

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
048/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	22.11.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/916	17/13063

Plansak 12602016000600 - Områdeplan - Bustadområde Haukeland Søndre - framlegg til vedtak om 1.gongs høyring og offentleg ettersyn

Saksopplysingar: Bakgrunn

Saka gjeld godkjenning av privat framlegg til områderegulering for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Forslagstillar er Makani v/Frida Namtvedt og plankonsulent er Ard arealplan AS.

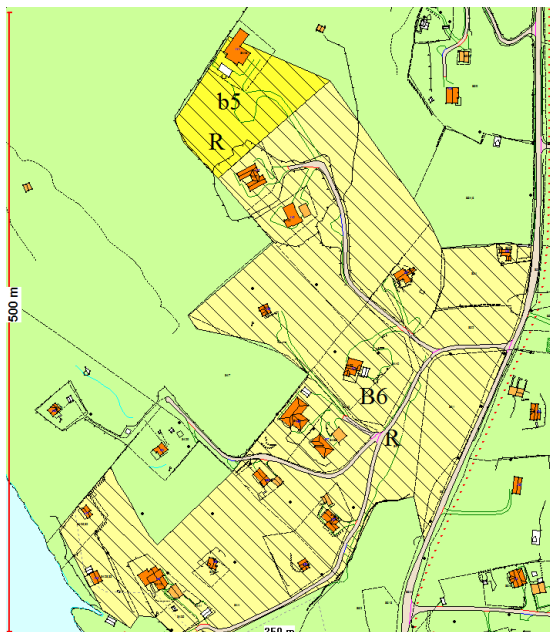
Planområdet omfattar eit større areal avsett til bustadområde i gjeldande Kommunedelplan for Radøy sør – område B6 og b5.

Forslagsstiller ynskja opphavleg å detaljregulere eit mindre område, men planadministrasjonen fremja krav om felles planlegging for heile området som er avsett til bustad i kommunedelplanen. Det vart difor semje om å utarbeide privat områdereguleringsplan for heile område B6 og b5. Privat forslagsstiller får eit noko meir omfattande planarbeid, til gjengjeld er det ikkje kommunalt gebyr på områderegulering.

Kommunen mottok utkast til planframlegg 18.09.17. Planframlegget vart gjennomgått i overleveringsmøte 30.10.17 der planadministrasjonen sine innspel til planutkast vart presentert for planleggar og forslagsstiller. Planframlegg vart mottatt 03.11.17 og er i hovudsak i samsvar med dei innspel som vart fremja i overleveringsmøtet.

Gjeldande planstatus

Området er i Kommunedelplan for Radøy sør sett av til byggeområde for bustad.



Utsnitt frå Kommunedelplan for Radøy sør

Planframlegget er i tråd med overordna plan.

Planområdet berører to eksisterande planar. Bustadområdet Haukeland søndre, planID. 12602008000400 og Fylkesveg 406 og 407 Storheimstø – Vetås, planID 12602009000100. Eksisterande planar skal framleis gjelde, men områdeplanen går som siste planvedtak føre ved motstrid.



Oppstartsvarsel og merknader til oppstartsvarsel

Det vart varsla oppstart av planarbeid 24.06.17. Det har komen inn 7 merknader til oppstartsvarsel innan fristen 23.08.17:

1. BKK
2. Hordaland Fylkeskommune

3. NGIR
4. Bergen sjøfartsmuseum
5. Statens vegvesen
6. Fylkesmannen i Hordaland
7. NVE

Merknadene følgjer vedlagt og er kommentert i vedlagt merknadskjema frå forslagsstiller. Dei fleste merknadene er innarbeidd i planframlegget. Rådmannen vil bare knyte tilleggskommentarar til nokre av merknadene:

Fylkesmannen i Hordaland

2. Det ligger også ein del dyrka mark innafor planområdet. Planen bør søke å omdisponere så lite dyrka jord som mogleg.

3. Føremålet med ein områdeplan er å legge opp til ein hensiktsmessig utbygging av området mellom anna med omsyn rekkefølge på utbygginga. Slik området, som er tenkt detaljregulert, ligg i planområdet ser det ikkje ut til å vere det optimale området å begynne utbygginga. Dette området er også til dels bratt og det ser ut til at det kan bli naudsynt med store terrenginngrep for å plassere bustader her. Vi meiner at det må takast omsyn til landskapet i vidare planlegging.

Forslagsstiller si vurdering:

2. Det arealet innanfor planområdet som ikkje vil bli detaljregulert vil hovudsakleg regulerast til bustadføremål slik som er i tråd med kommuneplanen. Innanfor området som vil bli detaljregulert er det ikkje dyrka mark.

3. Det vil takast omsyn til landskap og terreng. Bustadene vil leggjast på ein slik måte i terrenget at ein minimerar inngrep.

Rådmannen si vurdering:

2. Det er dyrka mark innafor planområdet. Planadministrasjonen har i overleveringsmøtet satt krav om at dyrka mark skal regulerast til LNF-føremål. Ein bustadtomt som opphavleg var plassert på dyrka mark er tatt ut av planen. BFS10 har ei lite tenleg plassering, men dette er ei eksisterande bustad som det ikkje er mogleg å fjerne. Dyrka mark vil ikkje gå tapt som følge av planframlegget.

