

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
077/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.08.2018
090/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siren Juliussen	16/2772

Første gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Fosslia bustad - PlanID 12532016006

Vedlegg:

Vedlegg 4__Fosslia bustad_planføresegn_10.08.18
Vedlegg 2_Fosslia bustad_planomtale_20.06.18
Vedlegg 3_Fosslia bustad_plankart_pdf
Vedlegg 6_Fosslia bustad_Merknader
Vedlegg 9_Fosslia bustad_illustrasjonsprosjekt_Hilleren prosj.
Vedlegg 11_Fosslia bustad_Fotomontasje_3D pro
Vedlegg 12_Fosslia bustad_VA-rammeplan_kart_Teknikon
Vedlegg 13_Fosslia bustad_Geologisk notat_SGC
(16-132) Valestrandfossen - Utomhusplan Illustrasjonsprosjekt (13.08.18)
VA-rammeplan Fossliid, Osterøy_Notat_Rev A

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til plan for Detaljregulering Fosslia bustad – PlanID 12532016006 med føresegner datert 10.08.18, plankart datert 23.05.18, planskildring datert 20.06.18, VA rammeplan 03.11.17 (endringsdato 17.06.18) og tilhøyrande vedlegg lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Plan- og kommunalteknisk utval - 077/18

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Framlegget vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 090/18

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet på saka før møtet.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "I samband med synfaring er det kome fram opplysningar vedrørande gnr. 137/bnr. 51 som må sjåast nærare på. Det vert difor reist tilsynssak på alle tiltak på eigedomen frå og med år 2000. Tilsynssaka må særskilt vurdere eigedomsutviklingar, kjøp av tilleggsjord og byggetiltak. Det må særskilt vurderast om det har føregått ei blanding av roller i saksbehandlinga. Då Osterøy kommune ikkje har byggetilsyn, og administrasjonen ikkje bør handsame denne saka sjølve, vert tenesta å kjøpe frå Bergen kommune. Eventuelle relasjonar mellom grunneigar og tilsynsmynde må vurderast grundig. Saka vert å leggja fram for politikarane etter at den er ferdig handsama av tilsynsmyndet.

Grunngjeving: Det er alvorlege påstandar som vert sett fram. Og det er endå verre dersom dei er rette. Difor må denne saka sjekkast grundig ut på ein måte som gjer at med ivaretar truverdet til Osterøy kommune på ein god måte. Då må me få andre til å hjelpe oss med å sjå på saka, og vurdere om det er rett det som har føregått på eigedomen. Papira vedrørande denne eigedomen vart etterlyst før møtet, og det er uheldig at dei ikkje vert lagt fram for politikarane i ei så alvorleg sak."

Rådmannen viste til dokumentasjon på at kommunen har handsama denne saka etter gjeldande regelverk, og at det er gitt løyve til utførte tiltak på eigedomen.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.55 - kl. 14.00 med gruppemøte for AP, H og KRF

Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg: "Utvalet avviser å ta framlegget frå FRP opp til avrøysting, då framlegget ikkje vedkjem sak 090/18."

AVRØYSTING

Atle Solberg sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster (1H,2AP,2KRF) mot 2 røyster (2FRP)

Framlegget frå FRP vart etter dette ikkje teke opp til avrøysting.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"I medhald av plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til plan for Detaljregulering Fossli bustad – PlanID 12532016006 med føresegner datert 10.08.18, plankart datert 23.05.18, planskildring datert 20.06.18, VA rammeplan 03.11.17 (endringsdato 17.06.18) og tilhøyrande vedlegg lagt ut til høyring og offentleg ettersyn."

Saksopplysningar:

SAKSOPPLYSNINGAR:

SAMANDRAG

Hensikta med planframlegget er å legge til rette for å utvikle eigedom gbnr 137/200 med eit leileghetsbygg over tre etasjar, med ni bueiningar og tilhøyrande uteoppfalls- og leikeareal.

