



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
76/19	Komité for plan og utvikling	26.11.2019
60/19	Kommunestyret	12.12.2019

Framlegg for detaljregulering for Ranen, gnr. 36/7 m.fl. - Ranen - Slutthandsaming Tiltakshavar: Ranen Eiendom

Samandrag av saka:

Stracon AS har på vegne av Ranen Eiendom utarbeidd framlegg til detaljregulering for Ranen, gnr. 36. bnr. 7 m. fl., - Foldnes. PlanID: 20130004.

Planområdet er på om lag 15,5 dekar og ligg på Foldnes, om lag 3 km nord for Straume. Planen legg til rette for å fortetta i eksisterande bustadmiljø på Foldnes. Det leggjast opp til 17 nye bustadeiningar fordelt på frittliggjande og konsentrert bustadbygging, i tillegg til tilhøyrande infrastruktur, gangareal, parkering, grønstruktur og leike- og uteopphaldsareal.

I møte 03.03.2018, KPU-sak 33/18, gjorde Komité for plan og utvikling (KPU) vedtak om å leggja planen ut til offentleg ettersyn og høyring, etter at krysset mellom Gamle Foldnesvegen og Vetelsvegen vart omarbeida. Forslag til ny vegløyising for planområdet vart lagt fram for avklaring med KPU i møtet 28.08.18. Nytt planframlegg med den nye vegløyisinga vart lagt fram for KPU i møte 27.08.19, KPA-sak 70/19, der det vart gjort nytt vedtak om å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn og høyring.

Planforslaget låg ute til offentleg ettersyn og høyring 06.09 – 18.10.19, og det er kome inn til saman 11 merknader og fråsegn frå naboar/grunneigarar og høyringsinstansar.

Rådmannen tilrår at planen vert godkjend med dei innarbeidde endringane som går fram av saksutgreiinga. Endringane ligg etter rådmannen si vurdering innanfor ramma av endringar som kan gjerast utan nytt offentleg ettersyn.

Innstilling:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner kommunestyret at framlegg til detaljregulering for Ranen, gnr. 36, bnr. 7 m. fl.- Foldnes, med plankart revidert 11.11.19, føresegner revidert 14.11.19 og planskildring revidert 11.11.19.

Straume, den 15.11.2019

Steinar Nesse
Rådmann

Hanna Gjesdal
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 26.11.2019:

Ivar Einarsen, AP var fråverande ved handsaming av denne saka. Jon Olav Hesjedal, AP møtte som vararepresentant.

Arealplanleggjar Tone Børtvedt presenterte planen.

Felles framlegg V/Daniel-Victor Sandvik, FrP:

Innstillinga og fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

Tilråding i Komité for plan og utvikling - 26.11.2019:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner kommunestyret at framlegg til detaljregulering for Ranen, gnr. 36, bnr. 7 m. fl.- Foldnes, med plankart revidert 11.11.19, føresegner revidert 14.11.19 og planskildring revidert 11.11.19.

Paragraf 4.2.4 i reguleringsføsegneane får følgjande nytt kulepunkt: f_SV7 er felles for gnr 36, bnr 1031, 1034 og 1072.

Handsama i Kommunestyret - 12.12.2019:

Representanten Ernst Einarsen, H ba kommunestyret vurdere om han er ugild sidan han er nabo til planområdet og har sendt inn merknad. Kommunestyret konkluderte med at han er ugild og Kåre Dyrøy, H kom til møtet som vararepresentant.

Tilråding frå komite for plan og utvikling vart samrøystes vedteke.

Desse hadde ordet i saka: Henning Ekerhovd og Daniel Victor Sandvik.

Vedtak i Kommunestyret - 12.12.2019:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner kommunestyret at framlegg til detaljregulering for Ranen, gnr. 36, bnr. 7 m. fl.- Foldnes, med plankart revidert 11.11.19, føresegner revidert 14.11.19 og planskildring revidert 11.11.19.

Paragraf 4.2.4 i reguleringsføresegnene får følgjande nytt kulepunkt: f_SV7 er felles for gnr 36, bnr 1031, 1034 og 1072.

Dokument vedlagt saka:

- A. Plankart, revidert 11.11.19
- B. Føresegner, revidert 14.11.19
- C. Planskildring, revidert 11.11.19
- D. Situasjonsplan, datert 06.11.19
- E. Prinsipp-teikning for leikeplassar A802 datert 06.05.19
- F. Geologisk rapport, datert 22.05.14
- G. VA-rammeplan, datert 26.02.18
- H. Situasjonsplan VA, datert 30.12.16
- I. Samanstilling av merknadar og fråsegn frå offentleg ettersyn og høyring

Saksopplysningar:

