



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
93/19	Komité for plan og utvikling	03.12.2019
57/19	Kommunestyret	12.12.2019

Detaljreguleringsplan for Steingardsvegen, gnr 24/16 m.fl. - Landro – Slutthandsaming. Tiltakshavar: Øygarden Tomteselskap AS

Samandrag av saka:

Ard arealplan AS har på vegne av Øygarden Tomteselskap AS utarbeidd framlegg til detaljregulering for Steingardsvegen, gnr 24/16 m.fl. - Landro (PlanID: 20170002).

Planområdet er om lag 13 dekar og ligg på Landro, 2 km nord for Ågotnes. Planområdet ligg i eit etablert bustadområde langs Landrovegen (Fv. 211).

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for oppføring av inntil 10 nye bustadeiningar i form av einebustader og tomannsbustader, med tilhøyrande leike- og uteopphaldsareal, samt infrastruktur.

Deler av planområdet ligg innanfor utbyggingsplan for Landro (24-16) (PlanID: 20060024), og er regulert til frittliggjande småhusbusetnad og eksisterande bustadområde. I arealdelen til kommuneplanen 2015- 2026, ligg området som noverande bustadområde, og ligg i sone 3.

Rådmannen tilrår at planforslaget 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 Steingardsvegen, gnr 24/16 m.fl. - Landro, med plankart datert 11.11.19, føresegner datert 20.11.19 og planskildring datert 11.11.2019.

Straume, den 25.11.2019
Steinar Nesse
Rådmann

Hanna Gjesdal
Konst. Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 03.12.2019:

Arealplanleggjar Ketil Toft presenterte planen.

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

Tilråding i Komité for plan og utvikling - 03.12.2019:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner kommunestyret at framlegg til detaljregulering for Steingardsvegen, gnr 24/16 m.fl. - Landro, med plankart datert 11.11.19, føresegner datert 20.11.19 og planskildring datert 11.11.2019.

Handsama i Kommunestyret - 12.12.2019:

Tilrådinga frå komite for plan og utvikling vart samrøystes vedteke.

Desse hadde ordet i saka: Anne Hestnes

Vedtak i Kommunestyret - 12.12.2019:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner kommunestyret at framlegg til detaljregulering for Steingardsvegen, gnr 24/16 m.fl. - Landro, med plankart datert 11.11.19, føresegner datert 20.11.19 og planskildring datert 11.11.2019.

Dokument vedlagt saka:

- A. Plankart, datert 11.11.2019
- B. Føresegner, datert 25.11.2019
- C. Planskildring, datert 11.11.2019
- D. VA-rammeplan med vedlegg, datert 22.11.2019
- E. Illustrasjonsplan, datert 29.03.2019
- F. Merknadar ved offentleg ettersyn, datert 11.11.2019

Saksopplysningar:

Bakgrunn for planarbeidet

Ard arealplan AS har på vegne av Øygarden Tomteselskap AS utarbeidd framlegg til detaljregulering for Steingardsvegen, gnr. 24/16 m.fl. – Landro (Plan ID: 20170002).

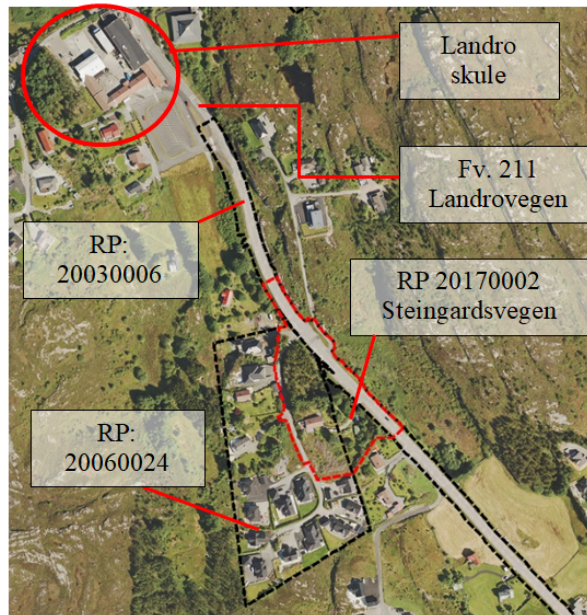
Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for oppføring av 10 nye bustadeiningar i form av einebustader og tomannsbustader, med tilhøyrande leik- og uteoppfallsareal, samt infrastruktur.

