



Uttalssak nr.	Uttal	Møtedato
166/06	Plan- og miljøutvalet	11.10.2006
43/06	Eldrerådet	21.11.2006
79/06	Levekårsutvalet	21.11.2006
61/07	Plan- og miljøutvalet	18.04.2007
42/07	Kommunestyret	10.05.2007

Reguleringsplan for bustadområde på Indre Fosse gbnr 145/81 og 90 Slutthandsaming i plan- og miljøutvalet og kommunestyret

1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet

Saksdokument vedlagt:

1. Framlegg til reguleringsplan revidert 28.09.2006 (i fargar til plan- og miljøutvalet)
2. Illustrasjon: Snittplan, snitt
3. Reguleringsføresegner revidert 28.09.2006

Saksdokument ikkje vedlagt:

1. Melding om oppstart av arbeidet med planen dat.31.01.2006
2. Uttale frå Bergen sjøfartsmuseum dat.10.02.2006
3. Uttale frå Fylkesmannen v/landbruksavdelinga 13.02.2006
4. Uttale frå Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga, datert 16.02.2006
5. Uttale frå Bergen og omland havnevesen, datert 17.02.2006
6. Uttale frå Kystverket vest, datert 23.04.2004
7. Uttale frå fiskeridirektoratet, region vest, datert 06.03.2006
8. Uttale frå Fylkesmannen v/miljøvernabdelinga, datert 10.03.2006
9. Uttale frå BKK Nett, datert 14.03.2006
10. Planomtale med illustrasjonar, teksten er integrert i saksutgreiinga

Saksutgreiing:

Saka skal i denne omgangen avgjerast av plan- og miljøutvalet. Endeleg avgjerd vert gjort av kommunestyret etter at saka har vore ute til høyring og offentleg ettersyn.

Nedanfor følgjer planleggjar sin planomtale:

PLANGRUNNLAGET

Området ligg i nordre del av areal disponert til bustadføremål i kommuneplanen i Alversundområdet.

Planområdet er avgrensa av fylkesvegen i aust og sjøen i vest og omfattar to eigedomar, bruk 81 i sør og bnr. 90 i nord.

Fylkesvegen ligg om lag 54 meter over havet (moh), i søre enden av planområdet, og stig på til om lag kote 57 i nordenden.

Frå vegen skrar terrenget moderat (ca 30%) nedover til eit markant "brot" om lag 40 moh. Derifrå fell terrenget bratt (om lag 70%) ned til stranda. Innimellom er det nokre flatare parti som varierer i storleik.

Oppstarten av planarbeidet vart varsla med brev til naboar og styresmakter 31. januar 2006, og kunngjort i avisene Strilen og Nordhordland 4. februar 2006, med merknadsfrist 10. mars 2006

Det er kome 8 merknader til oppstartsvarelet : Innhaldet er referert stikkordsmessig nedafor. Direkte sitat frå merknad er sett i *kursiv*.

Bergens Sjøfartsmuseum, 10. 02. 06

Tiltaksområdet ligg i eit prioritert område når det gjeld marine kulturminne, men inngrepet i sjø er lite, og museet har ingen innvendingar mot utbyggingsframlegget.

Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga, 13. 02. 06

vil sjå på søka som kurant dersom planen er i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Hordaland fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, 16. 02. 06

Vi har i deg ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det omgjeldande området. Etter ei vurdering av planområdet finn vi det likevel nødvendig å gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen, for å vurdere om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne. Vi gjer merksam på at det vil vera ein fordel for tiltakshavar å klarleggja spørsmål omkring kulturminneverdiar i området på eit tidleg tidspunkt i planprosessen. Ved synfaringa vil ein ta stilling til om det er taudsynlig med ei vidare arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkingsplikta etter § 09 i kulturminnelova. Synfaring vil verta gjort så raskt som råde er.

Bergen og Omland Havnevesen, 17. 02. 06

Minner om søknadsplikta etter havneloven. Ber om å få tilsendt høyringsutkast når dette ligg føre.

Kystverket Vest, 04. 03. 06

Viser til brev fra Bergen og Omegn havnevesen

Fiskeridirektoratet, Region Vest, 06. 03. 06

Dersom det likevel vil bli foretatt framlegg om regulering i sjø viser vi til arealdelen av kommuneplanen som også legger føringer for vidare planlegging i sjø. Minner om søknadsplikta etter havneloven. Ber om å få tilsendt høyringsutkast når dette ligg føre.

Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernabdelinga, 10. 03. 06

Byggjeområde nær sjø skal i hovudsak planleggjast med omsyn til natur og landskap. Det skal leggjast vekt på tilgjenge til sjø og høve til ferdsel langs sjøen. I byggjeområda skal dei funksjonelle strandsona, område for friluftsliv og leik, naturelement og samanhengande grøntstruktur takast vare på og synleggjerast gjennom føresegner. Korridorar mellom strandområde og friluftsområde innanfor bør oppretthaldast og vidareutviklast. Det bør setjast ei byggjegrense mot sjø.

BKK Nett, 14. 03. 06.

har ei 22 kV isolert høgspenningsline som kryssar området, med byggjegrense 4,5 m til kvar side. Ber om at traseen vert vist som eit fareområde med eit bandlagt areal på 9 m.

Kopi av oppstartsdokumenta følgjer vedlagt.

Det er ikkje avdekka særskilde problem eller konflikhtar som krev serskilt drøfting eller avklaring før framlegg til reguleringsplan vert innsend.

PLANFRAMLEGGET

Plandokumenta (vedlagt) omfattar

- plankart
- føresegner
- illustrasjon

Plankartet inneheld også illustrasjon av mogelege bygningar. Til plankartet er det knytta føresegner i eige tekstdokument

I tillegg er det utarbeidd eit eige illustrasjonskart med snitt. Illustrasjonane er ikkje å rekna som bindande.

Fylkesvegen er medteken i planområdet. Det er sett av plass til utviding av fylkesvegen med inntil 6 m kjørebane og 2 m gangveg, (sjå snitt på reguleringskartet). Forbi eksisterande våningshus er breidda på gangvegen redusert med ein meter.

Byggjegrensa er lagt 9.5 m frå senter av planlagt utvida kjørebane.

Avkøyringa til området er lagt i sere enden av planområdet, der fylkesvegen er lågast, og dimensjonert for liten lastebil (LL), med friskt 4 m frå kant kjørebane 65 m i begge retningar. Deler av sørgåande frisksone fell utanom planområdet.

Eit stykke nede i bakken er det ein liten kolle, som kan gje støtte for ei vegfylling med ein murhøgde på om lag 3 m. Vegen er på dette grunnlaget svinga nedom øvste husrekkja og ført vidare nord og ned til kanten av sjøbrotet på bnr. 60, med tomtar på begge sider, fire på bnr. 81 og 4 på bnr. 90, tilsaman 8 tomtar.

Det er ført ein sideveg sørover att langs sjøbrotet på bnr. 81, denne vil gje tilkomst på nedsida av dei nedste tomtane her.

Dei to øvste tomtane på bnr. 90 er relativt store: det er derfor illustrert tomannsbustader på desse. Til saman vert det såleis 10 bustadeiningar i planområdet. I kvar einbustad vil det kunne byggjast eit mindre husvære ekstra.

Tilkomstvegane er regulerde som private fellesvegar, alle med 5 m reguleringsbreidde, fordelt på ei kjørebane med 3 m breidde, og 1 m sideareal. I krappe svingar er vegarealet utvida. Sentralt i området er det lagt til rette for gjesteparkering langs tilkomstvegen.

Det er lagt til rette for at tilkomstvegen (FV1) vegen vil kunna nyttast av hytteeigedommen like sør for plangrensa.

I nordre enden av planområdet er det sett av ein korridor for gangsti forbi ein felles leikeplass ved i enden av tilkomstvegen. Stien kan vidareførast nedover sjøbrotet, dels i trapper, ned til ei lite naustområde med to naust på eit ligg flatare parti ved vika i nordre del av planområdet, der det er eit lite naustmiljø frå før.

Eksisterande krafline som kryssar planområdet like ovafor sjøbrotet må omleggjast til jordkabel (som kan følgja nedre den delen av tilkomstvegane som ligg langs kanten av sjøbrotet).

Areal for felles slamavskillar og for nettstasjon er plassert på kanten av sjøbrotet i grenseområdet mellom bnr. 81 og 90.

Avløpet vert å føra til sjø, gjerne kombinert med opparbeiding av sti til naustområdet, til utslepp på djupt vatn.

Vatn til området vert å henta frå offentleg hovedleidning i Kvamsvågområdet, gjennom sjøleidning og felles grøft med avlopsleidning.

Det er sett av areal for felles oppstilling av boskassar og postkassar langs fylkesvegen like nord for avkøyringa til området.