Bakgrunn for planarbeidet

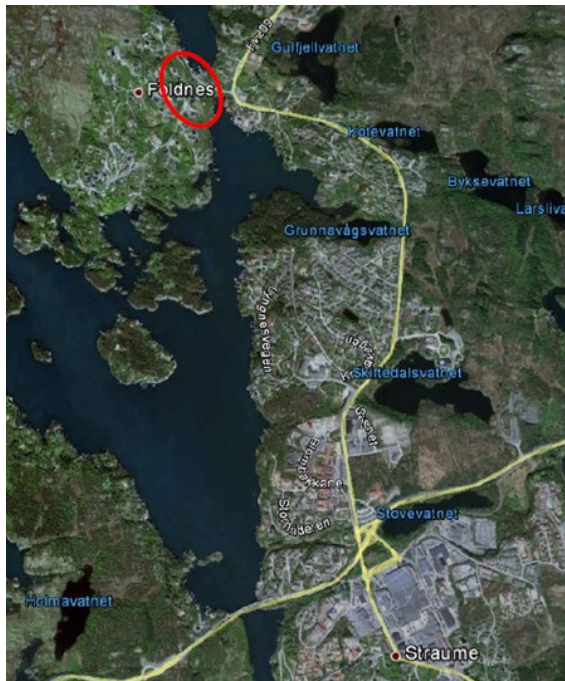
Stracon AS har på vegne av Ranen Eiendom utarbeidd framlegg til detaljregulering for Ranen, gnr. 36. bnr. 7 m. fl. - Foldnes (planID: 20130004). Føremålet med planen er å leggja til rette for konsentrert bustadbygging og fortetta i eksisterande bustadmiljø på Foldnes. Planframlegget opnar for etablering av 17 nye bustadeiningar, med tilhøyrande infrastruktur, parkering, gangareal, grønstruktur og leike- og uteopphaldsareal.

Planstatus

I arealdelen til kommuneplanen 2015- 2026, er område sett av til bustadutbygging. Planområdet ligg i gjennomføringssone H810_31 og kjem inn under krav om overordna plan for Litle Sotra. Deler av Gamle Foldnesvegen er tidlegare regulert i detaljregulering for Eidet og i detaljreguleringsplan for Luren. Reguleringsplanen for Ranen regulerer vegstykket på omlag 140 meter mellom desse to planane.

Planområdet

Planområdet er på om lag 15,5 dekar, og er lokalisert på Foldnes, om lag 3 km frå region- og kommunesenteret Straume.



Innanfor planområdet er det i dag tre einebustader med tilhøyrande garasje. I tilgrensande område er det spreidd einebustadstruktur.

Veg- og Trafikktilhøve

Tilkomst til planområdet er via Foldnesvegen, Fv 5240 (tidl. 209), og den kommunale vegen Gamle Foldnesvegen. Gamle Foldnesvegen har ikkje fortau, gang- eller sykkelveg. Det er etablert gang- og sykkelveg langs Foldnesvegen frå Straume og Foldnes skule, og fram til avkjørsla mot Grunnvågen. Det skal også etablerast gang- og sykkelveg på resten av

strekket fram til krysset mellom Foldnesvegen og Gamle Foldnesvegen. Dette arbeidet er starta opp i haust. Fv 5240 har ein årsdøgntrafikk på omlag 2600, og ei fartsgrense på 50 km/t.

Annan teknisk infrastruktur

Det ligg offentleg vassleidning i fylkesvegen, og vidare inn mot planområdet i Gamle Foldnesvegen i aust, og i Nordrevågsvegen i nordaust. Det er også offentleg avlaupsleidning inn til planområdet og til sjø. Søraust for planområdet ligg ein offentleg pumpestasjon. Det er behov for opparbeiding av anlegg for vatn og avlaup internt i planområdet.

I følgje BKK har det eksisterande straumfordelingsanlegget i området kapasitet til den planlagde utbygginga.

Terreng og landskap

Terrenget i planområdet er bratt og skrår nedover i austleg retning mot Nordrevågen og sjølina. Det er gode soltilhøve frå sør og aust, men noko avgrensa om ettermiddag/kveld. Det er variert vegetasjon i planområdet, med mykje lauvskog i nedre del av området. Berggrunnen i planområdet består av gneis (jf. NGU).

Sosial infrastruktur

Nærmaste barnehage ligg om lag 300 meter sørvest for planområdet, og Foldnes barneskule ligg om lag 2,2 km unna. Fjell ungdomsskule og Sotra vidaregåande skule ligg på Bildøy, om lag 5 km unna. På Straume er det fleire idretts- og kulturtilbod, arbeidsplassar og servicetilbod.

Naturmangfald og kulturminneverdiar

Planområdet består av mykje grøntareal og har delvise område med skog. Det er ikkje registrert verna dyrearter eller naturtypar i sjølve planområdet (jf. Miljøstatus.no og artskart.no). Like vest for planområdet er det registrert livskraftige samfunn av småfuglar, deriblant ulike meise- og spurvefuglar, grønfink, rødstrupe, skjære og svarttrost (registrert i 2016 i Artsdatabanken). Sør for planområdet er det i Artsdatabanken registrert nær truga gauk (1976), sterkt truga svartstrupe (1985) og livskraftige samfunn av stillits og furukorsnebb (1988). Funna er av eldre dato.

Der er ikkje registrert kulturminne eller funne spor etter kulturminne eller kulturlandskap i planområdet jf. SEFRAK og kulturminnesok.no. Det er ikkje registrert meldepliktige bygg eller bygg som har kulturverdi innanfor planområdet.

Planprosessen

Oppstart av planarbeidet vart først kunngjort i Vestnytt den 04.07.13. For å sikra tilstrekkeleg areal for utviding av den kommunale vegen, vart planarbeidet varsla på nytt i juli 2017. I desember 2018 vart det på nytt varsla om utviding av planområdet. Denne gang for å utbetra avkøyringa til Vetelsvegen.