Planprosessen

Igangsetjing av planarbeidet vart varsla i avisa Vestnytt 11. april 2017. Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar vart varsla i brev av 06.april 2017. Det kom inn seks merknadar, fem frå offentlege instansar og ein frå privatperson. Planen vart lagt fram til 1. gangsbehandling i Komité for plan og utvikling 04.06.19, KPU-sak 57/19, og låg ute til offentlig ettersyn i perioden dato 10.07 – 28.08.2019. Det kom inn 3 merknadar frå private og 4 uttalar frå offentlege instansar.

Planstatus

Deler av planområdet ligg innanfor utbyggingsplan for Landro (24-16), planID 20060024 og reguleringsplan for Fv 211 Angeltveit-Landro, Vegutbetring (23,24), planID 20030006 og er regulert til frittliggjande småhusbusetnad, eksisterande bustadområde og fylkesveg. I arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, ligg området som noverande bustadområde.



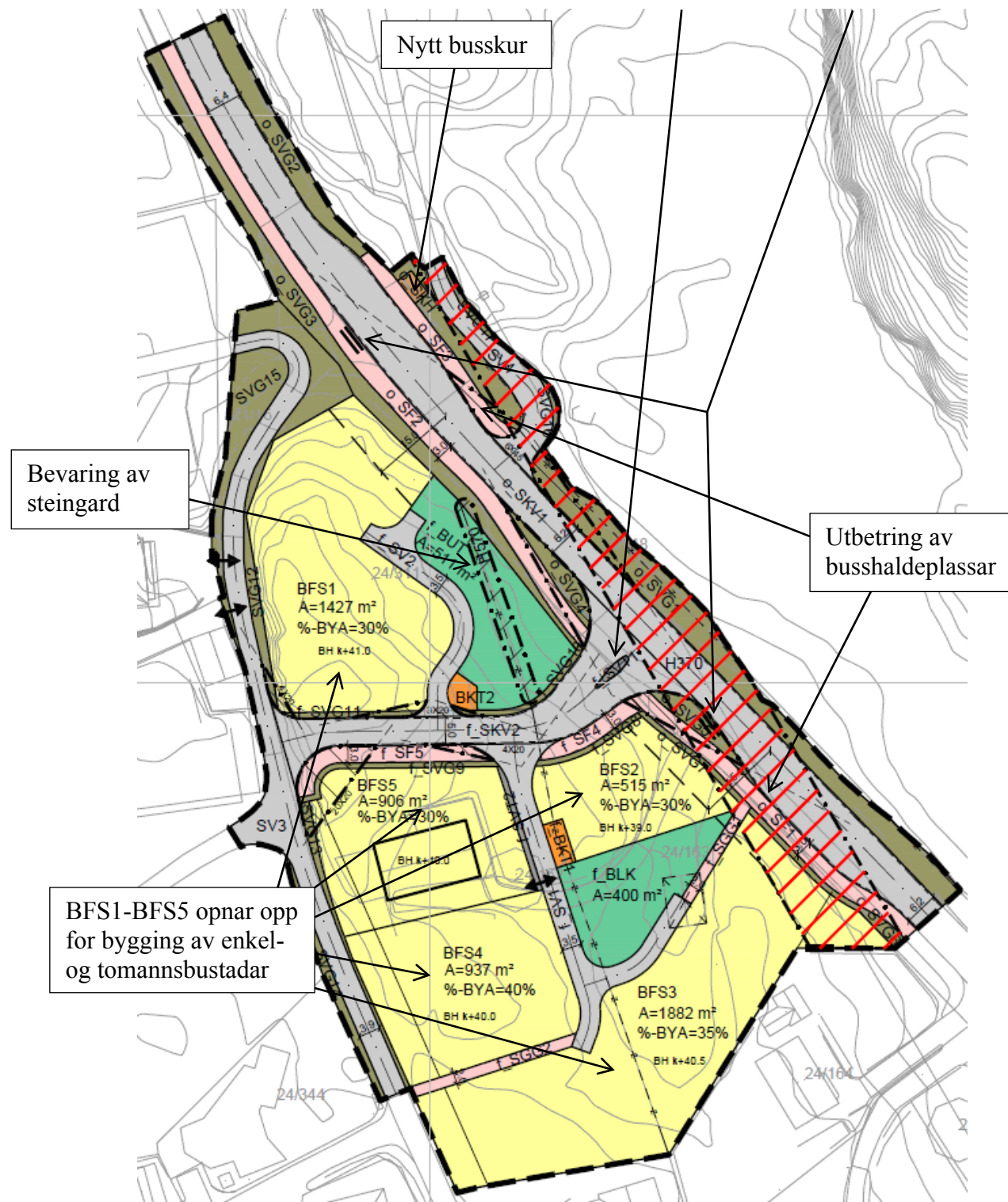
Planområdet

Planområdet er på om lag 13 dekar, og ligg på Landro 2 km nord for Ågotnes. Innanfor planområdet ligg det i dag ein einebustad med tilhøyrande hage og garasje, samt vegareal. Planområdet er elles ubyggt og består av skog/grøntområde. Planområdet grensar til eit etablert bustadområde i vest og sør, og til eit større naturområde i nord-aust. Delar av Fv. 211, Landrovegen ligg innanfor planområdet.

Planframlegget:

Trafikkøy for å trygge kryssande mjuke trafikantar

Sanering av 2 avkjørsler



Leike og uteopphaldsareal

Planframlegget legg til rette for at minste uteopphaldsareal vert løyst innanfor kvart einskild bustadføremaal, samt at leike- og uteopphaldsareal kan opparbeidast innanfor felta f_BUT og f_BLK.

