



## SAKSDOKUMENT

| Utvalsaksnr | Utval                        | Møtedato   |
|-------------|------------------------------|------------|
| 17/18       | Komité for plan og utvikling | 06.03.2018 |
| 62/18       | Kommunestyret                | 22.11.2018 |

### **Detaljreguleringsplan for Møvik bustad- og næringspark, gnr 11/116 m. fl. Slutthandsaming. Tiltakshavar: Møvik Næringspark AS**

#### **Samandrag av saka:**

Akons AS har på vegne av tiltakshavar Møvik Næringspark AS utarbeidd revidert framlegg til detaljreguleringsplan for Møvik bustad- og næringspark, gnr. 11/116 m. fl. Planen er ein endring av plan fr  2006, og opnar for inntil 36 nye bustader i kombinasjon med næringsverksemd. Den etablerte småbåthamna er vidareført utan s rlege endringar slik som i gjeldande plan.

Planområdet omfattar om lag 23 dekar og ligg nede i Møvika. Tilkomst til planområdet er frå Fv 559 via kommunal veg til Møvik kai. Det er ein føresetnad i planen at den kommunale vegen ned til kaien vert utbetra og trafikksikra med fortau. I arealdelen til kommuneplanen er området vist som regulert område, der arealbruken i reguleringsplanen framleis skal gjelde skal gjelde.

I mai 2015 gjorde KPU vedtak om å sende planen på høyring og legge det ut til offentlig ettersyn. Det kom inn 7 h yringsuttaler fr  offentlege styresmakter , og 5 private merknader til planen.

Statens Vegvesen og Fylkesmannen kom med motsegn til planforslaget. Motsegnet frå Statens vegvesen er avklara og trekt. Ein har ikkje kome fram til semje med Fylkesmanne slik at dette motsegnet står ved lag. Kommunen kan difor ikkje eigengodkjenne planen.

Med bakgrunn i innkomene merknader, innspel frå tiltakshavar, m ter med Fylkesmannen og Statens vegvesen er det gjort ei rad med mindre endringar og justeringar i planen og føresegnene. Endringane er utført i samråd med tiltakshavar og endrar ikkje hovudformålet eller intensjonen med planen. Endingane ligg etter rådmannen sitt syn innafør ramma av endringar som kan gjerast utan nytt offentlig ettersyn. Endringane er innarbeida i reviderte plandokument.

Rådmannen meiner planframlegget er tilfredstillande l yst, og tilrår at planen vert

**godkjent slik den no ligg føre.**

**Ettersom det føreligg motsegn i saka frå Fylkesmannen, vil ei eventuell godkjenning utan endringar av planen medføre ei formell mekling med Fylkesmannen, før vidare handsaming i kommunestyret og evt. oversending av saka til Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) for endeleg avgjerd.**

### **Innstilling:**

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Møvik bustad- og næringspark, gnr. 11/116 m. fl., planID: 20120004, med plankart revidert 02.02.2018 og føresegner datert 06.02.2018 og planomtale datert 02.02.2018.

Straume, den 23.02.2018

Lillian Torsvik  
Konst. Rådmann

Bjørn Erik Kristiansen  
Konst. Plan- og utbyggingsjef

### **Handsama i Komité for plan og utvikling - 06.03.2018:**

Sjefsingeniør Einar Lunde orienterte om planen.

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

### **Tilråding i Komité for plan og utvikling - 06.03.2018:**

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Møvik bustad- og næringspark, gnr. 11/116 m. fl., planID: 20120004, med plankart revidert 02.02.2018 og føresegner datert 06.02.2018 og planomtale datert 02.02.2018.

### **Handsama i Kommunestyret - 22.11.2018:**

Tilråding gjort i komite for plan og utvikling vart **samrøystes** vedteken.

Desse hadde ordet i saka: Henning Ekerhovd, Tom Georg Indrevik, Daniel Victor Sandvik og Jorunn S Gjersvik.

## **Vedtak i Kommunestyret - 22.11.2018:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Møvik bustad- og næringspark, gnr. 11/116 m. fl., planID: 20120004, med plankart revidert 02.02.2018 og føresegner datert 06.02.2018 og planomtale datert 02.02.2018.

### **Dokument vedlagt saka:**

Plankart, revidert 02.02.2018  
Reguleringsføresegner, revidert 06.02.2018  
Planomtale, revidert 02.02.2018  
Illustrasjonsplan, revidert 21.02.2018  
Innkomne merknader

Utrykte vedlegg:

Raport: Støy frå småbåthamn  
Møvik bustad og næringspark- Friluftsliv og uteopphaldsareal  
VA-rammeplan

### **Saksopplysningar:**

Akons AS har på vegner av tiltakshavar Møvik Næringspark utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Møvik bustad- og næringspark, gnr. 11/116 m. fl., planID: 20120004. Formålet med planen er å legge til rette for bustader i kombinasjon med næringsverksemd.