Planen vart fyrste gong lagt fram til handsaming i Komité for plan og utvikling (KPU) 03.03.2018, KPU-sak 33/18. Det vart vedteke at planen skulle leggjast ut til offentleg ettersyn og høyring, etter at krysset mellom Gamle Foldnesvegen og Vetelsvegen var omarbeida. Ny løysing for krysset og ny vegløyning til planområdet vart presentert og avklart i KPU 28.08.19. Nytt planframlegg vart lagt fram til ny handsaming i KPU 27.08.19, KPU-sak 70/19, og det vart gjort nytt vedtak om å leggje planen ut til offentleg ettersyn og høyring.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget låg ute til offentlig ettersyn i tida 06.09.- 18.10.19. Det er kome inn åtte merknader frå naboar/grunneigarar, og fråsegn frå tre offentlege høyringsinstansar.

Ei oppsummering av merknadene/fråsegnene og rådmannen si vurdering og kommentarar til desse følgjer nedanfor. Merknadene og fråsegnene har også vore sendt over til tiltakshavar for kommentar, og forslagsstillar sine kommentarar er innarbeida i planskildringa. Dei innkomne merknadene/fråsegnene ligg i sin heilskap som vedlegg til saka.

Fråsegn frå Statens vegvesen (Svv)

Svv gjer merksam på at ordlyden i føresegnene må vise til nytt vegnummer, Fv 5240. SvV er nøgd med rekkefølgjekravet som gjeld utbetring av kryss og etablering av ny gang- og sykkelveg.

Kommentar:

Teken til etterretning og retta.

Fråsegn frå Fylkesmannen i Vestland, (FMVL)

FMVL vurderer planforslaget til å vera i samsvar med krav og forventningar innan Fylkesmannen sitt ansvarsområde, og har ingen særskilte merknader til planforslaget.

Kommentar:

Teken til etterretning.

Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune (HFK)

HFK har merknader til planforslaget når det gjeld samferdsel og kulturminne. Vedkommande samferdsel, areal og transport rår HFK til at naudsynt vegutbetring med tilbod for gåande og syklende vert sikra gjennom føresegn og naudsynte rekkefølgjekrav.

HFK har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. HFK gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd dersom det vert avdekt automatisk freda kulturminne under gjennomføring av tiltaket, og arbeidet må stansast til funnet er vurdert.

Kommentar:

Teken til etterretning.

Merknad frå Kjartan Foldnes

Kjartan Foldnes gjer merksam på at han har registrert at ønsket om å få fri tilkomst til offentlig veg frå gbnr. 36/1034 ikkje er teke inn i reguleringsplanen. Han er i tillegg undrande til at spørsmålet om grunnavståing vert reist etter at planarbeidet er ferdig, og at han som grunneigar ikkje vart involvert på eit tidlegare stadium i planprosessen. Han er likevel positiv til etablering av fortau langs Gamle Foldnesvegen, og avstår gjerne grunn vederlagsfritt til dette formålet for å i vareta tryggleiken for dei mjuke trafikantane.

Foldnes tek vidare opp tilhøve knytt til avkjørsleforhold for gbnr 36/1034 og utbyggingsplan for gbnr 36/1031 (PlanID: 20070001.), og meiner han ikkje får utvikla eigedommen sin på grunn av desse forholda. Han meiner vidare at kommunen må leggje til rette for avkjørsel til gbnr 36/1034 over gbnr 36/325 i reguleringsplanen for å ordne opp i tidlegare feil og følgje opp delingsvedtak. Til slutt påpeikar han at det ikkje er naudsynt å ta kontakt om grunnavståing før tilkomst til gbnr 36/1034 er på plass.

Kommentar:

Planen for Ranen er ein privat initiert reguleringsplan, som ligg på motsett side av Gamle Foldnesvegen enn gbnr 36/1034. I planen vert eksisterande avkjørsler på austsida av Gamle

Foldnesvegen regulert for å leggje til rette for utbetringar av den kommunale vegen med fortau. Planen legg ikkje opp til endringar av avkjørslene ut over naudsynte tilpassingar som følgje av etablering av fortau langs Gamle Foldnesvegen. Avkjørsle til gbnr 36/1034 er regulert i utbyggingsplan for gbnr 36/1031, og den regulerte avkjørsle er følgt opp i Ranen-planen. Ønskjer Foldnes ei anna tilkomstløysing, må dette søkjast om. Om det er ønskjeleg å utvikle gbnr 36/1034, må Foldnes starte opp ein planprosess for dette området. Eigedommen ligg i eit område som det i KPA er sett krav om felles regulering før utbygging. I ein eventuell planprosess kan ein mellom anna sjå på nye tilkomstløysingar inn til området/eigedommen. Når det gjeld forhold knytt til gbnr 36/1034 som Foldnes meiner kommunen har gjort feil, må dette takast opp med kommunen utanom planprosessen for Ranen-planen.

Merknad frå sameiet 36/6 v/Kjartan Foldnes

Opplyser om endringar i eigarstrukturen for nokre av areala som inngår i planområdet. Dette gjeld areal sett av til grønstruktur (f_G7), parkering (SPP1), og ny trasé for Vetelsvegen (f_SV5). Dei ser positivt på at det er funne anna vegløyning til planområdet enn via Vetelsvegen. Stiller spørsmål til kvifor planen likevel regulerer endring av krysset Vetelsvegen/Gamle Foldnesvegen, og peikar på at føresegnene ikkje har rekkefølgjekrav om opparbeiding av krysset. Dei er skeptisk til om regulert løysing er betre enn dagens situasjon, og meiner Vetelsvegen vert brattare, det vert auka trafikkfare og vanskelegare køyretilhøve vinterstid. Dei ber om at det vert dokumentert at det er gjort vurdering knytt til trafikksikring for regulert løysing. Til slutt nemnar dei at tiltakshavar ikkje har vore i kontakt med dei vedkommande praktiske løysingar kring grunnavståing.