Køyreveg og fortau.

Planframlegget vil føre til ein auke i ÅDT på 40 langs Landrovegen. f_SKV2 vil få ein belastning på 100 ÅDT, grunna saneringa av dei gamle kryssa. f_SKV2 vert bygd som Sa1-veg og er då dimensjonert for 1500 ÅDT. Krysset f_SKV2/o_SKV1 vil splitte gangfelt (o_SF1 og o_SF2), og eit eventuelt overgangsfelt mellom fortaua vil då potensielt vere på 15

meter. Difor er det lagt inn ei trafikkøyr (f_SVT1) for å trygge overgangen for dei mjuke trafikantane.

For å sikre ei betre løysning enn dagens situasjon for mjuke trafikantar, er det regulert fortau frå ny avkøyrsel, langs f_SKV2 til SV3. Dette fortauet vil verte kopla til eksisterande fortau ved Landrovegen. Det er ikkje lagt opp til fortau langs Steingardsvegen, då denne fører fram til eit mindre tal bustader.

Parkering

Planen legg opp til 2 parkeringsplassar pr. bustadeining innanfor BFS1-5, som samsvarar med krava i arealdelen til kommuneplanen. Det vert lagt opp til at parkering skal løysast innanfor kvar tomt i tilknytning til bustaden.

Kommunalteknisk anlegg

Det er innanfor f_BKT1 lagt til rette for felles avfallsløysing med felles avfallscontainerar for BFS2-BFS5. For at det ikkje skal bli for langt å gå til oppstillingsplass for bosspann har bustadene i nord innanfor BFS1 fått eige areal til bossopstilling innanfor BKT2.

Landskap, kulturell verdi og estetikk

Det ligg ein eldre steingard parallelt med fylkesveg 211 nordaust i planområdet. Utanom denne er det ikkje registrert andre kulturminne eller kulturmiljø i planområdet. Steingarden vert integrert i f_BUT. Denne er sikra i §7.3 i føresgnene, samt med omsynsone 570, bevaring av kulturmiljø i plankart.