#### Bakgrunn for planarbeidet:

I 2013 vart det sendt inn ein førespurnad om å endre reguleringsplan på Møvik kai for å kunne etablere bustader i næringsområdet. Førespurnaden vart handsama i komité for plan og utvikling (KPU) i sak 31/13, med positivt vedtak. Eit skisseprosjekt som viste 19 bustadeiningar var vedlagt førespurnaden.

Oppstart av reguleringsplanarbeidet vart kunngjort i Vestnytt våren 2013 og varselbrev vart sendt til naboar og offentlege instansar. I planskildringa kap. 11 er merknadene som kom i samband med oppstartsvarselet summert opp, og det er gjort greie for korleis dei vart handtert.

Planframlegget vart handsama i komité for plan og utvikling 12.05.2015, (sak KPU. 72/15), og lagt ut til offentlig ettersyn i tida 26.05.-07.07.2015. Vedtaket vart gjort etter at planen var retta opp, i hovudsak med tiltak for å sikre eit godt bustadmiljø og trafikktryggleik.

#### Planstatus:

I arealdelen til kommuneplanen er området vist som regulert område, der arealbruken i reguleringsplanen framleis skal gjelde.

Eksisterande reguleringsplanar:

330 DP Møvik Småbåthamn, Privat kai, Naust (11-111 mfl) 20110004 vert vidareført uendra.

85 RP Fv210, Møvika-Skålvika, Utbetring (11,15) 19990011 Kryss mot FV 210 vert regulert om med denne planen. Løysning er utarbeidd i dialog med Statens Vegvesen.

93 RP Møvik Småbåthamn (11-116 mfl) 20060003 er reguleringsplanen som vert erstatta av denne planen. Den regulerer m.a. småbåtanlegg i sjø og på land, byggeområde for forretning/kontor/industri og to naustområde.

#### Planområdet:



Planområdet i Møvika

Planområdet omfattar om lag 23 dekar og ligg nede i Møvika. Tilkomst til planområdet er frå Fv 559 via kommunal veg til Møvik kai. Det er i dag eit industribygg på kaiområdet, småbåtanlegg for om lag 80 båtar, parkeringsplass, offentleg kai, avløpsanlegg til Fjellvar AS og naust. Dagens næringsverksemd gjeld i hovudsak utleige av båtplassar, bunkringsanlegg for diesel, båt- og motorservice maritim utstyrsbutikk og utleige av lokale til lagerføremål. Praktisk talt er heile planområdet bygt ut. Tiltgrensande område er i hovudsak bustadområde.

#### *Teknisk og sosial infrastruktur:*

Den kommunale vegen til Møvik kai (KV 62) har ei køyrebreidde på mellom 3,1 og 5 meter, og har varierende stigningsforhold, brattast heilt øvst. Langs vegen er det sju avkjørsler som fungerer som møteplassar i dag. Vegen er utan fortau eller tilbod for mjuke trafikantar.

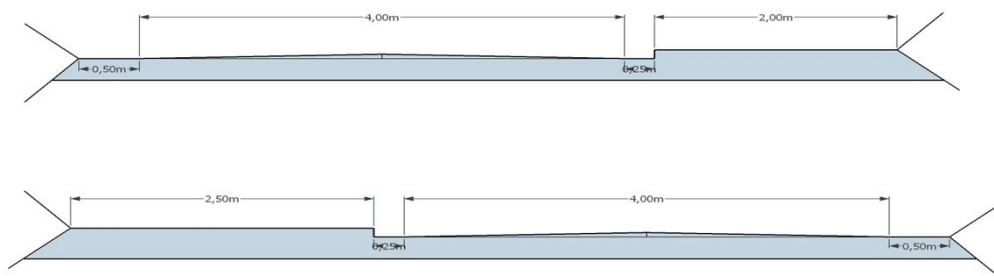
Næraste barnehage er på Ulveset og Langøyna, og det ligg barneskule på Skålevik og Ulveset, høvesvis 2,- og 2,8 km frå planområdet. Ungdomsskulane på Ågotnes og Bildøyna ligg begge om lag 10 km frå planområdet. Det er kort veg til nærbutikk som ligg på Halsvarden. Det går ofte buss forbi Møvika mot Ågotnes og Straume.



Andre etasje kan nyttast til kontor, service, tenesteyting, bustad, boder, parkering og fellesareal for bustadene. Frå tredje etasje og opp er det berre tillate med bustadformål og det er sikra variert storleik på bustadeiningane Det er tillate med takterrassar og parkering på tak.

#### *Veg og trafikk:*

Dagens veg til kaien i Møvika skal utbetrast til mellom 3,5 og 4 meter og det skal etablerast fortau langs vegen.



Forslag til normalprofil tilkomstveg

#### *Fortau:*

Det er regulert inn nytt fortau langs den kommunale vegen, breidda på fortauet varierer mellom 2 meter i øvre del og 2,5 meter på nedre del av vegen. Fortauet ligg på austsida frå krysset ved fylkesvegen og ned til den største parkeringsplassen (SPP3), før fortauet går vidare på vestsida. I føresegnene er det sett krav om at fortauet skal etablerast med minimum 2,0 meters breidde, breiare der det er praktisk mogleg å gjennomføre.