Kommentar:

Sjølv om Vetelsvegen ikkje skal nyttast som tilkomstveg til planområdet vert avkjørsle mot Vetelsvegen med i planen, då kommunen ønskjer å få regulert samanhengande fortau frå reguleringsplanen for Luren (PlanID: 20140003), og heilt fram til fylkesvegen. Eksisterande avkjørsle til Vetelsvegen er ikkje utforma i samsvar med gjeldande vegnorm (N100). Det er også lite tilfredsstillande sikt i avkjørsle i tillegg til krapp svingradius når ein kjem frå nord. Regulert løysing for avkjørsle er utforma i samråd med kommunen si samferdselsavdeling og Vetelsvegen Vel, og er meir i tråd med gjeldande vegnorm (N100). Mellom anna er avkjørsle regulert vinkelrett på den kommunale vegen og siktforholda er betra. Stigninga på vegen har ein dessverre ikkje klart å betra i nokon særleg grad.

Merknad frå Nordrevågen Hyttevel v/Jane Nerdal

Gjer merksam på at Nordrevågen hyttevel har 48 medlemmer, og at dei leiger arealet som er regulert til parkeringsanlegg, f_SPA1, av kommunen med plass til 25 bilar. Dei er avhengig av parkeringsplassen, då det ikkje er veg fram til hyttene. Det vert vist til føresegnene knytt til parkeringsarealet, og opplyser om at det ikkje er rett at arealet vert nytta av nausteigarane i området. Dei har anten eigne parkeringsplassar ved nausta eller nausta er eigd av fastbuande i området. Nordrevågen hyttevel opplyser om at det i sommarhalvåret er stor belastning på parkeringsplassane, og fryktar at det vert betydelege større belastning om arealet også skal kunne nyttast som gjesteparkering for besøkande innanfor planområdet.

Kommentar:

Prefiks for eigarform (f_) er fjerna, og føresegna er foreslått endra slik at parkering på plassen gjeld etter avtale med grunneigar (kommunen).

Merknad frå Ruth-Lidny Y. og Roar Aune

Gjer merksam på at dei eig den eine eksisterande bustaden innanfor planområdet. Dei er bekymra for innsyn inn i deira bustad frå planlagt bygg på BBB2, og ber mellom anna at nytt bygg ikkje vert plassert nærare deira bygg enn eksisterande bygg er plassert. Dei er vidare ikkje samd med forslagsstillar i at det i tilstrekkeleg grad er teke omsyn til naboane sine

interesser, og finn ikkje at det er teke omsyn til deira merknadar frå tidlegare i planprosessen. Dei er også bekymra for innsyn frå heishuset som ser ut til å vera plassert mot deira bustad, og ber om at denne vert etablert på motsett side av bygget.

Når det gjeld tilkomstveg fram til felt BBB2 (BKS2 i planframlegget), så peikar Aune på at eksisterande veg (f_SV2) ikkje er tilstrekkeleg dimensjonert for den auka trafikken planen legg opp til. Vidare vert det peika på at særleg siste del av vegen er bratt og med krapp sving, og Aune er bekymra for at bilar kan komme skliande nedover bakken vinterstid. Av omsyn til trafikktrykkleik ønskjer dei at vegen vert tilstrekkeleg utvida og siste svingen vert gjort slakare, slik at t.d. møtande bilar ikkje vert ein risiko, spesielt for dei mjuke trafikantane. Dei ønskjer også at det vert sett opp sikring som hindrar bilar å køyre inn i døra på sida av garasjen deira når døra vert opna. Til slutt peikar dei på at det er en fjellknaus der parkeringsareala for BBB2 er regulert, og at denne fjellknausen går delvis inn på deira tomt. Dei ønskjer at denne fjellknausen vert behalde, og at utbyggar forsikrar dei om at etablering av parkeringsplassane ikkje vil få noen som helst konsekvens på deira tomt.

Kommentar:

Reguleringsplanen fastsett ikkje plassering og utforming av heishus eller bustad/bygg, ut over fastsetting av byggjegrænse, byggjehøgder og innkøyring til garasjeanlegg i underetasjen. Ved søknad om tiltak for oppføring av bygget vil plassering og utforming vera nærare avklart, og naboar vil på ny ha anledning til å komme med merknad i høve det som vert søkt om.

Tilkomstvegen, f_SV2, vert utbetra og utvida med om lag 1 m i høve til eksisterande veg. Den skal ha ei køyrebredde på 4 m. Når det gjeld siste del av f_SV2, så er stigninga 1:11. Dette vert rekna som akseptabel stigning for ein internveg som skal tene fire husstandar. På vest-nordvest sida av eksisterande garasje på Aune sin eigedom og f_SV2 er det regulert inn areal til anna veggrunn (f_SVG6) og grønstruktur (f_G3). På det smalaste er avstanden frå garasjen til vegkanten 3-4 m. Rådmannen er difor av den oppfatning at det er tilstrekkeleg sikra i planen at det ikkje er konflikt mellom eksisterande garasje og regulert veg. Når det gjeld etablering av regulert parkeringsareal som grenser til Aune si eigedom i sør-sørvest må utbyggjar halde seg til gjeldande regelverk når eksisterande fjellknaus skal fjernast.