Steingarden innanfor planområdet

Terreng, landskap og estetikk

Ved opparbeiding av dei planlagde bustadane skal det takast omsyn til terrenget, slik at plasseringa av bustadene blir best ut i frå terreng og eksisterande bustadar. Intensjonen er å hindre unødvendige terrenginngrep og stor fjern- og nærverknad.

Rekkjefølgjekrav

Rekkjefølgjekrav knytt til igangsetjingsløyve for nye bustadar:

- Krysset mellom f_SKV2 og o_SKV1 samt o_SKV1, med busshaldeplassar, vert opparbeid i samsvar med planen. Dette gjeld også dei tilhøyrande fortaua (o_SF1, o_SF2 o_SF3) og annan veggrunn.

Rekkjefølgjekrav knytt til bruksløyve:

- Køyreveg f_SKV2, f_SF4 og f_SF5 må vere ferdig opparbeida før det kan byggjast nye bustadar innanfor planområdet.
- f_SGG1, f_SGG2, f_SV1 og f_BKT1 må vere opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar innanfor BFS2, BFS3 og BFS4.
- f_SV2 og BKT2 må vere opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar i BFS1.

- Eksisterande avkøyrse i nord frå veg o_SKV1, samt eksisterande avkøyrse til BFS5 frå o_SKV1 skal stengast og sanerast når veg f_SKV2 er ferdigstilt og før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- Skal ligge føre ein godkjend byggeplan som del av gjennomføringsavtale inngått med rette vegmynde før arbeid tilknytt fylkesveganlegg kan setjast i gang.

Offentleg ettersyn og høyring

Planframlegget låg ute til offentleg ettersyn i perioden 10.07 – 28.08.2019. Det kom inn 7 merknader, 4 frå offentlege instansar og 3 frå private. Ei kort oppsummering av merknadene og rådmannen si vurdering av desse følgjer nedanfor. Merknadene er vedlagt saka.

Uttale frå Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 13.08.19

NVE har ikkje fråsegn til planen, og syner til at verken kommune eller konsulent har beden om hjelp frå dei.

Uttale frå Statens vegvesen (SVV), datert 09.10.19

1. Saknar tekniske teikningar jf. handbok R700 som syner heile kryssområdet med dråpe, tilbaketrekt fortau samt haldeplassar for buss.
2. Haldeplassane følgjer ikkje N100 og må tilpassast føringar frå Statens vegvesen (SVV) og plankartet må endrast i tråd med føringane for å kunne godkjennast.
3. Statens vegvesen ynskjer busskur samt ein forlenging av fortauet på haldeplassen lengst nord.
4. Rår at utbeirninga av haldeplassane vert tatt inn i eit rekkefølgjekrav, som gjer at krysset vert bygd samstundes som haldeplassane.
5. Meiner at opparbeidinga av krysset må vere knytt til igangsetjingsløyve og ikkje til bruksløyve.
6. Rår at gjennomføringsavtale og utarbeiding av byggeplan vert tatt inn som eit eige punkt i føresegna.

Kommentar:

1. Konsulent har utarbeidd tilstrekkelege teikningar etter standard skildra i R700.
2. Føringane frå Statens vegvesen er innarbeid i planen og er synlege i plankartet og dei tekniske teikningane.
3. Busskur er lagt inn i plankartet, saman med forlenginga av fortauet.
4. Det vert lagt inn i føresegn eit rekkefølgjekrav til at haldeplassane, saman med krysset må opparbeidast for å få igangsetjingsløyve.
5. Krysset, og då også haldeplassane, får rekkefølgjekrav knytt til igangsetjingsløyve for planforslaget.
6. Gjennomføringsavtale og utarbeiding av byggeplan er tatt inn som eit eige punkt i føresegna.