Innanfor planområdet ligg det tre eksisterande bustader med tilhøyrande garasjar. I tillegg er område for renovasjonsløyising tatt med i planavgrensinga. Tilkomst vil vere frå Veg 1091, som er ein kommunal veg tilknytt Fv 567 Valestrandvegen. Planframlegget er i tråd med overordna plan - områderegulering for Valestrand sentrum (planID 2011003). Tiltakshavar er Cruse AS, og plankonsulent er Ard arealplan AS.

Planen vart varsla naboar og offentlege instansar med brev datert 08.05.2017, og i avisa Bygdanytt 12.05.17. Frist for å kome med merknadar vart sett til 26.06.2017. I samband med varslina kom det inn 10 merknader, ni frå ulike offentlege og kommunale høyringsinstansar medan éin var privat merknad. Desse er attgjevne og kommentert i kapittel 10 i planskildringa.

Planforslaget omfattar:

- Planskildring
- Plankart
- Føresegner
- Sol- og skyggeanalyse
- Illustrasjonsprosjekt
- Illustrasjonsplan
- Fotomontasje
- VA-rammeplan
- Geologisk notat

SKILDRING AV PLANFORSLAG

Planområdet er regulert til fylgjande:

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

Tilhøve til overordna planar

Framlegg til regulering er i tråd med kommuneplanens arealdel for Osterøy 2011-2023 og områderegulering for Valestrand sentrum. Avgrensing av planområdet samsvarer med område B12 i områdereguleringa, pluss tilleggsareal for renovasjonshandtering.

Veg/trafikktryggleik

Ni nye bueiningar i Fosslia vil medføre auka trafikk (gåande og køyrande) både langs fylkesvegen og inn i planområdet. Det er venta at utbygginga vil tiltrekke seg bebuarar med born i barnehage- og skulealder og det er derfor særskilt viktig å sikre trygg skuleveg. Strekninga langs fylkesvegen inn til

Valestrand sentrum er pr dags dato ueigna som skuleveg/for mjuke trafikantar og det er viktig å hindre auka risiko for ulykker på dette strekket. Det er derfor knytt rekkjefølgekrav til utbygginga som føreset utbetring/bygging av fortau før det blir gjeve bruksløyve til bueiningane. I tillegg vil annleggsperioden medføre auka trafikk inn i området der vegen er særsmal, det er derfor sett rekkjefølgekrav om utbetring av vegen inn til bustadblokka før bygginga kan starte.

- Før det kan gjevast løyve til bygging av vegar innanfor planområdet skal tekniske planar vere godkjent av aktuell planmynde
- Fortau o_SF1, samt fortau langs vegen 10911091, frå FV 567 til må være opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet:
- Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til nye bueiningar innanfor BBB og BFS1 skal f_SV1 – vegen inn til bustadblokka - vere opparbeidd.

Reguleringsframlegget for Fosslia har avvik frå vegnorma når det gjeld køyrebana og anna vegareal. Desse avvika kjem hovudsakleg av at tilkomstvegen ligg i eit eksisterande bustadfelt, der ein ikkje kan utvide dagens veg til å følgje vegnorma utan at det gjev konsekvensar for naboeigedomane. Vidare er byggjegransa for bustadblokken BBB sett til 3,0 meter, dette følg ikkje kravet som er 5,0 meter. Her gjer omsyn til terrenginngrep at ein ikkje oppnår kravet.

Parkering

I samsvar med føresegnene i kommuneplanens arealdel er minimumskrava for parkering 1,5 plass per bueining innanfor BBB. Minimumskrav til parkeringsplassar vert difor 14 plassar.

Parkeringsplassane løysast med 11 stk i parkeringskjellar under bygget og tre stk utanfor bygget på skråstilte parkeringsplassar.

For feltet BFS1 er parkering sikra i føresegn § 6.6.2. Det er ikkje høve til gateparkering.