#### *Naust:*

Det er regulert inn tre formål for naust i planen (BUN1-3). BUN1 er eit nytt naustområde der nausta er avgrensa til maks storleik på 40 m<sup>2</sup> og maks mønehøgde på fem meter. BUN2 og 3 er dei eksisterande nausta som ligg i SEFRAK-registeret. BUN2, er i dag eit fellesnaust der planframlegget gjer det mogleg å etablere fem naust i rekke utan krav til storleik, men med maks mønehøgde på fem meter. Naustformål BUN3 vert regulert slik at heile nausteigedomen vert liggjande inne i føremålet. Naustet derimot er regulert med same storleik som i dag, 50 m<sup>2</sup>.

#### *Småbåtanlegg/hamn/kai:*

Det er regulert inn både småbåthamn i sjø (VS) og småbåtanlegg på land (BBS1 og 2). Føremålet småbåtanlegg på land skal nyttast som slipp for småbåtar og er ei vidareføring av gjeldande reguleringsplan, men er justert for betre tilpassing til bruken av området. Innanfor småbåthamn-områda er det tillate med maksimalt 100 båtplassar. Det er elles regulert nye flytebrygger nord for naustet BUN2.

#### *Leike- og uteopphaldsareal:*

Planen viser to leikeareal, f\_BLK1-2, på i overkant av 500 m<sup>2</sup> til saman. Leikeplassane er plassert på kvar si side av bygget, for å gje lune uteareal ved ulikt vær. Leikeplassen f\_BLK1 ligg på kaien, rett framfor bygget, denne skal sikrast med gjerde. Det er elles stilt krav om universell tilkomst og andre kvalitetskrav knytt til areala. Leikearealet f\_BLK2 kan ha meir preg av naturtomt og vera på fleire nivå, men minimum 150m<sup>2</sup> skal vera universelt utforma og utstyrast med sitjegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

Det er sett krav til minst 100m<sup>2</sup> uteopphaldsareal for kvart husvære over 65m<sup>2</sup> og minst 50m<sup>2</sup> uteopphaldsareal for kvart husvære under 65m<sup>2</sup>.

#### *Parkering:*

Det er regulert inn tre område for parkering i planen, SPP1-3. Parkeringsføremåla er i hovudsak knytt til eksisterande næring, småbåthamna, naust og tilgrensande bustader.

Parkering for bustadene skal i hovudsak skje med parkeringskjellar innanfor byggeområdet BAA1. Her er det mogleg med ein parkeringskjellar under hovudbygget. Den kan gje 50-60 parkeringsplassar, litt avhengig av bygget sin konstruksjon og tilkomst.

Når det gjeld meir informasjon om innhald og utforming av planen vert det vist til planskildringa som er vedlagt saka.

#### **Offentleg ettersyn:**

Planframlegget vart handsama i komité for plan og utvikling 12.05.2015, (sak KPU. 72/15), og lagt ut til offentlig ettersyn i tida 26.05.-07.07.2015.

Det kom inn 7 høyringsuttaler frå offentlege styresmakter og 5 private merknader til planen fordelt på 11 brev.

NVE, Bergen og Omland Havnevesen og Fiskeridirektoratet hadde ikkje merknader til planen. Hordaland Fylkeskommune hadde innspel til endringar, medan Statens Vegvesen og Fylkesmannen kom med motsegn til planforslaget.

Ei kort oppsummering av innkomne merknader og rådmannen sine vurderingar av desse følgjer nedanfor. Merknadane ligg og som vedlegg til saka.

#### Fylkesmannen i Hordaland - Motsegn

Motsegn til planen gjeld i hovudsak arealføremål, tilhøvet til strandsona og uteopphaldsareal. Fylkesmannen ønskjer at ein:

- spesifiserer arealføremåla nærare og synleggjer verknadane betre
- unngår uheldig nedbygging og sikrar allmenn tilkomst og opphald i strandsona
- sikrar tilstrekkeleg uteareal/ born og unge sine interesser i planen.

Vidare må eit nytt planframlegg vere tilfredsstillande konsekvensutgreidd og verknadane når det gjeld m.a. støy må visast og vurderast.

#### Kommentar:

*Fjell kommune har vore i dialog med Fylkesmannen ved fleire høve om desse punkta, og det er utarbeidet ulike skisser til løysning. Det er mellom anna utarbeidd støyrapport, og tilleggskommentasjon som gjeld friluftsliv og uteopphaldsareal. Dette har vore førelagt Fylkesmannen og drøfta i dialogmøte, utan at ein har kome fram til løysingar som fylkesmannen kan akseptere.*

*Planforslaget er likevel tilpassa Fylkesmannen sine merknader så langt som mogeleg og det er gjort fleire endringar i planen som følgje av dette.*

- *Næringsarealet er redusert.*
- *Strandsona vert like tilgjengeleg som i dag, men betre tilrettelagt.*
- *Sentralt fellesareal ved sjø har fått omsynsone Omsyn friluftsliv (530) og føresegn som sikrar at her vert tilgjenge til sjø.*