Uttale frå Hordaland fylkeskommune (HFK), datert 27.8.19

Saknar ein vurdering av planen i lys av Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (RATP).

Kommentar:

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (RATP) er no omtalt i planskildringa.

Uttale frå Fylkesmannen (FM), datert 27.8.2019

Fylkesmannen er positiv til at det skal leggast til rette for maks 10 nye bustadar innan planområdet, og kjem ikkje med nokon særlege merknadar til planframlegget.

Merknad frå Frode Samuelsen og Connie Haugro (24/340), datert 25.08.19

1. Reguleringsplanen tek ikkje omsyn til deira eigedom ved at bygga vert for ruvande blant dei eksisterande bustadene.
2. Dei tilgrensande bustadane i BFS3 vil ha for mykje innsyn til deira eigedom, påverke ljøsførehald samt ta av utsikta deira. Dette kan føre til ringing av bustaden deira, sidan dei ikkje tok høgde for at det skulle byggjast tomannsbustadar som grensa til deira grunn (24/340) då dei kjøpte.
3. Tomannsbustadar går ikkje saman med eksisterande byggmassar i det eksisterande byggjefeltet og vil øydeleggje den etablerte byggeskikken.
4. Peikar på tidligare illustrasjonsplan, som eit betre alternativ og manar kommunen til å kome på synfaring.

Kommentar:

1. Bygga i feltet i dag, har varierende høgde, der nokon av dei vil overstige byggehøgda til dei planlagde bustadane. Den planlagde byggehøgda er også i tråd med pbl §29-4.
2. Rådmannen meiner at den planlagde utbygginga er ein naturleg forlenging av det eksisterande byggefeltet, og at fortetting då må kunne ventast. Noko av ljøsforholda vil kunne påverkast, men då berre kring sumarsolverv. Konsekvensane vert vurdert til å ikkje vere til større ulempe enn kva ein kan forvente, i eit bustadområde som dette.
3. Illustrasjonsplanen er ikkje bindande, men gjev eit inntrykk av moglege løysingar. Ifølge kommuneplanens arealdel kan ein byggje småhus, rekkehus og kjedehus innanfor planområdet. Rådmannen meiner at bustadmæssane i Steingardsvegen i utgangspunktet er sopas varierte at ein ikkje kan seie at dei dannar ein byggeskikk ved å bestå av enkelmannsbustadar.
4. Sjå kommentar 3. Kommunen har vore på synfaring 18.11.19.

Merknad frå Nils-Frode Haugro og Stine Haugro (24/341), datert 27.08.19

1. Meiner at dei planlagde bygga ikkje tek omsyn til eksisterande bustadar i forhold til byggehøgde og type.
2. Dei etablerte bustadane følgjer ein felles byggeskikk ved å bestå av einebustadar og dei planlagde bustadane vil øydeleggje dette.
3. Dei peiker særleg på dei planlagde tomannsbustadene er plassert for nære grensa deira i forhold til planlagt byggehøgde og type.
4. Dei meiner det vert feil å byggja tomannsbustader i eit etablert område med berre einebustader, og at dei vil stå fram som massive og høge tett opp til eksisterande bustad på eigedom 24/341.
5. Kommunen må komme på synfaring for å forstå merknadane.

Kommentar:

1. Bygga i feltet i dag, har varierende høgde, der nokon av dei vil overstige byggehøgda til dei planlagde bustadane. Den planlagde byggehøgda er også i tråd med pbl §29-4.
2. Rådmannen meiner at den planlagde utbygginga er ein naturleg forlenging av det eksisterande byggefeltet, og at fortetting då må kunne ventast. Konsekvensane av utbygginga vert vurdert til å ikkje vere til større ulempe enn kva ein kan vente, i eit bustadområde som dette.
3. Sjå kommentar 2.
4. Rådmannen meiner at bustadmæssane i Steingardsvegen i utgangspunktet er såpass varierte at ein ikkje kan seie at dei dannar ein byggeskikk berre ved å bestå av einmannsbustadar. Sjå også plan og byggingslova (PBL) §29-4 og Kommuneplanens arealdel (KPA) 5.6.3 for høgde og type bustad.
5. Kommunen har vore på synfaring 18.11.19.