3. Føresegner om terrenghandsaming og murar i pkt. 2.1 er endra etter overleveringsmøte. Det er rådmannen sin vurdering at føresegna tek godt i vare omsynet til natur og landskap, og hindrar store terrenginngrep.

Rådmannen ser det ikkje som problematisk at det er område BFS5-BFS8 (gbnr 84/8) som vert bygd ut først. Området ligg tett på eksisterande delvis utbygd område innafor reguleringsplan for Bustadområdet Haukeland søndre og eksisterande bustader innafor planområdet elles. Infrastruktur fram til BFS5-BFS8 er også langt på veg bygd ut.



Hordaland fylkeskommune

1. Uttalar at basert på den informasjonen som kjem fram i oppstartsmeldinga, synast det ikkje som om gnr. 84 bnr. 4 er det mest eigna området for å starte ei eventuell utbygging av planområdet.

3. Eit større bustadbyggingsområde i det foreslåtte planområdet vil ikkje vere i samsvar med regionale planar som mellom anna Regional klimaplan, Regional plan for attraktive senter, Regional transportplan eller pågåande arbeid med Regional areal- og transportplan for Bergensområdet. Det kan òg sjå ut som om potensiale for tap av fulldyrka jord er stort.

Forslagsstiller si vurdering:

1. Ikkje tatt til følge. Tiltakshavar har vore i dialog med alle naboane innanfor planområdet i forhold til å høyre om nokre av dei også ynskja å regulere tomtene sine, bl.a. med tanke på kravet om felles planlegging. Det var ingen interesse for dette så då vart det berre til at det var tiltakshavar sin tomt som ville bli detaljregulert.

3. Det er som nemnd over berre snakk om ei lita utbygging på ca. 6 bueiningar. Innanfor området ein ynskjer å detaljregulere finn ein i dag ein eksisterande einbustad og inga dyrka jord. Ved utbygging i området vil det difor ikkje vere fare for tap av fulldyrka jord.

Rådmannen si vurdering:

1. Utbygginga vil truleg starte på gbnr 84/8 som er forslagsstiller si eigedom, sjå rådmannen si vurdering over i høve pkt. 3 i Fylkesmannen i Hordaland si merknad.

3. Sjå rådmannen si vurdering i høve pkt. 2 i Fylkesmannen i Hordaland si merknad.

Kulturminne

Det er gjennomført arkeologisk registrering i området i mai 2017.

Under registreringa vart det påvist to automatisk freda kulturminne, eit aktivitetsområde frå bronsealder-jernalder og ein steinalderbuplass. Kulturminna har fått id-nummer 230316 og 230317 i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Askeladden.

Kulturminna er teke i vare ved at det er lagt inn omsynssone for bandlegging og bevaring i planen.

Vurdering

Kommunen sine innspel er teke omsyn til og revidert planframlegg er levert 03.11.17. Planframlegget

er no godt gjennomarbeidd. Plankartet og føresegner er justert etter overleveringsmøte, og planskildringa er revidert i samsvar med dette.

Planskildringa har ei god oppbygging. Utgreiingsbehovet som vart nemnd i oppstartsreferatet er dekkja av planskildringa. Skildringa har med vurdering av konsekvensar og ROS. Det er utført vurdering i høve til Naturmangfaldlova §§ 8-12 og kulturminne.

Arealbruken i planframlegget er i tråd med overordna plan.

Viktige omsyn som veg og gangsystem er godt innarbeidd i planforslaget. Rådmannen vurderer at den utbygginga som det no er opna for ikkje vil gje store endringar i trafikken, men av omsyn til trafikktryggleik er det likevel turvande å byggje nytt fortau og utbetra avkjørsla frå hovudvegen. Rekkefølgjekrav i pkt 2.2.2 gjer unntak for krav om opparbeiding av fortau for bustadene i BFS5-BFS8. BFS5-BFS8 utgjer ei vesentleg del av nye bustader innafor planområdet og rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å unnta desse bustadene frå rekkefølgjekrav knytt til fortau. Føresegna må difor endrast.

I område BFS5- BFS8 er det planlagt for frittliggjande bustader, totalt 6 einingar fordelt på 2 tomannsbustader og 2 einebustader. Fortettingspotensialet i planen for øvrig er 3 bustadbygg på ubygde tomter, 2 bustadbygd på tomter som i dag er bygd med fritidsbustad og ytterleger 2 bustadbygg ved oppdeling av eksisterande tomter. Alle med 1 til 2 bueiningar i kvart bygg i høve føresegna til planen. Planen vil såleis totalt sett opne for minimum 11 og maksimum 22 bustadeiningar.

I strandsona ligg det to mindre fritidsbustader. Planadministrasjonen har funnet det tenleg å vidareføre bruken av desse som fritidsbustad av omsyn til å ikkje leggje til rette for ytterlegare utbygging og privatisering av strandsona. Eigedomane har heller ikkje regulert tilkomst, og kan av den grunn ikkje regulerast til bustad.