- *Krav til uteoppfallsareal for leiligheter over 65m<sup>2</sup> er auka frå 75 til 100 m<sup>2</sup> slik at det samsvarar med kravet i kommuneplanen som gjalt då planen vart lagt ut til offentleg ettersyn.*
- *Tal på bustader er redusert frå 40 til maksimalt 36.*
- *Felles leik- og uteoppfallsareal er auka frå 1.389 til 1.432m<sup>2</sup>.*

*I forkant av planarbeidet vart det gjort ei vurdering i høve til konsekvensutgreiingsplikt (KU). I denne vurderinga er det vist til at området er disponert til byggeområde i kommuneplanen sin arealdel og at praktisk talt heile området er utbygd. Denne planen er ei endring av eksisterande reguleringsplan frå 2006. På denne bakgrunn er det konkludert med at planen ikkje medfører krav om KU.*

*Sweco Norge AS har gjort ei vurdering av støy frå småbåthamna. Det er ikkje eigne grenseverdiar for støy frå småbåthamner, men vurderingane er gjort mot støygrenser for vegtrafikk. Utrekningane er gjort for eit normalt døger med mykje båttrafikk. Utrekna støynivå er under Lden = 55 dB i dei støyfølsomme delane av planområdet. Situasjonen vert vurdert som tilfredsstillende og støy frå småbåthamna er ikkje til hinder for godkjenne planframlegget.*

#### Statens vegvesen - Motsegn

Statens Vegvesen hadde motsegn knytt til utforming av kryss mot fylkesveg FV210 og FV559. Konsulenten har vore i dialog med vegvesenet om juster løysing for vegkrysset. Vegvesenet har akseptert skisser til utforminga av krysset under føresetnad av at dette vert innarbeid i planen, saman med mindre endringar i føresegnene.

Kommentar:

*Planen og føresegnene er no revidert i samråd med Statens vegvesen og dei har, i brev datert 08.02.2018, gjeve melding om at motsegna er trekt.*

#### Hordaland Fylkeskommune

Har kome med tilråding til nokre endringar av planen som gjeld næring, GS-veg, SPP3, utforming av bygg og merking av offentlege areal. Merknaden kan oppsummerast punktvis slik:

- Redusere volum på næringsareal og avgrense føremålet til 1. etasje.
- Etablere fysisk skilje mellom gang-sykkelveg og køyreveg frå avkøyrse til planområde til Ulveset skule
- Redusere kombinert føremål BAA1 (tidlegare BN1) ved å bryte opp fasaden og opne opp mellom bygningskroppane.
- Ta ut ei stripe av parkeringsareal SPP3 (tidlegare P3) mot aust.
- Legg inn ei ny føresegn om å behalde vegetasjonen som ein buffer
- Privat /offentleg areal må merkast eller markerast på ein slik måte av folk tek dei offentlege areala i bruk.

Kommentar:

*Det er gjort følgjande endringar i planen i høve til merknaden frå fylkeskommunen.*

- *Det totale næringsarealet er redusert fra 1000 til 750m<sup>2</sup>. Arealet til næring i 2 etasje er avgrensa til maks. 250 m<sup>2</sup>. det er viktig for tiltakshavar å ha høve til å etablere næring i 2 etasje. Rådmannen har ikkje merknader til det kan etablerast næring i 2. etasje av bygget.*
- *Bygget har redusert høyde i begge endar og krav til redusert toppetasje. Dette er ei innskjerping i høve til planen som gjeld for området i dag.*
- *Parkeringsplassen SPP3 er redusert i storleik.*



- *Det er teke inn i reguleringsføresegnene §2.165 at privat /offentleg areal må merkast eller markerast på ein slik måte av folk tek areala i bruk.*

*Når det gjeld ønskje om å etablere fysisk skilje mellom gang-sykkelveg og køyreveg frå avkøyrse til planområde mot Ulveset skule så er det alt etablert gang- og sykkelveg til skulen på Ulveset.*

#### Fjellvar AS

Har innspel som gjeld storleik på areal avsett til renovasjon.

#### Kommentar:

*Her er arealet auka til 49m<sup>2</sup>, samstundes som ein og opnar for nedgrave løysning innanfor byggeføremålet BAA1. Føresegnene har og fått med krav om tilpassing til ny renovasjonsteknisk norm.*

#### Else Marie Thorsen, gnr. 11, Bnr 50 og 59

Viser til at planen har fått dubla omfang både i høgde, utstrekning og konsekvens i høve til dei føresetnader som har lege til grunn for tidlegare positiv haldning til planen.

Det vert hevda at planen slik den føreligg føreset omfattande inngrep på deira eigedom i samband med utviding av vegen frå fv. 559 til Møvik kai.

Ho motset seg inngrep på si tomt og er negativ til dubling av prosjektet. Ho er også negativ til auka trafikk.

Meiner til slutt at planen får negative konsekvensar for deira utsikt.