Merknad frå Steingardsvegen velforeining, datert 22.08.19

1. Velforeininga skriv at den nye reguleringsplanen ikkje følgjer den gamle.
2. Dei peikar også på at høgd og type vil verke skjemmande og ikkje følgje eksisterande byggeskikk i tilstøytande bustadområde, noko som kan lede hen til at eigedomane ringast.
3. Foreslår å gå attende til ein tidlegare illustrasjonsplan som legg fram eit alternativ med utelukkande einebustadar.
4. Dei har også gjort egne utrekningar for tilført ÅDT, som er høgare enn anslått i planskildringa og meiner at konsulent sine berekningar er feil.
5. Velforeininga krev at representantar frå Fjell kommune kjem på omsyning for å sjå belastinga reguleringsplanen vil ha på området.

Kommentar:

1. Den nye reguleringsplanen erstattar delar av den gamle planen, sjå plan og bygningslova §12-3.
2. Rådmannen meiner at den planlagde utbygginga er ein naturleg forlenging av det eksisterande byggefeltet, og at fortetting då må kunne forventast. Konsekvensane av utbygginga vert vurdert til å ikkje vere til større ulempe enn kva ein kan vente, i eit bustadområde som dette.
3. Illustrasjonsplanen er ikkje bindande, men gjev eit inntrykk av moglege løysingar. Ifølge kommuneplanens arealdel kan ein byggje småhus, rekkehus og kjedehus i dette området. Reguleringsplanen opnar opp for eine- og tomannsbustader. Rådmannen meiner at bustadmассane i Steingardsvegen i utgangspunktet er såpass varierte at ein ikkje kan seie at dei dannar ein byggeskikk ved å bestå av enkelmannsbustadar.
4. Berekningane for årsgjennomsnitt (ÅDT) er baserte på trafikkproduksjonen gjennom eit heilt år, fordelt på 365 dagar. Berekningane til konsulent er rette (sjå V713). Det kan også nemnast at vegen er dimensjonert for ÅDT < 1500 (sjå N100).
5. Kommunen har vore på synfaring 18.11.19.

Vurdering:

Rådmannen meiner at detaljreguleringa er grundig gjennomarbeidd, og det har vore eit godt samarbeid mellom tiltakshavar og kommunen. Planområdet ligg i eit etablert bustadområde med einebustadar, og ei utbygging med 10 bustadar vil vera ei god tilpassing til nærområdet. Sjølv om bustadkapasiteten er god i området også i dag, meiner rådmannen at ytterlegare fortetting på Landro samsvar med arealstrategiane i KPA 2015, der målsettinga var å leggja til rette for bustadbygging nært opp til nye Landro skule. Med ein avstand på 2 kilometer frå lokalsenteret Ågotnes, vil planframlegget legge til rette for ei positiv utvikling av omlandet til Ågotnes og slik styrke Ågotnes som lokalsenter.

Terreng og landskap

Rådmannen meiner at utbygginga vil ta omsyn til terrenget og omgjevnader på ein god måte. Eksisterande terreng er lett stigande mot vest/nordvest og lettare kupert. Ved at plasseringa av bustadane følgjer landskapstrekk vil det ikkje vera naudsynt med store terrenginngrep. Det vil i hovudsak berre vere snakk om mindre omarbeiding og tilpassing.

Eksisterande bustader i og rundt planområdet er hovudsakelig einebustadar på 1- 3 etasjar. Rådmannen er derfor nøgd med at planen legger til rette for oppføring av bustadar på byggehøgde inntil 8 m i planområdet. Dei nye bustadane vil då stå til eksisterande bustader, og såleis passe godt inn i området.

Kjøreveg og fortau

Rådmannen er nøgd med at planframlegget sikrar stenging av eksisterande tilkomstvegar frå fylkesvegen, samt opparbeiding av ny tilkomstveg med trafikkøy. Færre avkjørslar og etablering av trafikkøy vil auke tryggleiken til både gåande og syklande langs Fv. 211.

