

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
014/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	06.02.2019
007/19	Formannskapet	PS	13.02.2019
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siren Juliussen	16/2772

Andre gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Fosslia bustad - Valestrand - PlanID 12532016006

Vedlegg:

16047_Fosslid_Plankart_oppdaterert tegnforklaring_09_22.01.2019_A2
Vedlegg 4_Fosslia bustad_planføresegn_22.01.19
Vedlegg 2_Fosslia bustad_planomtale_08.01.19
VA-rammeplan Fosslid, Osterøy_Notat_Rev A
Vedlegg 12_Fosslia bustad_VA-rammeplan_kart_teknikon
(16-132) Valestrandfossen - Utomhusplan Illustrasjonsprosjekt (13.08.18)
Vedlegg 13_Fosslia bustad_Geologisk notat_SGC
Vedlegg 11_Fosslia bustad_Fotomontasje_3D pro
Vedlegg 9_Fosslia bustad_illustrasjonsprosjekt_Hilleren prosj.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Heradsstyret vedtek i medhald av plan og bygningslova § 12-12 detaljregulering for Fosslia bustad 12532016006, med plankart datert 23.05.2018, føresegner datert 22.01.2019, planskilddring datert 08.01.2019, VA-rammeplan notat datert 17.06.2018 og VA-rammeplan kart datert 03.01.2019.

Plan- og kommunalteknisk utval - 014/19

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes tilrådd.

PL - vedtak:

"Heradsstyret vedtek i medhald av plan og bygningslova § 12-12 detaljregulering for Fosslia bustad 12532016006, med plankart datert 23.05.2018, føresegner datert 22.01.2019, planskilddring datert 08.01.2019, VA-rammeplan notat datert 17.06.2018 og VA-rammeplan kart datert 03.01.2019. "

Saksopplysningar:

<Dato> <sakID> UTVALET SI HANDSAMING:

AVRØYSTING

<vedtak>.

SAMANDRAG

Saka gjeld detaljregulering av Fosslia bustadområde i Valestrand. Reguleringsplanen er i samsvar med områderegulering for Valestrand. Tiltakshavar for planen er Cruse AS og utførande konsulent er Ard arealplan.

Planprosess

Planforslaget var 1.gongs handsama i plan og kommunalteknisk utval 19.09.2018 og har vore ute på høyring og offentleg ettersyn frå 09.10.2018 – 20.11.2018. Det er kome inn fem merknadar til planforslaget og ingen motsegn. Merknadene medfører ikkje vesentlege endringar av planframlegget. Det vil ikkje bli naudsynt med ny høyring og offentleg ettersyn.

Saka skal til innstilling i plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i Heradsstyret

SAKSOPPLYSNINGAR

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

Bygg og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1):

- Frittliggjande småhus
- Bustader blokker
- Andre kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2);

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Anna veggrunn – teknisk
- Anna veggrunn – grøntareal
- Kombinerte føremål for samferdselanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (hentelomme renovasjon)

Grønstruktur (Pbl §12-5 nr. 3);

- Naturområde - grønstruktur

Omsynssone (Pbl §12-6, Jf Pbl § 11-8a);

- Frisiktsone ved veg
- Ras- og skredfare

Føresegnområde (Pbl §12-7);

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Planforslaget omfattar:

- Plankart datert 23.05.2018
- Føresegner datert 22.01.2019
- Planskildring datert 08.01.2019
- VA-rammeplan notat datert 17.06.2018
- VA-rammeplan kart datert 03.01.2019
- Illustrasjonsprosjekt
- Illustrasjonsplan
- Fotomontasje
- Geologisk notat

Bakgrunn for framlegg til plan

Hensikta med planframlegget er å utvikle eigedom gbnr 137/200 i tråd med overordna plan - områderegulering for Valestrand sentrum (planID 2011003). Tiltakshavar er Cruse AS, og plankonsulent er Ard arealplan AS.

Skildring av framlegg til plan

Planframlegget legg til rette for eit leiligheitsbygg over tre etasjar, med ni bueiningar og tilhøyrande uteopphalds- og leikeareal. Leiligheitsbygget blir integrert i terrenget i ei byggegrop. Innanfor planområdet ligg det tre eksisterande bustader med tilhøyrande garasjar på. I tillegg er område for renovasjonsløyving tatt med i planavgrensinga. Tilkomst vil vere frå Veg 1091, som er ein kommunal veg tilknytt Fv 567 Valestrandvegen. Det er venta at utbygginga vil tiltrekke seg bebuarar med born i barnehage- og skulealder. Det er derfor knytt rekkjefølgekrav til utbygginga som føreset utbetring/bygging av fortau langs FV567 før det blir gjeve bruksløyve til bueiningane.