Landskap og estetikk

Området er i dag for det meste utbygd og består i hovudsak av einebustader. Det nye bygget er planlagt midt i planområdet på ein ubebygd teig. Bygget er plassert inntil høgdedraget Fossaasen og det planleggast ei byggegrop som gir plass til bygget. Høgda på bygget vil i bakkant ikkje gå vesentleg over eksisterande terreng. Bygget er plassert godt ned i terrenget for ikkje å framstå ruvande, samt at høgda harmonerer mot terrenget og stigninga vidare oppover Fossaasen. Utearealet i sør vert tilpassa nærliggande terreng. Ved å leggje til rette for uteareal på sørleg side av bygget skaper ein også rom mellom det nye bygget og eksisterande hus. Det er sett krav til terrenghandsaming i føresegn § 1.2, medan estetikk er sikra i § 1.3. Materiale på fasade er sikra i føresegn §§ 5.1.5 og 5.2.5. Ein har valt å sikre at nye bustader i hovudsak skal oppførast med fasader i treverk. Dei eksisterande bustadene innanfor planområdet, samt i nærområdet har trefasader og ein sikrer såleis

at dette vert vidareført. Murar skal vere utført som natursteinsmur, betongmur med forblending naturstein eller liknande. Murar vert i hovudsak terrassert.

Avfall/renovasjon

Då terreng innanfor eigedom 137/200 er bratt og skrånande med vanskeleg tilkomst for bossbil er område for renovasjon (BKT) plassert sør i planområdet på tomte 137/199. Denne tomte er kommunal eigedom og føreset privatrettslege avtalar om kjøp/leige/bruk.

Ein opnar for å kunne etablere ei framtidsretta nedgravd renovasjonsløyising innanfor det avsette området (BKT). Dersom det er interesse for dette blant dei eksisterande bustadene innanfor BFS1 kan desse også nytte den nye renovasjonshandteringa.

For å sikre forsvarleg renovasjonshandtering/tilkomst for bossbil er det sett fylgjande rekkjefølgekrav:

- Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløyising innan planområdet. RTP skal godkjennast av BIR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad.
- Renovasjonsløyising innanfor BKT samt hentelomme o_SKF skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor planområdet.

Leike- og uteopphaldsareal

Det er krav om 25m² uteopphaldsareal pr. konsentrert bueining, dette gjev krav om 225m² ved bustadblokka. Uteareal/leikeareal vert hovudsakleg løyyst i sør på bakkeplan, men også på taket av garasjeanlegget. Leikeareala er vendt mot vest og vil soleis ha gode solforhold. Leikearealet er sikra innanfor føresegnområde #1 og skal utformast som ein samlingstad for bebuarane med sitteplassar samt ulike leikeapparat/installasjonar som gjev eit godt og variert tilbod for born og unge. Den delen av føresegnområde #1 som ikkje løysast oppå garasjedekket skal opparbeidast med permeabelt dekke, dette for å fordrøye overflatevatn.

Ved ei eventuell auka utnytting innanfor BFS1 (eksisterande bustader), må det også setjast av areal til

uteopphaldsareal/leik jf. føresegn § 4.9.

Opparbeiding av leikeareal er sikra med rekkjefølgekrav:

- Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til bueiningar innanfor BBB, skal uteopphaldsareal og leikeplass innanfor #1 vere dokumentert opparbeidd med sitjegruppe og leikeapparat i tråd med § 1.4.
- Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bueiningar innanfor BFS1, skal uteopphaldsareal og leikeplass vere dokumentert opparbeidd med sitjegruppe og leikeapparat i tråd med § 1.4.

