonen vurderer at det vil vera ei betre løysing at fartsgrensa vert sett ned og at det vert laga fotgjengarovergang over Fv 564. Slik vil det kunne skapast eit godt grunnlag for Holme som eit funksjonelt nærsenterområde.

Trafikksikring for Fløksand – Vikebø inkl. trafikksikring ved Holme ligg i dag inne i forslag til Nordhordlandspakken som prioritet nr. 4, og administrasjonen meiner at eventuell kryssing i plan med nedsett fartsgrense må vurderast på nytt i denne prosessen.

Vatn og avlaup

Det går fram av planomtalen at området er knytt til offentleg vatn, og at avlaupet er knytt til ein slamavskiljar på 2 m². Kommunen har gjennom tiltaksplan for vassforsyning, avlaup og vassmiljø 2015 – 2019 planar om å leggje ny avlaupsleidning frå Tveit til Holmeknappen, og oppgradere eksisterande vassleidning frå Tveit til Holme i felles grøft med avlaupsleidning. Det vil vera særst viktig at detaljprosjektering av veganlegget knytt til reguleringsplanen og vidare prosjektering av VA-leidningane skjer gjennom nært samarbeid. Reguleringsplanen set krav til at det skal liggja føre underskriven utbyggingsavtale før det vert gjeve byggeløyve. VA-rammeplan skal leggjast ved rammesøknad.

Naturmangfald/miljø

Heile myrområdet som ligg like vest for planlagt forretningsområde er eit hekkeområde for myrrikse. Myrrikse har status som sterkt trua på norsk raudliste. Det er ifølgje planomtalen liten grunn til å tru at planforslaget som gjeld endring av ein næringsaktivitet til ein annan vil få særlege konsekvensar for fuglelivet.

Bekken som går gjennom området er truleg førande for sjøaure. Avrenning av sediment frå anleggsarbeid på veg kan utgjere ein trussel mot leveområde for sjøaure. Reguleringsføresegnene set krav til at det må sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å hindre spreining av finare sediment til nærliggande vassdrag.

Folkehelse

Administrasjonen vurderer det som viktig i eit folkehelseperspektiv at planforslaget legg til rette for at forretningsområdet og tilhøyrande infrastruktur er attraktivt for mjuke trafikantar slik det er omtalt over. Dette vil bidra til redusert bilbruk spesielt for dei som bur i bustadområda i nærleiken.

Økonomi

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil gje økonomisk innverknad for kommunen. Eventuelt vil ei trafikksikring i området kunne gje reduserte krav om skuleskyss. Som det går fram ovanfor må utbygging av veganlegga skje i tett dialog med kommunens arbeid med VA-leidningar i området.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planforslaget slik det no ligg føre kan leggjast ut til offentleg høring og ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling legg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-11, følgjande framlegg til reguleringsendring ut til offentleg ettersyn:

Holme forretningsområde, gnr. 10, bnr. 85 m.fl. Planid 125620110004, vist på plankart sist datert 30.9.2016, med tilhøyrande føresegner datert 30.9.2016.»

Utval for drift og utvikling - 75/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling legg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-11, følgjande framlegg til reguleringsendring ut til offentleg ettersyn:

Holme forretningsområde, gnr. 10, bnr. 85 m.fl. Planid 125620110004, vist på plankart sist datert 30.9.2016, med tilhøyrande føresegner datert 30.9.2016.»