Merknad frå Straume MesterBygg AS

Dei peikar på at då planen fyrste gang var til handsaming i KPU (KPU-sak 33/18, 03.03.18) var rekkefølgekravet vedkommande opparbeiding av fortau, gang-/sykkelveg langs Gamle Foldnesvegen knytt til dei einskilde fortaua innanfor planområdet. Slik ordlyden i rekkefølgekravet er nå, oppfattar dei det som at opparbeiding av fortauet vert overført til deira plan for Luren.

Kommentar:

For rådmannen er det viktig å sikra at fortau langs Gamle Foldnesvegen vert etablert og opparbeida før det vert flytta inn mange nye bebuarar i området. Slik ordlyden av rekkefølgekravet er utforma i Luren-planen og nå også i Ranen-planen, får ein sikra dette. Om ein knyt rekkefølgekrav til den einskilde delen av eit samanhengande fortau som går over fleire reguleringsplanar, så vil ein ikkje ha sikra at ein får etablert eit samanhengande fortau før alle planane er bygt ut. Slik ordlyden er nå, vert det sikra at samanhengande fortau vert etablert uavhengig av kva for planområde som vert bygt ut først. I tillegg opnar ordlyden opp for at ein kan etablere ei felles utbyggingsavtale mellom kommunen og dei aktuelle utbyggjarane.

Merknad frå Nils Kåre Foldnes

Peikar på at vegen frå snuplassen ved Nordrevågsvegen og ned til Foldnes kai er ein privat veg, og ber om at den vert teke ut av reguleringsplanen.

Kommentar:

Plangrensa er foreslått justert slik at den aktuelle vegen ikkje lenger inngår i reguleringsplanen.

Merknad frå Vetelsvegen Vel v/styret

Ut i frå trafikksikkerheit finn ikkje velforeininga det å etablere fortauet på sør- og austsida av Gamle Foldnesvegen som den beste løysinga. Dei peikar på at dei fleste bustadane i området ligg på motsett side av vegen. Velforeininga meiner fortauet bør etablerast på motsett side av vegen, med overgangsfelt der Ranen-planen møter Luren-planen i sør, og Eidet-planen i nord-nordaust. Velforeininga meiner at foreslått løysing ikkje tek tilstrekkeleg vare på dei mjuke trafikantane i området. Det vert vist til at vegen er skuleveg til mange born, og dei er mange som må krysse Gamle Foldnesvegen for å kunne nytta seg av fortauet. Vidare opplyser velforeininga at dei har vore i kontakt med tiltakshavarar for Eidet- og Luren-planen, og dei er villige til å sjå på dette. Velforeininga ber difor om at det på nytt vert vurdert å etablere fortauet langs Gamle Foldnesvegen på andre sida av vegen.

Kommentar:

Rådmannen meiner det ikkje vil vera ein betre trafikksikker løysing å regulere den delen av fortauet langs Gamle Foldnesvegen, som ligg innanfor planområdet til Ranen-planen, på motsett side av vegen i høve dei delane av fortauet som ligg sør og nord-nordaust for planområdet. Slik fortauet er regulert no får ein eit samanhengande fortau langs Gamle Foldnesvegen frå Luren-planen og heilt fram til krysset mot fylkesvegen. Dei mjuke trafikantane frå Vetelsvegen, og frå planområdet elles, vil få kryssing av Gamle Foldnesvegen legger inn i vegen, enn om dei skulle ha kryssa vegen lenger nord-nordaust, nærmare krysset mot fylkesvegen.

Merknad frå Foldnes Gard Kulturhus v/Styret

Styret gjer merksam på at det bare er tilstrekkeleg areal til to parkeringsplassar ved kulturhuset, og at brukarane av huset har brukt å parkere langs vegen frå krysset Vetelsvegen/Gamle Foldnesvegen. Dei krev at dagens løysing med parkering langs den kommunale vegen vert oppretthalde, og ønskjer dette som eit rekkefølgekrav.

Kommentar:

Avkjørsle til Vetelsvegen er regulert der eksisterande avkjørsle er. Rådmannen ønskjer ikkje å regulere fleire parkeringsplassar langs den kommunale vegen. Det er ikkje anledning til å stille rekkefølgekrav om at dagens løysing skal oppretthaldast. Det er elles anledning til å parkere langs kommunal veg, med mindre det er skilta med forbodsskilt.

Planframlegget:

Bustader

Planen legg til rette for oppføring av totalt 17 nye bustadeiningar fordelt på sju einbustader (ein innanfor BFS 3 og seks i feltet BKS1), to tomannsbustader innanfor BKS2 og ein bustadblokk i feltet BBB1 med seks bustadeiningar, der fire av desse skal vera under 65 m². I tillegg legg planen opp til at to av dei tre eksisterande bustadane i planområdet skal takast vare på. Utnyttingsgraden for dei ulike felte varierer frå 25 %-BYA til 60 %-BYA.

Leike- og uteopphaldsareal

Det er sett av tre område til leikeareal, f_BLK1-3, med eit areal på til saman 852 m². Dette utgjer 50 m² pr. nye bustadeining. Det er utarbeida ei prinsipp-teikning (Prinsipp-teikning A802) for korleis leikeplassane kan utformast, med fleire leikeapparat og sitjegrupper. Grunna det bratte terrenget i planområdet, vert det ikkje mogleg å oppnå universell utforming for alle tilkomstvegane fram til leikeareala. I føresegnene er det sikra at delar av leike- og

uteopphaldsareala skal vera universelt utforma, og høgder over 0,5 meter skal vera sikra med gjerde.

Minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustadeining skal vera minimum 100 m² for einingar over 65 m² BRA og 50 m² for bustadeiningar under 65m² BRA. I tillegg er det regulert grønstruktur (f_G1-7) med varierende storleik. Desse skal ikkje opparbeidast, og vegetasjonen skal i hovudsak oppretthaldast.

Infrastruktur

Tilkomst inn i planområdet er via den kommunale vegen, Gamle Foldnesvegen, o_SKV1, som vert regulert utbetra med fortau. Langs internvegen nord i planområdet, f_SKV4, er det regulert fortau heilt fram til enden. Det er ikkje regulert fortau langs dei andre interne tilkomstvegane. Vidare legg planen til rette for at avkøyrsla mot Vetelsvegen kan utbetrast. Vetelsvegen vil framleis vera bratt, men med ny kryssløysing vil siktilhøva verte betre, og ein vil få betre utflating og vinkel på avkjørsla. Løysinga skal vera i tråd med det som vart vedteke i KPU 03.03.18, KPU-sak 33/18, og i samsvar med merknad frå Vetelsvegen vel, datert 16.01.19.

Parkering for bustader innanfor BKS1 og BFS1-3 skal skje på eiga tomt med to parkeringsplassar pr. bustadeining. For bustader innanfor BKS2 er det regulert åtte parkeringsplassar innanfor f_SPP2 og 3, og minst ein av plassane skal utformast og reserverast for rørslehemma. For BBB1 skal det etablerast åtte parkeringsplassar i parkeringsanlegg i underetasjen. Ein av plassane skal utformast og reserverast for rørslehemma. I tillegg skal det leggjast til rette for framføring av EL-forsyning til EL-bilar på parkeringsplassane.

Langs Gamle Foldnesvegen er det regulert parkeringsplass, SPP1, med plass til to bilar. Desse er private og tilhøyrar gbnr 36/6. I nord er eit areal på offentleg grunn regulert til parkeringsanlegg, SPA1. Dette arealet skal nyttast til parkering av m.a. hytteigarar i området.

Kommunaltekniske anlegg

Det er sett av to areal, f_BRE1 og f_BRE2, til renovasjon og postkassestativ.

Utfyllande plan for energi, vatn og avlaup skal avklarast med BKK og Fjellvar i sjølve utbyggingsprosessen.

VA-rammeplan

Det er utarbeida VA-rammeplan for området. Av VA-planen går det fram korleis overvatn skal handterast. Det er lagt opp til at auka avrenning skal handterast lokalt i samsvar med kommunen sine retningsliner.

Landskap og terreng

Føresegnene sikrar at flatsprenging av tomter og skjemmaende terrassering av landskap ikkje er tillate. Køyrevegane skal plasserast skånsamt i terrenget, og vegskjeringar og fyllingar skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

I føresegnene er det sikra at murar skal byggast opp med, eller forblendast med, naturstein. Murar over 2 m høgde skal avtrappast kvar 1,5 m, og det skal plantast til i kvar avtrapping. Det er vidare sikra at murar i planområdet ikkje skal overstige 4 m i høgde.

Det er utført ei geoteknisk vurdering av planområdet. Den geologiske rapporten konkluderer med at det ut i frå dagens situasjon ikkje er funne grunn til å vente stabilitetsproblem eller

risiko for skred. Det er ein føresetnad at grunnarbeid for nybygg vert prosjektert og følgt opp av godkjent føretak.

Universell utforming og tilgjenge

Grunna det bratte terrenget i planområdet, vert det ikkje mogleg å oppnå universell utforming for alle gangvegane. Det er sikra i føresegnene at minimum 25% av leikareala og uteareala til BKS1 – BBB1-2 og BFS3 skal vera universelt uforma.

Rekkefølgjekrav

I føresegnene til planen er det stilt rekkefølgjekrav som skal sikra utbetring av Foldnesvegen (Fv 5240) med gang- og sykkelveg fram til Foldnes skule, utbetring av krysset mot Fv 5240 og busshaldeplassen på sørsida av Fv. 5240. Det er også stilt rekkefølgjekrav til opparbeiding av samanhengande fortau langs den kommunale vegen, Gamle Foldnesvegen. Dette er likelydande som tilsvarande rekkefølgjekrav i reguleringsplan for Luren. Ut over dette er det sett rekkefølgjekrav knytt til tiltak internt i området, som t.d. opparbeiding av leikeplassar, fortau og parkeringsplassar.



Framlagt planforslag



Høyringsforslaget

Vurdering:

Reguleringsplanen for Ranen opnar for fortetting i eit allereie etablert bustadområde. Planområdet ligg om lag 3 km frå regionsenteret Straume sentrum, og har dermed god tilknytning til aktivitet- og servicetilbod og arbeidsplassar.

Sjølv om eksisterande bustadkapasitet er god i området, meiner rådmannen at ytterlegare fortetting på Foldnes byggjer opp under investeringa som kommunen har lagt i utbetringa av Foldnesvegen (Fv 5240). Denne utbetringa har i hovudsak bakgrunn i trafikksikring for eksisterande bustader i Foldnes-området, men opnar samstundes for noko fortetting.

Naturmangfald

I samsvar med naturmangfaldlova (av 19 juni 2009) skal offentlege avgjerder som gjeld naturmangfald så langt som råd byggja på vitskapeleg kunnskap. Den vitskapelege kjelda for vurdering etter NML er Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning. I planarbeidet er det også nytta viktige informasjonskjelder som Fjellkommune sitt arealressurskart, Artsdatabanken og miljostatus.no sitt kart.

