



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
95/19	Komité for plan og utvikling	03.12.2019
58/19	Kommunestyret	12.12.2019

Detaljregulering for Maimyra, gnr. 42. bnr. 171 m. fl. - Brattholmen. Sluttbehandling. Tiltakshavar: B Telle Eigedom AS.

Samandrag av saka:

Ard arealplan AS har på vegne av B Telle Eigedom AS utarbeidd detaljregulering for Maimyra, gnr. 42. bnr. 171 m. fl. – Brattholmen (plan ID: 20160011).

Planområdet er på om lag 33 dekar og ligg på Brattholmen. Føremålet med planframlegget er å leggja til rette for totalt 72 bustader i form av rekkjehus og leilegheitsbygg med tilhøyrande vegar, gangvegar, parkering, uteopphaldsareal og leikeareal.

Planområdet består i dag delvis av myr, og det er store utfordringar med overvatn i området. Den endelige løysninga i planframlegget er at overvatn skal handterast ved å dimensjonere opp eksisterande overvassleidning til sjø, og i tillegg filtrere til grunnen innanfor planområdet, slik at ein unngår at vatnet renn ned mot Brattholmen baneskule.

Planframlegget har rekkjefølgjekrav til opparbeiding av krysset ved innkøyringa til planområdet frå fv. 5286 Brattholmen, utbetring av krysset fv. 5286 sør for Brattholmen skule, dimensjonere opp overvassleidning og opparbeiding av leike- og uteopphaldsareal.

Statens vegvesen og Hordaland Fylkeskommune hadde vesentlege merknader til planframlegget ved offentleg ettersyn. Merknadene er hovudsakleg tatt til følgje, men deler av merknaden frå Hordaland fylkeskommune (HFK) knytt til det automatisk freda kulturminnet og talet bustadeiningar er ikkje imøtekommen. Sidan HFK ikkje har motsegn til saka kan kommunen likevel eigengodkjenna planen.

Rådmannen tilrår at planforslaget vert godkjent med dei endringane som går fram av saksutgreiinga.

Innstilling:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner Kommunestyret detaljregulering for Maimyra, gnr. 42. bnr. 3 m. fl. – Brattholmen, med plankart datert 31.10.19, føresegner datert 25.11.19 og planskildring datert 07.11.19, med dei endringane som kjem fram av saka.

Straume, den 25.11.2019

Steinar Nesse
Rådmann

Hanna Gjesdal
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 03.12.2019:

Arealplanleggjar Hilde Greve 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 detaljregulering for Maimyra, gnr. 42. bnr. 3 m. fl. – Brattholmen, med plankart datert 31.10.19, føresegner datert 25.11.19 og planskildring datert 07.11.19, med dei endringane som kjem fram av saka.

Handsama i Kommunestyret - 12.12.2019:

Tilråding frå komite for plan og utvikling vart samrøystes vedteke.

Desse hadde ordet i saka: Anita Garlid Johannessen, Odd Bjarne Skogestad og Henning Ekerhovd.

Vedtak i Kommunestyret - 12.12.2019:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner Kommunestyret detaljregulering for Maimyra, gnr. 42. bnr. 3 m. fl. – Brattholmen, med plankart datert 31.10.19, føresegner datert 25.11.19 og planskildring datert 07.11.19, med dei endringane som kjem fram av saka.

Dokument vedlagt saka:

- A. Plankart, datert 31.10.19
- B. Føresegner, datert 25.11.19
- C. Planskildring, datert 07.11.19
- D. Illustrasjonsplan, datert 31.10.19
- E. Merknader til planen
- F. Rådmannen sine kommentarar til merknadene

Saksopplysningar:

Ard arealplan AS har på vegne av B Telle Eigedom AS utarbeidd framlegg til detaljregulering for Maimyra, gnr. 42. bnr. 171 m. fl. – Brattholmen, (Plan ID: 20160011). Planområdet er på om lag 33 dekar og ligg på Brattholmen. Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for totalt 72 bustader i form av rekkjehus og leilegheitsbygg med tilhøyrande vegar, gangvegar, parkering, uteopphaldsareal og leikeareal.