Skredfare

SWECO utarbeidde i 2012 ei skredfarekartlegging for Valestrand (notat nr. 98614001/1 datert 02.11.2012) der planområdet for Fosslia er vurdert til å ha nominelt sannsyn for snøskred og lausmasseskred større enn 1/5000 per år. For bustadhus og andre bygg i sikkerheitsklasse S2 er dette akseptabel risiko (jamfør gjeldande teknisk forskrift) og ingen tiltak er naudsynte. Likevel anbefaler SWECO å utføre ei grundigare stabilitetsvurdering av lausmassane ved eventuell utbygging av området. I samband med reguleringsplanarbeidet har slik utgreiing blitt utført av Sunnfjord Geosenter i 2017. Deira notat konkluderer med at det er lite truleg at det kjem store snømengder som kan føre til risiko for snøskred (inkludert sørpeskred) innanfor planområdet. Og vidare at lausmassane i området er relativt stabile. Ved sprenging/skjeringar i berget bør nye vurderingar foretas underveis. Det er derfor knytt rekkjefølgekrav til dette.

- Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak innanfor planområdet skal det føreligge dokumentasjon på at tiltaket, slik det er utført, har tilfredsstillande sikkerheit i forhold til ras- og lausmassestabilitet. Det kjem fram av øvrige føreseigner at vurderingar må utførast av fagkunnige.

Overvasshandtering

Klimaframskrivingane framlagt i rapport «Klima i Norge 2100» utgjeven av Norsk klimasenter, oppdatert 2015, viser til at nedbøren på Vestlandet vil auke med omlag 18 % til 2100. Det er utarbeidd VA-rammeplan i tråd med kommunens forskrift saman med planframlegget. VA-rammeplanen gjev tiltak som skal hindre at vatnet gjer skade på nærliggande hus og hagar. Det skal etablerast sluk med sandfang i vegen foran det nye bygget og ved dei to nordlegaste eksisterande bustadene. Overvatnet førast i rør og koplast på systemet for overvatn frå fjellsida. Takvatnet frå leilegheitsbygget skal førast til overvassleidningen. Stikkvegen inn til Fosslia bustad må utformast slik at flomvatn vil følge vegen sørover til krysset og deretter ned til sjøen. Det er krav om permeable dekke på leikeplass for å bidra til fordrøye overflatevatn.

VURDERING

Folkehelse/barn og unge

Planområdet ligg sentralt i forhold til kollektivtilbod, skule- og barnehagedekning samt tilgang til grøntområde. Ein legg også til rette for leike- og uteopphaldsareal i planområdet der vaksne og barn kan møtast og vere aktive. Utearealet er planlagt med gode solforhold og med kort avstand til bygget slik at det opplevast som trygt for barn og vaksne. Planen gjev dermed god føresetnad for å fremje livskvalitet. Omsyna til barn og unge sine interesser vert ivaretatt gjennom sikring av trygg skuleveg og gode leike- og uteopphaldsareal tilknytt bustadområdet.

Miljø/naturmangfald

Konsekvensar av planframlegget er utgreidd og vurdert etter naturmangfaldslova §§ 8-12 i planskildringa. Utgreiinga er basert på informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekka konflikhtar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar eller prioriterte artar. Den samla vurderinga er at planforslaget ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området.

Økonomi

Eigedom med gbnr. 137/199 er i dag kommunal eigedom. Planframlegget for Fosslia bustad

legg til rette for ei renovasjonsløyising innanfor deler av dette arealet. Dette kan løysast med

avtale om kjøp/leige av eigedomen. Elles ingen kjende økonomiske konsekvensar.

Konklusjon

Planframlegget er i tråd med overordna plan og vil tilføre Valestrand eit nytt bustadbygg som legg til rette for innbyggjarar i ulike aldre og livssituasjonar. Område BBB vil vidare bli tilrettelagt med gode kvalitetar som stettar eit godt oppvekstmiljø. Det er rådmannen si vurdering at planframlegget er godt gjennomarbeidd og ivaretek alle viktige omsyn. Rådmannen tilrår med dette å legge planen ut på høyring og offentleg ettersyn i minimum seks veker.