Ei samla vurdering etter NML §§ 8-12 av naturmangfaldet i dag og konsekvensane av planframlegget tilseier at planframlegget ikkje vil ha særleg negativ effekt på naturmangfaldet i området.

Overordna plan

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er planområdet sett av som eksisterande bustadområde. I tillegg ligg området innanfor gjennomføringssona H810_31, og kjem inn under krav om overordna plan for Litlesotra. I KPA er det presisert at nye reguleringsplanar ikkje kan starta opp før den overordna planen for nordre Litlesotra er vedteken. Sidan det vart varsla oppstart av planarbeidet i juli 2013, to år før gjeldande KPA vart vedteken, har rådmannen vore positiv til at planarbeidet kan forsetja, så lenge føringane i KPA vert innarbeidd.

Veg og trafikktilhøve

Rådmannen er nøgd med at det er innarbeidd rekkjefølgjekrav knytt til trygg skuleveg. Saman med reguleringsplan for Luren og gjeldande reguleringsplan for Eide, skal det vera mogleg å etablera samanhengande fortau langs nordre del av Gamle Foldnesveg fram til Fv 5240. Kommunen arbeider med utbetring av Foldnesvegen (Fv 5240) og etablering av gang- og sykkelveg fram til Foldnes skule. I og med arbeidet med etablering av gang- og sykkelveg langs Foldnesvegen ikkje er ferdig for heile strekket mellom krysset til Gamle Foldnesvegen og fram til Foldnes skule, meiner rådmannen det er viktig at utbygginga av nye bustader innanfor planen ikkje vert starta opp før dette er på plass. Rekkjefølgjekravet om trygg skuleveg er difor knytt til søknad om byggjeløyve framfor bruksløyve for nye bustader. Ein vil dermed kunne unngå ein situasjon der det vert søkt om dispensasjon frå rekkjefølgjekravet, fordi bustadane står klar til innflytting.

Avkjøringa til Vetelsvegen i planområdet er i dag uoversiktleg og bør utbetrast. I planen er det lagt til rette for ei utbetring av krysset med Vetelsvegen i samsvar med vedtaket i komité for plan og utvikling 3.3.18, KPU-sak 33/18. Den nye løysinga har noko lågare standard enn krava i handbok N100. Krysset vert regulert med 6 meter radius. Samstundes vert det sikra gode sikttilhøve i krysset. Vetelsvegen tilfredstillar ikkje krav til stigning, men er gjennom den nye utforminga av krysset forsøkt gjort noko betre. Sjølv om krava frå N100 handboka ikkje er oppnådd, er rådmannen nøgd med at kryssløysinga samla sett betrar trafikktryggleiken i området.

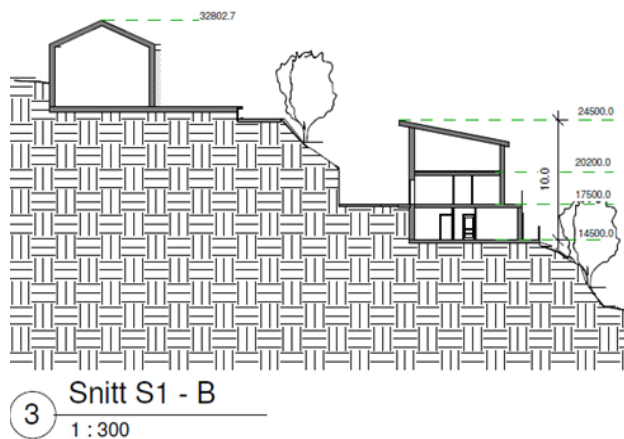
Nord aust i planområdet går det ein eldre vegstump mellom Gamle Foldnesvegen og Nordrevågsvegen. I høyringsforslaget var denne vegstumpen regulert til offentleg køyreveg (o_SKV3). Det er ikkje meininga at denne vegstumpen skal vera køyreveg, og rådmannen foreslår difor at den regulerast til gangveg. Det er heller ikkje ønskeleg frå rådmannen sin side at denne eldre vegstumpen skal vera offentleg, og då den ligg på privat grunn (gbnr 36/7), foreslår rådmannen at den ikkje vert regulert til offentleg eigarform.

Langs austsida av Gamle Foldnesvegen var eksisterande avkjørslar regulert i høyringsforslaget. Då ein ikkje skal utbetre desse avkjørslane ut over naudsynt tilpassing som følgje av etablering av fortau, foreslår rådmannen at dei avkjørslane som ikkje er regulert i anna plan vert regulert med symbol for avkjørslar. Dette gir meir slingringsmonn når ein skal gjera tilpassingar som følgje av etableringa av fortauet.

Landskap og terreng

Bustadene i planområdet ligg i bratt terreng. Taka på bustadane vil vera lågare enn bakanforliggende terreng, og skaper dermed ikkje silhuettverknader. Det er derimot ikkje sett krav til utforming og plassering av alle tiltak med omsyn til terrenginngrep. Etter rådmannen si vurdering vil det vera viktig å ivareta landskapsbiletet, og unngå store nær- og fjernverknader. Dette er gjort ved at føresegnene set krav til høgdeavgrensing på skjeringar, murar og fyllingar, for å avgrensa skadar og inngrep i terrenget.

Bustadene innanfor BKS1 er høge, men skal tilpassast terrenget. I illustrasjonsplana er inngangspartiet vist å vera i 2.etg på sør-vest sida av bygga. Høgda på bustadene vil ikkje gje uheldige silhuettverknader då terrenget er høgare bak. Nedanfor vert snitt-teikning av ein bustad innanfor BKS1 og den eksisterande bustaden innanfor BFS1 vist. Snittet viser at bustaden i BKS1 i liten grad vil påverke utsikten til det eksisterande huset.