Justeringane av busshaldeplassane etter føring frå Statens vegvesen samt rekkjefølgjekravet knytt til haldeplassane, trygger opparbeidinga av desse. Rådmannen ser viktigheita av å ferdigstille haldeplassane og krysset før ein får igangsetjingsløyve.

Rådmannen er positiv til at fortauet som vert regulert gjennom planområdet sikrar trygg tilkomst for nye og eksisterande bustader, også til fellesområda. Vidare ser rådmannen det som positivt at det er knytt rekkjefølgjekrav til etablering av offentleg fortau (o_SF1 og o_SF2) langs Landrovegen. Dermed vil utbyggjar kunna bidra til etablering av offentleg felles infrastruktur.

Annan teknisk infrastruktur

Overvatn skal handterast på kvar enkelt tomt. I tillegg skal det leggst opp til at den auka overvassmengda, som følgje av utbygginga, skal handterast inne i planområdet anten ved fordrøyning eller infiltrasjon. Flaum følgjer nytt internt vegnett, og vert leia til eksisterande overvassanlegg i Landrovegen. Landrovegen er fylkesveg og er ikkje kommentert av Statens vegvesen under offentleg ettersyn med omsyn på dette.

Born og unge sine interesser

Å knytte bruksløyve opp mot opparbeiding av f_SGG1 og f_SGG2 sikrar at leikeplassen (f_BLK) vert lett tilgjengeleg og kan fungere som ein møtestad for born og unge i nærområdet. Igangsetjingsløyvet knytt opp mot opparbeiding av haldeplassar og dei tilknytte fortaua, sikrar skulevegen for dei mange borna som pendlar langs Landrovegen til Landro skule. Å ta vare på den gamle steingarden, er eit godt tiltak for å belyse lokal historie og kan kanskje bidra til å gje bebuarane ein identitet tilknytt Steingardsvegen.

Naturmangfald

Det går fram av naturmangfaldlova (nml) § 7 at prinsippa i §§ 8-12 skal leggst til grunn ved utøving av offentleg mynde. Temaet vart utfyllande omtalt ved 1. gangs handsaming av planen, og rådmannen kan ikkje sjå at det ved nytt offentleg ettersyn er kome nye opplysningar som krev ny vurdering.

Oppsummering:

Rådmannen tilrår at planen vert godkjend med følgjande endringar:

- f_SKV1 i føresegn 3.1.1 endrast til o_SKV1.
- f_SGG1, f_SGG2, f_BKT1 og f_SV1 må vere opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar i BFS2-BFS4
- f_SV2 og BKT2 må vere opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar i BFS1.
- Lagt til o_SF3 og o_SKH i føresegn 3.1.1.
- Lagt til o_SKH i føresegn 4.1.1.
- Lagt til tal (10stk) på nye bustadar i føresegnene.
- Det er teke inn rekkjefølgjekrav for opparbeiding av krysset mot Fv 5244 og busshaldeplass.
- Utforminga av busshaldeplassane med busskur er endra i plankartet, i tråd med Statens vegvesen sitt fråsegn.
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet er omtalt i planskilddinga.
- Kravet til gjennomføringsavtale og utarbeiding av byggeplan er tatt inn som eit eige punkt i planføresegnene.
- VA-rammeplan, revidert 22.11.2019
- Vegtekniske teikningar (C,D og F)
- Føresegner, revidert 25.11.2019

- Planskildring, revidert 11.11.2019

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. Så langt ein kan sjå, er føresetnaden for å nytta eigengodkjenning i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningslova tilstade.

Rådmannen meiner planframlegget er tilfredstillande løyst, og sikrar gjennomføring og etablering av ny busetnad på ein tilfredstillande måte. Rådmannen vil difor tilrå at kommunen godkjenner reguleringsplanen med dei endringane som kjem fram av saksutgreiinga.