#### Kommentar:

*Føresurnaden om regulering gjaldt 25-50 bueiningar, medan illustrasjonane som følgde saka viste 19. Planen opnar etter dei siste endringane er for maksimalt 36 bueiningar. Etter rådmannen sitt syn medfører denne moderate utbygginga ikkje særleg negative komsekvensar for omliggjande eigedomar i høve til gjeldande reguleringsplan som legg til rette for forretning/ kontor / industri.*

*Grensene mot gnr 11/50 og 59 er avklara og det er gjort ei justering av vegen tilpassa grensene og planen skal ikkje medføre vesentlege inngrep i desse eigedomane. På motsett side av vegen er utbetring av mur langs veg er sikra med grunneigaravtale og nytt kombinert byggje- og anleggsformål, BKB1.*

*Ei utbygging med bustader vil naturleg nok medføre ein auke i trafikken på vegen ned til kaien i Møvika, men med det heller beskjedene omfanget denne utbygginga har så vil trafikkauken vere moderat. Trafikken vil uansett vere låg med ein samla ÅDT mellom 230 og 350. Vegen skal utbetrast med etablering av fortau og breiddeutviding av køyrebanen. I tillegg kjem at det vert vesentleg betre sikt i køyreretninga, og fartsgrensa vert redusert.*

*Når det gjeld gjeld utsikt så er planen betre for naboane enn etter eksisterande plan.*

*Klagarane vurderer planframlegget opp mot eksisterande situasjon. Rådmannen vil peika på at eksisterande plan opnar for høgare byggjehøgder enn denne planen gjer, slik at tilhøva vert betre enn det ein ville få ved full utbygging i høve til gjeldande plan.*

#### Anne Hjertholm Gnr. 11, Bnr. 9, 42, 43 og 56.

Har ikkje innvendingar mot utbygginga på Møvik kai men har merknad til vegutviding/møteplass ved sin eigedom og krev at veg og/eller fortau ikkje vert lagt inn på eigedomen.

Det vert elles vist til at det ikkje er naudsynt med utviding av vegen med den erfaringa ho har med tidligare trafikk til kaien

Kommentar:

*Grensene mot eigedomen er avklara og planavgrensinga er tilpassa eigedomsgrensa. Ho har i eiga avtale også akseptert møteplass i avkjørsla til eigedomen .*

Advokatfirma Risa &co for Leif Andreas Ekren og Leif Andreas Ekren, gnr 11, bnr 111

Orienterer om tidligare prosess knytt til gnr 11/111 Ber om at gnr 11/111 ikkje vert stilt dårlegare enn ved gjeldande plan. Dette gjeld særleg tilhøva kring flytebyggja.

Det synes som tilkomst er teikna over 11/111 og det vert stilt spørsmål ved kvifor Ekren sin plan ikkje er innarbeid i ny plan.

Fylling i sjø innsnevrar område for manøvrering av båtar.

Viser til at det er for få parkeringsplasser i området og at det vert parkert på kaien. Hevdar at 11/111 har løyve til flytebrygge.

Kommentar:

*Reguleringsplanen for gnr 11/111, planid 20100004, vert vidareført utan endringar. Dette er vist på plankartet med omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde. Av dette følgjer at det ikkje vert gjort endringar med omsyn til tilkomst eller føresegnar i denne planen.*

*Rådmannen kan med dette som bakgrunn ikkje sjå at gnr 11/111 kjem dårlegare ut en tidlegare. Når det gjeld tilhøva kring flytebyggja og plassering og tilkomst til denne, så vil rådmannen vise til at dette vert handsama som ei eiga sak.*

*Det regulerte småbåtanlegget i sjø BBS2 følgjer delelina og er elles ei vidareføring av båtopptrekk frå den opphavelege planen.*

*Det er ei utfordring er at enkelte parkerer på den offentlege kaien sjølv om det er ledige parkeringsplassar andre stader. I framlegget til reguleringsplan er det stilt krav til parkeringsdekning for dei nye bustadene. Vidare er det regulert 3 områder (SPP) for parkering. Det er også stilt rekkefølgjekrav til opparbeiding i av parkeringsplassar i planen.*

Bjørg Reed-Larsen m/familie gnr 11, bnr 41

- Meiner at utbygginga er vorte dobbelt så stor som det dei var førespegla
- Er kritisk og negativ til saksgangen.
- Er uroleg for grunnforholda dersom «Varen» vert fjerna
- Meiner at fritidseigedomen sin nytteverdi vert vesentleg forringa som følgje av prosjektet
- Det vert elles vist til at den vil verte i vesentleg trafikkauke som følgje av bustadprosjektet noko som vil vere til ulempe for dei. Det vert også peika på auka press på parkeringsplassar i området

Kommentar:

*Førespurnaden om regulering gjaldt 25-50 bueiningar, medan illustrasjonane som følgde saka viste 19. Planen opnar etter dei siste endringane er for maksimalt 36 bueiningar. Etter rådmannen sitt syn medfører denne moderate utbygginga ikkje vesentleg negative konsekvensar for omliggjande eigedomar.*