Areala i planområdet fordeler seg slik :

BRA = bruksareal %TU = bruksareal BRA i prosent av tomteareal										
	Areal				Regulert utnytting		Illustrasjon			
	m2	daa	sum	%	%TU	BRA (m2)	Bustad type	stk	BRA (m2)	
									sum	reserve
Bustadområde										
B1	869	0,9			50	435	einebustader	2	220	440
B2	901	0,9			50	451	einebustader	2	220	440
B3	1 635	1,6			50	818	tomannsbustader	4	150	600
B4	968	1,0			50	484	einebustader	2	220	440
B5 (eksisterande tun)	2 033	2,0			50	1 017	einebustader	2	220	440
Sum bustadområde		6,4	6,4	42		3 203		12	2 360	843
Naust										
N1	295	0,3	0,3	2						
Trafikkområde										
Fylke vegen	1 300	1,3	1,3	8						
Feliesområde										
vegar	1 250	1,3								
leik	203	0,2	1,5	9						
Spesialområde										
Friluftsområde på land	5717	5,7								
Teknisk anlegg	195	0,2	5,9	38						
SUM delområde	15 366		15,4	100						
Planområdet totalt	15 360		15,4							
Avvik	-6		0,0							
Bustader pr. daa planområde			0,8							
Bustader pr. daa bustadareal			1,9							

Vurdering :

Planen legg opp til ei fornuftig utnytting av eit nokså bratt areal. Ingen tomter kjem nærare enn 50 meter frå strandinja – og ca 40 meter over havnivå. Rådmannen har ingen spesielle kommentarar til planframlegget, og rår til at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn, slik det ligg føre.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Med ¾ av strandlinja uberørt og friluftsområde på 5,7 dekar (bortimot tredjeparten av totalarealet), kan ikkje rådmannen sjå at utbygginga får vesentlege negative miljøkonsekvensar.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I samsvar med krava i plan- og bygningslova §27-1 nr.2 vert framlegg til reguleringsplan for del av gnr.145 bnr. 81 og 90 Indre Fosse, med føresegner, revidert 28.09.2006, lagt ut til offentleg ettersyn.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 11.10.2006

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 11.10.2006

I samsvar med krava i plan- og bygningslova §27-1 nr.2 vert framlegg til reguleringsplan for del av gnr.145 bnr. 81 og 90 Indre Fosse, med føresegner, revidert 28.09.2006, lagt ut til offentleg ettersyn.

Handsaming i Eldrerådet - 21.11.2006

Ingen merknader

Samrøystes

Uttale i Eldrerådet - 21.11.2006

Ingen merknader

Handsaming i Levekårsutvalet - 21.11.2006

Etter Framlegg frå T.Svendsen -Sv, L.Brunborg-Ap og N.Øvreås-Frp, gav Levekårsutvalet følgjande uttale, samrøystes :

- 1 Savner busstopp for skulebussen på fylkesvegen
- 2 Leikeplassen sei lite tenleg ut
- 3 Føresegnene seier ingenting om 2-mannsbustader
- 4 Må ha biloppstillingsplass til 2 familier i kvart hus (2 bueningar)
- 5 Bustadfeltet ligg i "indre Farleia". Det skal synleggjerast korleis feltet sei ut frå sjøsida.
- 6 Vegen får gang/elt/sykelsti og veglys slik at mjuke trafikkantar kan gå til skulen.

Kommentar

Busstopp ligg 25 m nord for regulert område. Det finst ikkje store flate parti å laga leikeplass på. 2 mannshustadet står nemnt i føresegnene. Kommunen sitt generelle krav er 2 biloppstillingsplassar pr buening. Ved fellesparkering for 10 einingar og meir, kan ein gå ned til 1,5. Ved innsending av byggjesøknad må det visuelle inntrykket frå sjøsida synleggjerast. Det er lagt inn gangveg/fortau i planen.

2. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet etter høyringsrunde og offentleg ettersyn:

Saksdokument vedlagt:

1. Framlegg til reguleringsplan, datert 07.03.2006 (fargar)
2. Reguleringsføresegner datert 10.01.2006

Saksdokument ikkje vedlagt:

1. Brev frå Statens vegvesen datert 15.11.2006
2. Brev frå Kystverket, datert 18.11.2006
3. Brev frå Bergen og omland Havnevesen, datert 29.11.2006
4. Brev frå Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid, datert 28.11.2006
5. Motsegn frå fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga, datert 08.12.2006

6. Brev frå Majo Eiendom (tiltakshavar) datert 19.12.2006
7. Brev frå fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga, datert 30.01.2006

Saksutgreiing:

Saka skal avgjerast endeleg i kommunestyret.

Saksframlegget låg ute til offentleg ettersyn frå 8. november til 8. desember 2006, og varsel vart sendt til grunneigarar innafor og rundt planområdet og til offentlege og private instansar. Det har komme inn merknader frå 7 faginstansar/ komitéar.