Barn og unge sine interesser

Rådmannen er nøgd med at det skal opparbeidast tre leikeareal (f_BLK1-3). Leikeareala skal opparbeidast med fleire leikeapparat og sittegrupper. For at tilkomsten til f_BLK2 frå feltet BKS1 (spesielt for dei nordlegaste bustadene) ikkje skal verta så lang, skal det etablerast ein trapp nordvest i f_BLK2 frå fortauet (f_SF3). Plassering av trappa er vist i situasjonsplanen for planen. Det er også utarbeida ein prinsipp-teikning (Prinsipp-teikning A802) for utforming av leikeplassane. Denne skal leggjast til grunn for opparbeiding av leikeareala. Rådmannen er nøgd med at det er utarbeidd ein slik prinsipp-teikning for leikeareala, og at det er sikra i føresegnene at skissa skal leggjast til grunn for opparbeiding av areala. Fellesområda med grønstruktur vil vera med på å auke dei estetiske kvalitetane i området. Dei skal fungere som felles uteareal/ grøntområde, og vil utgjøre ein viktig kvalitet i planområdet, noko Rådmannen er nøgd med.

Universell utforming og tilgjenge

Ein har ikkje klart å tilfredsstillе krava til universell utforming (1:20) for gangvegane i planområdet. Dette skyldast i all hovudsak det bratte terrenget og den kuperte landskapstopografien.

Tilkomstveg, f_SV2, fram til byggeområde BKS» (tidl. BBB1) vart drøfta i møte i KPU 28.08.18. Vegen er relativt bratt, med stigning opp mot 1:11 på nokre parti. På grunn av terrenget er det vanskeleg å oppnå berte stigningstilhøve for denne vegen. Denne løysinga har likevel berte stigningstilhøve enn Vetelsvegen, som var planlagt som tilkomstveg i det fyrste planframlegget som vart handsama i KPU 03.03.2018, KPU-sak 33/18. Rådmannen finn likevel å akseptera stigningstilhøva, då det i planframlegget er lagt vekt på god terrengtilpassing, tryggleik og estetikk.

Reguleringsføresegnene

Rådmannen har gjort nokre mindre endringar og justeringar i reguleringsføresegnene etter offentleg ettersyn og høyring. Dette går i hovudsak ut på opprydding av oppsettet, retting av formelle feil og oppdatering i høve endringar utført i plankartet. Under «Oppsummering» vert utførte endringar og justeringar lista opp.

Oppsummering:

Med bakgrunn i det som er drøfta ovanfor tilrår rådmannen at planframleggert vert godkjent med dei endringane som er innarbeida i revidert planforslag etter offentleg ettersyn og høyring. Følgjande endringar er innarbeida:

Plankart:

1. Den del av f_SV1 som går ned til Foldnes kai er teken ut av planen. Det same gjeld areal regulert til anna veggrunn (f_SVG8) som låg til dette vegstykket.
2. Den del av f_SV1 som ligg på kommunal grunn (gbnr 36/1092) er regulert utan eigarform
3. o_SKV3 er omgjort til SGG1
4. Avkjørslane langs austsida av Gamle Foldnesvegen er korrigert.
5. Feltet BBB1 er endra til BKS2, og BBB2 er endra til BBB1

Føresegnene:

1. Det er teke inn føresegn om krav til minste uteopphaldsareal (MUA), jf. pkt. 2.8.1
2. Det er retta opp i § 4 Eigarform. M.a. ved å føra opp kven alle fellesareala skal vera felles for.
3. Det er retta opp i § 5 Bygg og anlegg som følgje av endring på arealformål i plankartet. Jf. punkt 5 under «Plankart».
4. Pkt. 5.1.2, 5.2.2 og 5.3.2 er retta slik at tillate høgde på bustadbygga er gitt i meter, og ikkje i etasjetal.
5. Under § 5 er det teke inn føresegn vedkommande parkeringskrav m.m. jf. pkt. 5.1.7, 5.2.7 og 5.3.8.
6. Under § 5 er det lagt til eit nytt punkt (5.5.6) som sikrar at utarbeidd prinsipp-teikning for leikeplassane skal leggjast til grunn ved opparbeiding.
7. Det er retta opp i § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. M.a. er pkt. 6.4.1 knytt til arealet regulert til gangveg, SGG1, pkt. 6.6 er retta til å vera i tråd med eksisterande situasjon, og pkt. 6.7 er retta som følgje av rettingar gitt i pkt. 5 ovanfor.

Planskildringa:

1. Oppsummering av innkomne merknadar og fråsegn frå offentleg ettersyn og høyring er innarbeida saman med forslagsstillar sine kommentarar til desse. Jf. Kap 11.
2. Oppdatert i høve til ovannemnde rettingar.

Endringane som er gjort etter offentleg ettersyn og høyring endrar ikkje hovudformålet eller intensjonen med planen. Etter rådmannen si vurdering kjem endringane innanfor rammene av kva som kan endrast utan nytt offentleg ettersyn.

Etter kva rådmannen kan sjå er føresetnaden for å nytta eigengodkjenning i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningslova tilstade. Rådmannen meiner at planen sikrar gjennomføring og etablering av nye bustader på ein tilfredstillande måte, og vil difor tilrå at kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplanen, med dei innarbeida endringane som går fram av saka.