*Når det gjeld saksgangen så har denne følgd plan- og bygningslova sine reglar så langt rådmannen kan sjå. At utbyggjar tilsynelatande har førespegla naboane noko ann enn det som låg i planen de den vart innlevert er kritikkverdig. Men kommunen må i si sakshandsaming ta stilling det planmaterielle som vert levert til handsamin, uavhengig av kva som eventuelt har vore førespegla naboane frå utbyggjar si side, i ein tidleg fase av planarbeidet.*

*Når det gjeld endringar i grunnforholda dersom «Varen» vert fjerna legg rådmannen til grunn at dette vert ivareteke på ein forsvarleg måte av utbyggjar i samsvar med krav i plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.*

*I planframlegget er høgda på bygget i nord redusert av omsyn til sol og utsikt for klager. Generelt er denne planen, etter rådmannen si vurdering, betre for naboane enn etter eksisterande plan. Det kan sjå ut som om klagar vurderer planframlegget opp mot eksisterande situasjon. Rådmannen vil difor peika på at eksisterande plan opnar for høgare byggjehøgder enn denne planen gjer, slik at tilhøva vert betre enn det ein ville få ved full utbygging i høve til gjeldande plan.*

*Ei utbygging med bustader vil naturleg nok medføre ein auke i trafikken på vegen ned til kaien i Møvika, men med det heller beskjedene omfanget denne utbygginga har så vil trafikkauken vere moderat. Trafikken vil uansett vere låg med ein samla ÅDT mellom 230 og 350. Vegen skal utbetrast med etablering av fortau og breiddeutviding av køyrebanen. I tillegg kjem at det vert vesentleg betre sikt i køyreretninga, og fartsgrensa vert redusert.*

*I framlegget til reguleringsplan er det stilt krav til parkeringsdekning for dei nye bustadene. Vidare er det regulert 3 områder (SPP) for parkering. Det er også stilt rekkefølgekrav til opparbeiding i av parkeringsplassar i planen.*

#### Christian Reed Larsen m.fl.

Har merknader til saksgang, omfang av prosjektet og konsekvensar. Det vert hevda at det er gjort sakshandsamingsfeil m.a. ved at det ikkje er ført referat frå oppstartsmøte.

Ein peikar også på at prosjektet får konsekvensar for særpreget i Møvika.

Ein er også redd for kva konsekvensar planen vil få for tilgjenget til strandsona og eventuell framtidig presedens av denne omreguleringa.

Til slutt vert det peika på at det vil verte ein dramatisk auke i trafikken til kaien i Møvika og at prosjektet har avgrensa parkeringskapasitet i høve til talet på bilar som vil trafikkere området.

#### Kommentar:

*Når det gjeld saksgangen så har denne følgd plan- og bygningslova sine reglar så langt rådmannen kan sjå, men det er rett at det ikkje er ført referat frå oppstartsmøtet. Det vart det dessverre ikkje gjort i dette høve. Rådmannen vil likevel peika på at komité for plan og utvikling den 12.02.13, i sak 31/13 handsama førespurnad om regulering, godkjende oppstart av reguleringsarbeidet og gav føringar for planarbeidet.*

*Rådmannen er ikkje samd i at dette prosjektet i seg sjølv vil endre det særpreget som karakteriserer Møvika i vesentleg grad. Etter rådmannen sitt syn er det eit resultat av ei naturleg utvikling som medfører at gamal tradisjonell næringsverksemd som har prega området tidlegare er avvikla og vert erstatta av nye tiltak. Dette er ei naturleg utvikling som ein har sett mange stader.*

*Tilgjenget til strandsona vil etter rådmannen si vurdering ikkje endre seg i særleg grad som følgje av dette prosjektet. Det er m.a. lagt til omsynssone friluftsliv på kaien som sikrar at sjø og landområde skal være allment tilgjengeleg og reguleringsføresegnene har fått eit tillegg som betre sikrar allmenta sin tilkomst til strandsona, jf §§ 2.16 og 7.2 i reguleringsføresegnene.*

*Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å hevde at kommunal godkjenning av denne reguleringsplanen vil medføre presedens eller legge føringar for korleis framtidige planar*

*skal handsamast. Kommunestyret stå til ei kvar tid fritt til å vedta innhald og omfang av ein reguleringsplan, uavhengig av kva vedtak som er gjort i tidlegare saker.*

*Ei utbygging med bustader vil naturleg nok medføre ein auke i trafikken på vegen ned til kaien i Møvika, men med det heller beskjedene omfanget denne utbygginga har så vil trafikkauken vere moderat. Trafikken vil uansett vere låg, med ein samla ÅDT mellom 230 og 350. Vegen skal utbetrast med etablering av fortau og breiddeutviding av køyrebanen. I tillegg kjem at det vert vesentleg betre sikt i køyreretninga, og fartsgrensa vert redusert.*

*I framlegget til reguleringsplan er det stilt krav til parkeringsdekning for dei nye bustadene. Vidare er det regulert 3 områder (SPP) for parkering. Det er også stilt rekkefølgekrav til opparbeiding i av parkeringsplassar i planen.*

### **Vurdering:**

Møvika har i dag eit etablert bustadmiljø med hovudsakleg einebustader. Rådmannen ser at reguleringsplanen vil bidra til eit meir differensiert bustadtilbod i Møvika og er positiv til at det er utarbeida ein plan som sikrar utbetring veg og etablering av fortau. Rådmannen kunne likevel ønskje seg ei full utviding av vegen, men med bakgrunn i dei signal som er gjeve frå kommunen i ein tidlegare fase av handsaminga av planen finn rådmannen at ein må kunne godta den skisserte løysinga, fordi utviding full utviding av vegen m.a. vil kunne medføre store eigedoms- og terrenginngrep.