Nokre av plangrensene er usikre men ettersom Fosslia-planen er omslutta av områdereguleringa for Valestrand så har ikkje yttergrensene stor betydning. Fosslia-planen opphevar områdeplanen innanfor dette området. Tiltakshavar ynskjer å avvente oppmålingsforretning og er gjort merksam på at dette inneber ein viss risiko for at planen på eit seinare tidspunkt kanskje må endrast (mindre endring).

Konsekvensar av planen er vurdert i planskildringa, etter naturmangfaldslova §§ 8-12 og ROS-analyse.

Endringar etter høyring og offentleg ettersyn:

Tiltakshavar har i samråd med arkitekt byrja å førebu prosjektering og byggesak i tråd med planframlegget. I samband med denne gjennomgangen har dei sett behov for å mindre justeringar av nokre av føresegnene. Dette gjeld endringar i føresegn 1.1.1, 1.2.6 og 1.2.8.

1.1.1 Ein ser at ulike grep for terrengtilpassing i forbindelse med mur like nord for BBB og i sørleg del av BFS1 kan komme i konflikt med byggegrensa på 8 m. Det er såleis opna for at ein kan gjere terrengtilpassingar i forbindelse med etablering av murane.

Føresegn 1.2.6 opner for ein mur på sør-austleg del av BBB som held terrenget tilbake på GN2. Ein er gjort oppmerksam på at det er ein tilsvarande mur som held terrenget tilbake på nordsida av bygget og at dette ikkje er godt nok ivareteke i føresegna. I tillegg ser ein at muren mot leikeplassen er omtrent 3 m høg mot nord, der rampen til leikeplassen begynner. Ved starten av rampen vil det difor vere omtrent 3 m høgde på muren. Rampa vil sørge for at mur mellom veg og utearealet på BBB vert terrassert. Terrasseringa skjer gradvis og i start/slutt av rampa vil det vere behov for å ha eit unntak frå føresegn 1.2.6.

Siste del av bestemmelse 1.2.8 kan hindre ei løyving med skråstilt terreng mellom murer. Vi har

difor fjerna siste del av setninga. Føresegna ivaretek framleis maks 40 grader helling på terrenget.

Oppsummering av innkomne merknader følger under.

1.6 nytt punkt som omhandlar nettstasjon. Ved varsel om oppstart varsla BKK at det kunne vera aktuelt å legge til rette for ny nettstasjon innanfor planområdet eller utvide den eksisterande som ligg utanfor planområdet. Ein har difor opna for etablering av nettstasjon innanfor areal sett av til bygg og anlegg slik at ei evt. Etablering av nettstasjon innanfor planområdet kan gjennomførast. Krav til nettstasjon, blant anna byggegrense, er i tråd med BKK sin merknad ved oppstart av planarbeid.

I uttale frå BIR ved offentleg ettersyn/høyring viste BIR til rettingar i planmaterialet. Endringane i føresegn 4.5 er i tråd med desse.

Rekkjefølgjekrav lagt inn i føresegn etter innkomne merknadar;

Ingen

Andre endringar i føresegn;

1. **1.1.1** Endra frå
Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

Til
Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar med tilhøyrande terrengtilpassing og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

2. **1.2.6** Endra frå
Unntak frå § 1.2.5 gjeld mur mellom leikeplass og uteareal innanfor BBB og grønnstruktur GN2. Desse kan førast opp med 4 meter utan terrassering.

Til
Unntak frå § 1.2.5 gjeld mur mellom leikeplass og uteareal innanfor BBB, BFS og grønnstruktur GN2 samt mur mellom føresegnområde #1 og f_SV. Desse kan førast opp med 4 meter utan terrassering.

3. **1.2.7**
Endra henvisning frå 1.2.7 til 1.2.5.

4. **1.2.8** Endra frå

Fyllingar/skråningar skal ikkje ha brattare helling enn 40 gradar frå bakkenivå.

Til
Fyllingar/skråningar skal ikkje ha brattare helling enn 40 gradar.

5. **1.6** Ny
1.6 Nettstasjon

Det kan etablerast nettstasjon innanfor areal sett av til bygg og anlegg. Nettstasjon kan oppførast utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillaten utnyttingsgrad. Nettstasjon kan oppførast inntil 1m frå eigedomsgrense. Byggegrense rundt nettstasjon er 5 meter.

6. **4.5** Endra frå
Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysing innan planområdet. RTP skal godkjennast av BIR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad.

Til
Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP) for avfallsløysing innan planområdet. RTP skal til uttale hos BIR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad.