Også for eksisterande bustad innafor BFS14 må det leggjast strenge rammar for vidare utbygging av omsyn til strandsoneverdiane.

Det er lagt byggegrense mot sjø som følgjer eksisterande bygningar i strandsona.

Det er avsett areal til felles uteopphald og leik, samt naturområde, turveg og landbruk for å ta i vare dyrka areal og naturområde, samt sikre tilkomst til kringliggjande naturområder.

Føresegna følgjer i hovudsak oppbygginga i plan- og bygningslova § 12-7, men generelle føresegner om minste uteopphaldsareal må flyttas fram under fellesføresegner.

Føresegna er på nokre punkt upresise og noko mangelfulle, og bør strammast opp.

For å sikre gjennomføring av infrastruktur, her under fortau, må rekkefølgjekrav i pkt 2.2.2 endrast.

For å sikre stransoneverdiane må føresegner for område for fritidsbustader og bustadområde BFS14 endrast.

Føresegna treng også nynorsk språkvask.

Rådmannen fremjar difor framlegg til alternative føresegner med heimel i plan- og bygningslova § 12-

11.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det planframlegget med planskildring og kart vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn med rådmannen sine alternative føresegner datert 09.11.17.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til Områderegulering for bustadområde Haukeland søndre (gbnr 84/8 m.fl.) , planid 12602016000600, med plankart og planskildring dagsett 03.11.17 og rådmannen sitt framlegg til alternative føresegner datert 09.11.17, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 på følgjande vilkår:

1. Arealføremål LNA skal endrast til arealføremål LNF – Landbruk, natur og friluftsliv.
2. Utnyttingsgraden for BFF1 skal endrast til 6,5% og utnyttingsgraden for BFF2 skal endrast til 11%.
3. Prefiks for arealføremål GT skal endrast frå o_ til f_.
4. Symbol for avkjørsle står under «Juridiske tekstar-, line- og punktsymbol» i teiknforklaringa, samstundes som det i føresegna pkt 4.1.3 står at pilane bare er retningsgjevande. Dette må endrast i plankartet slik at føresegna i pkt 4.1.3 vært overflødig.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 048/2017

PLT - handsaming:

Rådmannen sette fram følgjande tilleggspunkt i framlegg til vedtak:

Vilkår 5: Rekkefølgekrav i pkt 2.2.2 må endrast:

Ved oppføring av nye bustader, skal veg f_SKV2 og fortau f_SF1 og f_SF2 vere opparbeidd før det kan gjevast midlertidig brukstillating/ferdigattest for nye tiltak. Med nye bustader/nye tiltak meinast ikkje ombygging/påbygging av eksisterande bustader og fritidsbustader eller riving av eksisterande fritidsbustadar for oppføring av bustad.

Normann Sæbø (H) meiner det er fornuftig å setja av areal til fortau i samband med veg til framtidig utbygging av i området.

Sæbø sette fram følgjande tilleggsframlegg:

Vilkår 6: Det skal setjast av areal til fortau langs veg SV3.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak med tilleggsframlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Framlegg til Områderegulering for bustadområde Haukeland søndre (gbnr 84/8 m.fl.) , planid 12602016000600, med plankart og planskildring dagsett 03.11.17 og rådmannen sitt framlegg til alternative føresegner datert 09.11.17, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av

plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 på følgjande vilkår:

1. Arealføremål LNA skal endrast til arealføremål LNF – Landbruk, natur og friluftsliv.
2. Utnyttingsgraden for BFF1 skal endrast til 6,5% og utnyttingsgraden for BFF2 skal endrast til 11%.
3. Prefiks for arealføremål GT skal endrast frå o_ til f_.
4. Symbol for avkjørsle står under «Juridiske tekstar-, line- og punktsymbol» i teiknforklaringa, samstundes som det i føreseigna pkt 4.1.3 står at pilane bare er retningsgjevande. Dette må endrast i plankartet slik at føreseigna i pkt 4.1.3 vært overflødig.
5. Rekkefølgekrav i pkt 2.2.2 må endrast:
Ved oppføring av nye bustader, skal veg f_SKV2 og fortau f_SF1 og f_SF2 vere opparbeidd før det kan gjevast midlertidig brukstillating/ferdigattest for nye tiltak. Med nye bustader/nye tiltak meinast ikkje ombygging/påbygging av eksisterande bustader og fritidsbustader eller riving av eksisterande fritidsbustadar for oppføring av bustad.
6. Det skal setjast av areal til fortau langs veg SV3.

Vedlegg:

Plankart_Områdeplan Haukeland Søndre_03.11.2017

Føresegner_Områdeplan Haukeland Søndre_03.11.2017

Planskildring_Områdeplan Haukeland Søndre_03.11.2017

2D illustrasjonsplan_Områdeplan Haukeland Søndre_03.11.2017

Tilbakemelding etter arkeologisk registrering_Områdeplan Haukeland Søndre

Alle merknader ved varsel om oppstart_Områdeplan Haukeland Søndre

Merknadsskjema_varsling_Haukeland Søndre