Planen svarar elles godt til dei utfordringar og mål som er skildra i Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020.

Det er viktig at ein plan som kombinerer næring, småbåtanlegg og bustader er detaljert nok til at viktige kvalitetar som m.a. trafikktryggleik, vert sikra. Sjølv bustaddelen av planen ikkje er så detaljert som rådmannen kunne ønskt, men det er sikra ein rekke kvalitetar som bidreg til at planområdet kan bli ein god stad å bu, opphalde og arbeide i.

Tilgang til kaiområdet for allmenta vert om lag som i dag. For å unngå privatisering er det lagt til rette for næring på kaien. Sentralt område på kaien har fått omsynssone friluftsliv, og føresegn skal hindre at området vert avstengt.

Spesielt er rådmannen nøgd med dei grep som er gjort på kaiområdet i forkant av det kombinerte bygget. Køyreareal og uteoppfallsareal er heilt skild frå einannan fysisk, og det er sikra opparbeiding av fortau langs kaien fram til leikeområdet. Dette vil bidra til at fleire kan bevege seg trygt innanfor planområdet.

Rådmannen er også glad for at planen sikrar tilkomst til sjø for «mjuke» båtfartøy som kajakk og kano.

Rådmannen er nøgd med at ein er kome til semje med Statens vegvesen når det gjeld utforminga av krysset med fv 559/210 og at dette er innarbeid i planen.

Drøftingsmøta med Fylkesmannen har m.a. omhandla krav til uteoppfallsareal, både storleik og kvalitetar, i samsvar med krava i kommuneplanen. I det reviderte planframlegget vert det lagt opp til at det skal vere minst 100 m<sup>2</sup> uteoppfallsareal per bustadeining over 65 m<sup>2</sup>.

Dette er i strid med gjeldande kommuneplan som krev 200 m<sup>2</sup> for kvar bustadeining over 65 m<sup>2</sup> i denne delen av kommunen, men i tråd med krava som galdt då komité for plan og utvikling gjorde vedtak om å sende planen på høyring. Det må også leggjast til at komitéen godtok at denne planen vart fremja med krav om berre 70m<sup>2</sup> uteoppfallsareal per bustadeining over 65 m<sup>2</sup>.

Rådmannen er difor av den oppfatning at ein med den auken i uteoppfallsarealet som er lagt inn i planen, er dette tilfredstillande sett i lys av at dette er tilgjengeleg areal både til

uteopphald og friluftsliv i nærområdet elles, jf kartlegging av Friluftsliv og uteopphaldsareal som følgjer saka som uttrykt vedlegg.

Rådmannen vil elles leggja til at krava til uteopphaldsareal i denne reguleringsplanen er dei same som i reguleringsplanen for Knappskog gamle skule som vart vedteken i 2017. Innhaldsmessigt er det stor likskap mellom desse to planane. Ein kan også, utan samanlikning elles, leggja til at tilsvarande krav for bustadblokk utanfor sentrale områder i Bergen kommune er 37m<sup>2</sup>.

#### *Barn og unge sine interesser:*

Interesser for barn og unge er ivareteke då planarbeidet sikrar tilfredstillande uteopphaldsareal og leikeområde. Leieområdet som er lokalisert på kaien skal sikrast med gjerde. Fortau langs vegen ned til kaien aukar tryggleiken i området, og sikrar trygg tilkomst til kollektivtilbod.

#### *Naturmangfald:*

Det er ikkje avdekka vesentlege konflikter mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

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

#### **Endringar i plankart og føresegner etter off utlegging:**

Med bakgrunn i innkomene merknader, innspel frå tiltakshavar, møter med Fylkesmannen og Statens vegvesen er det gjort ei rad med mindre endringar og justeringar i planen, føresegnene.

Det er i tillegg utarbeidd støyrapport, VA-rammeplan og tilleggsdokumentasjon som gjeld friluftsliv og uteopphaldsareal. Desse dokumenta, som er nye, følgjer saka som uttrykte vedlegg.