Endringar i plankart:

1. Ingen

Planskildring:

1. Det er lagt til kap. 10.2 som omhandlar merknadar og uttaler etter offentleg ettersyn.

Andre endringar:

1. VA-rammeplan - Ei mindre retting er gjort i VA-rammeplan. Påkopling/kum VK1 flytta til vassleidning VL160 PE. (Blå til blå)

Merknader til planframlegget:

Nr	Dagsett	Offentleg instans	Merknad	Forslagstillars kommentar
1	19.10.18	NVE	NVE ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne	Teke til orientering.

			saka kan NVE ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka.	
2	14.11.18	Hordaland Fylkeskommune	Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	Teke til orientering.
3	19.11.18	Fylkesmannen i Hordaland	Har ingen merknader til planen.	Teke til orientering.
4	19.11.18	Statens Vegvesen	Ber om at tilhøve for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt vert utgreidd og teke omsyn til i planarbeidet. Rår kommunen til å setje rekkefølgjekrav om at tilbod til mjuke trafikantar frå planområdet og til kryss mellom kommunalveg og fylkesveg 567 må vere etablert før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar, jf. føresegn 1.3 i kommuneplanen. Har ikkje utover dette vesentlege merknadar til planen. Statens vegvesen vil på vanleg måte skrive uttale til planen når den leggjast ut til 2.gangs offentleg ettersyn.	Det er lagt til rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortau til FV 567. Planforslaget vert ikkje lagt ut til 2. gangs offentleg ettersyn då ein kun gjer mindre endringar i planforslaget etter 1. gangs offentleg ettersyn. Planen vert nå sendt til sluttbehandling hos kommunen.
5	21.11.18	BIR	Viser til at det i planføresegnene er stilt fleire krav til avfallsløysinga, både som rekkjefølgje krav for ferdigstilling, krav om tilkomst til hentelomme og krav om at det skal etablerast nedgrave løysing. Dette meiner BIR er svært positivt og har lite merknader til planforslaget. Vedrørande pkt. 4.5 om at RTP skal godkjennast av BIR. Det formelle er at BIR gir ein uttale til RTP som grunnlag for kommunen handsaming av bruksløyve. Gjer merksam på at RTP står for renovasjonsteknisk plan og ikkje renovasjonsteknisk avfallsplan. Er positive til det som er omtalt i planskilddinga under kapittel 8.8 Avfallshandtering/miljøstasjon, om at avfallsløysinga også kan nyttast av andre bustader i nærleiken. Nærare detaljar med omsyn til sjølv løysinga, tilkomst og trafikktryggleik mm. kan avklarast i	Teke til orientering. Teke til orientering, Føresegn §4.5 reviderast slik at setninga «RTP skal godkjennast av BIR» tas ut, det same gjeld «avfall» i avfallsplan. Teke til orientering.

			samband med handsaming av RTP.	
--	--	--	--------------------------------	--

1. NVE

Rådmannen sin kommentar:

Teke til orientering

2. Hordaland Fylkeskommune

Rådmannen si vurdering:

Teke til orientering

3. Fylkesmannen i Hordaland

Rådmannen sin kommentar:

Teke til orientering

4. SVV

Rådmannen sin kommentar:

Rekkjefølgekravet som SVV tilrår var inkludert i planframlegget allereie ved 1.gongs høyring og offentleg ettersyn. Det er rådmannen sin vurdering at planframlegget ivaretek omsyna til mjuke trafikantar som SVV etterspør.

Planframlegget er no til endeleg handsaming (vedtak) og vil som plankonsulent skriv normalt ikkje bli utlagt til nytt offentleg ettersyn og høyring.

5. BIR

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen stettar forslagstillar sin endring. Føreseng 4.5 vert endra til at RTP skal sendast BIR til uttale.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Det er ingen vesentlege merknader til planframlegget. Forslagstillar har fremja justering av enkelte føresegner for å ivareta tiltenkt prosjektering. Det er Rådmannen sin vurdering at desse endringane ikkje er av slik karakter at planframlegget er prinsippielt endra. Det ikkje naudsynt med ny høyring og offentleg ettersyn.

Naturmangfaldslova (NML) stiller krav til utgreiing av naturmangfald, jf. §§ 8-12 ved offentleg forvaltning av fast eigedom, herunder arealplanlegging, jf §7 i NML. Rådmannen kjenner ikkje til sårbare artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp av utgreiingane i planarbeidet, jf planskildringa.

Med bakgrunn i saka slik den er gjort greie for rår rådmannen til at Detaljregulering Fosslia bustad – Valestrand 12532016006 vert vedteken slik den ligg føre.