Kystverket Vest, ser det som uheldig at planen viser naust utan regulert område i sjø.
Kommentar: Naustområdet er no teke ut av planen

Bergen og omland Havnevesen ber om at søknadsplikt for tiltak i sjø vert teke med i reguleringsføresegnene.

Kommentar: Planen har ikkje regulert i sjø.

Hordaland Fylkeskommune, kommunesamarbeid:

Det bør stillast krav om særskild god landskapstilpassing for bustadene, grunna terrengtilhøve. Ber også kommunen vurdere om dei planlagte nausta kan gjerast om til felles reiskapsbuei til fleire buarar.

Den planlagte trøppevegen er viktig som tilkomst til sjøen.

Har ikkje gjeve automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Minner om meldeplikta etter §8, 2. ledd i kulturminnelova

Kommentar: Nausta er teke ut av planen.

Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdelinga, kjem med motsegn til planframlegget, når det gjeld dei to nausta. Fylkesmannen er prinsipielt kritisk til arealbruk som ikkje er avklart på overordna plannivå, og særleg gjeld dette tiltak i strandsona. Fylkesmannen meiner at nausta ikkje kan byggjast med mindre dei eventuelt vert godkjende i overordna plan. Planområdet grensar til *den indre tarleia* og dette set særlege krav med omsyn til natur og landskap, opparbeiding og utforming av bygg og anlegg.

Majo Eiendom (tiltakshavar) kommenterer motsegna og viser til at omsøkte naust kjem i forlenging av eksisterande naustområde. Det er lagt vekt på tilgjengelegheit til sjø og teke omsyn til landskap. Området ved sjøen er lite attraktivt dersom naustområdet fell bort, og tilgjengelegheten ikkje blir lagt til rette.

Efter samtalar mellom kommunen og fylkesmannen har det no komme ein plan som fylkesmannen kan akseptera.

Fylkesmannen kjem 30.01.2007 med fråsegn til revidert plan, der han opphevar motsegna som gjeld nedre del av planområdet. (seinare er øvre del av planen med fylkesvegen endra i samråd med statens vegvesen).

Statens vegvesen har merknader til regulert vegbreidde, friskt og byggjegrænse mot fylkesveg, og til at fortauet har varierende breidde, heilt ned i 1 meter.

Kommentar: Etter drøftingar med Statens vegvesen har det vorte semje, som er nedfelt i nytt planframlegg, revidert 07.03.07, der framtidig utviding av fylkesvegen kjem på innsida av noverande veg. 7 m gangveg er lagt nedanfor eksisterande betongrekkeverk. frisktsonene er 7 x 60 m, og byggjegrænse er 10 meter frå vegmidte.

Vurdering:

Rådmannen viser til kommentarane til innkomne merknader og til sine vurderingar i første og andre gongs handsaming av saka, og vil tilrå godkjenning av planframlegget.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til reguleringsplan, sist revidert 07.03.2007, med føresegner revidert 10.01.2007, godkjent på følgjande vilkår:

Før planområdet vert bygd ut skal det liggja føre godkjend utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar. Avtalen skal mellom anna omfatta:

- Teknisk plan (veg, vatn og kloakk)
- Tilrettelegging av leikeplass
- Utbyggingstidspunkt i forhold til skulesituasjonen

Kommunen skal vurderer om naustområdet kan takast inn i planen når kommuneplanen skal reviderast.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 18.04.2007

Rådmannen sitt i anleggje i samrøystes vedteke.

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 18.04.2007

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til reguleringsplan, sist revidert 07.03.2007, med føresegner revidert 10.01.2007, godkjent på følgjande vilkår:

Før planområdet vert bygd ut skal det liggja føre godkjend utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar. Avtalen skal mellom anna omfatta:

- Teknisk plan (veg, vatn og kloakk)
- Tilrettelegging av leikeplass
- Utbyggingstidspunkt i forhold til skulesituasjonen

Kommunen skal vurderer om naustområdet kan takast inn i planen når kommuneplanen skal reviderast.

Handsaming i Kommunestyret - 10.05.2007

Innstillinga i plan- og miljøutvalet vert samrøystes vedteke.

Vedtak i Kommunestyret - 10.05.2007

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til reguleringsplan, sist revidert 07.03.2007, med føresegner revidert 10.01.2007, godkjent på følgjande vilkår:

Før planområdet vert bygd ut skal det liggja føre godkjend utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar. Avtalen skal mellom anna omfatta:

- Teknisk plan (veg, vatn og kloakk)
- Tilrettelegging av leikeplass
- Utbyggingstidspunkt i forhold til skulesituasjonen

Kommunen skal vurderer om naustområdet kan takast inn i planen når kommuneplanen skal reviderast.