Endringane er som følgjer

Plankartet:

- Plankart er oppdatert i samsvar med SOSI 4.5 og har som følgje av dette fått nye områdenamn.
- Vegkryss mot fylkesveg er justert. Anna veggrunn teknisk anlegg (2018) er endra til Anna veggrunn grøntareal (2019) ved Fylkesvegen.
- Kommunal veg er justert i samsvar med nye grenseliner etter kartforretning.
- Mogleg utbetring av mur langs veg er sikra med grunneigaravtale og nytt kombinert byggje- og anleggsformål, BKB1.
- Fortau 3 er forlenga som tilpassing til nytt byggjeområde på 11/4 og erstattar da fortau 4 som er teke ut av planen.
- Uteopphalds- og leikeareala f\_BUT3 og f\_BLK2 er utvida med 43m<sup>2</sup>.
- Parkeringsplassen SPP3 er redusert til 995m<sup>2</sup>.
- Annan veggrunn SVG1 er tilsvarande auka til 889m<sup>2</sup>.
- Det er lagt inn nytt areal, anna veggrunn mellom fortau SF3 og parkering SPP3 av omsyn til trafikktryggleik.
- Bustad- og næringsområdet BAA1 er auka med 11m<sup>2</sup> som følgje av endring av fortau.
- BAA1 har fått justert byggegrense mot sør for å sikre eit opent rom langs veg.
- Kai2 som skulle sikre tilkomst til flytebrygge har fått endra formål til småbåtanlegg i sjø og vassdrag BBS1 som passer betre til bruken.
- Formålsgrænse mellom offentleg kai SK2 og naustområde BUN3 er justert i samsvar med ny eigedomsgrense.

- Reguleringsplan 20110004 som skal vidareførast innanfor planen har fått omsynssone 910.
- Uteoppfallsareal f\_BUT1 og kajakkbrygge i sjø har fått omsynssone friluftsliv, 530.
- Det er vist stenging av gamal avkjørsel til gnr. 11, bnr. 9, 42, 43 og 56.

#### Reguleringsføresegnene:

- Føresegnene er oppdatert i høve til revidert plankart.
- Krav om uteoppfallsareal for bustader over 65m<sup>2</sup> er auka frå 75 til 100m<sup>2</sup>.
- Tal på bustader er redusert til maksimalt 36.
- Næringsareal er redusert og skal ikkje overstige 750 m<sup>2</sup> bruksareal totalt. I 2 etg. får næring ikkje overstige 250 m<sup>2</sup> bruksareal.
- Nytt krav om godkjent gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen som gjeld utforming av kryss mot FV 210/ FV 559. Skjerpet rekkefølgekrav til utbetring av kryss.
- Nytt krav om at gjerde eller andre tiltak som hindrar tilkomst til kai SK1 for gåande ikkje er tillate. Det skal og være fri tilgang til H530\_1.
- Krav om at anlegg for renovasjon skal utformast i samsvar med ny Renovasjonsteknisk norm.
- Føresegn som gjeld parkering er samla i eit punkt. Ein opnar for at båt plassar som tilhøyrar andre bustader innanfor 200 meter avstand frå kai kan fritakast for krav til parkering når dei har eigen parkering ved bustad.
- Krav til at privat /offentleg areal må merkast eller markerast på ein slik måte av folk tek dei offentlege areala i bruk.
- Justert føresegn om takoppbygg/tekniske installasjonar.
- Nytt føremål Kombinert byggje og anleggsformål - BKB har fått føresegn: BKB1 er avsett til forsterkning av mur mot veg. Om det ikkje vert trong for utbetring av mur skal formålet nyttast til hage for 11/55.
- Fellesanlegg for avfallshandtering kan også plasserast innanfor Bustad- og næringsområdet BAA1.
- Fortau o\_SF 2 skal opparbeidast med minimum 2,0m breidde. (Tidlegare 1,5m)
- Ny Omsyn friluftsliv har fått følgjande føresegn: Sjøområde og landområde skal være allment tilgjengeleg. Tiltak i sjø som flytebrygge og anlegg for småbåt/kajakk m.v. skal være allment tilgjengeleg.
- Ny omsynssone Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde (910) har fått følgjande føresegn: 330 DP Møvik Småbåthamn, Privat kai, Naust (11-111 m.fl). Gjeld for dette området.
- Oppdatert arealtabell.

Elles er det gjort mindre justeringar og rettingar i tekst. språk m.v. og oppsett som ikkje endrar innhald i planen eller føresegnene.

Endringane er vist med farge i reguleringsføresegnene som følgjer saka. Planskildringa er oppdatert i høve til dei skisserte endringane i planen.

#### Motsegn:

Ettersom det føreligg motsegn i saka, vil ikkje kommunestyret kunne eigengodkjenne reguleringsplanen.

Dersom komité for plan og utvikling tilrår at planen vert godkjent i samsvar med innstillinga, vil ein be fylkesmannen om ei formell mekling før kommunestyret gjer endeleg vedtak i saka. Dersom meklinga ikkje fører fram og kommunestyret eventuelt godkjenner planen i strid med motsegnet, vil saka verte sendt via fylkesmannen til Kommunal- og moderniserings-departementet (KMD) for endeleg avgjerd.

**Oppsummering:**

Rådmannen meiner planframlegget er tilfredstillande løyst, og tilrår at planen vert godkjent med dei endringane det er gjort greie for ovanfor.

Endringane er utført i samråd med tiltakshavar og endrar ikkje hovudformålet eller intensjonen med planen. Endringane ligg etter rådmannen sitt syn innafor ramma av endringar som kan gjerast utan nytt offentleg ettersyn. Endringane er innarbeida i reviderte plandokument.