Planstatus:

Planområdet er i arealdelen til kommuneplanen sett av til framtidig bustadformål. Delar av tilkomsten til planområdet ligg i Reguleringsplan for Fv209-233, Storskaret-Brattholmen frå 2007. Vegen er utbygd i tråd med reguleringsplanen. Planområdet ligg innanfor gjennomføringssone H810_15 i KPA med krav om felles planlegging.

Varsling og planprosess:

Kommunen hadde oppstartsmøte for planarbeidet den 27.10.2015. Oppstart av planarbeidet vart varsla i oktober 2016. I etterkant av varslinga har tiltakshavar innskrenka planavgrensinga i sør. Innskrenkinga er gjort utifrå eigedomsgrenser, grunna ønskje frå grunneigarar. I nordaust er planavgrensinga utvida for å inkludere krysset sør for Brattholmen skule. I samband med utvidinga av planområdet vart gjennomført ei avgrensa varsling i september 2019.

Offentleg ettersyn:

Planframlegget blei lagt fram til 1.gongsbehandling den 05.02.2019, og låg ute til offentleg ettersyn i perioden 19.02.19 – 02.04.19. Statens vegvesen (SVV) og Hordaland fylkeskommune (HFK) hadde vesentlege merknader til planforslaget, og Statens vegvesen varsla motsegn. SVV og HFK kom med tilleggsmærknader til den avgrensa høyringa i september 2019.

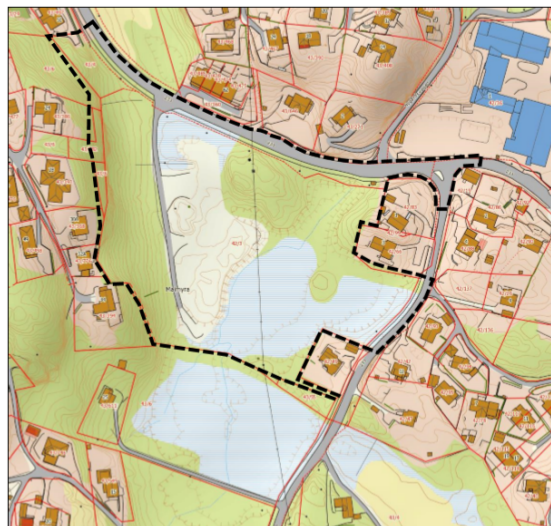
Merknaden frå SVV tok utgangspunkt i auka trafikkbelastning på Fv. 5286 (tidlegare Fv209-233), både ut i frå planområdet og i krysset mellom vegen Brattholmen og Ebbesvikvegen. Ein har imøtekomme merknaden frå SVV. I melding motteke den 15.10.2019 stadfestar SVV at dei ikkje lengre har merknader til planen, med føresetnad om det vert stilt rekkjefølgjekrav til utbetring av krysset ut frå planområdet og vegkrysset mellom Brattholmen og Ebbesvikvegen, før det vert gjeve løyve til igangsetting.

HFK hadde merknader knytt til kulturminner og overvatn. Merknaden frå HFK er delvis teken til følgje.

Ei kort oppsummering av merknadene og rådmannen sin vurdering av desse ligg som vedlegg (nr. F) til saka. Merknadene som kom inn er også lagt som vedlegg (nr. E) til saka.

Planområdet:

Planområdet er på om lag 33 dekar og ligg på Brattholmen, 100 meter frå Brattholmen skule og tilhørande busshaldeplass. Innanfor planområdet ligg det i dag ei myr. Området er elles ubyggt, og består av eldre innmark og skog. Delar av planområdet vert nytta til dumping av fyllmassar. Planområdet grensar hovudsakleg mot



eksisterande bustadområde, men i sør grensar det mot eit grøntområde som hovudsakleg består av myr.

Kulturminne og kulturmiljø:

Innanfor planområdet er det registrert eit arkeologisk kulturminne som er automatisk freda. Dette er ein bautastein frå jernalder, med innskrift frå nyare tid (Askeladden-id: 6305). Det er også registrert to SEFRAK-bygningar i kategorien ruin eller fjerna bygning, bygd før 1900. Dette er restar etter torvhus og potetkjellar. Det er også ei gamal steinbru over elva nord i planområdet.

Veg-trafikktilhøve og støy:

Tilkomst til planområdet er via to avkøyrslar frå Fv5286. Fylkesvegen har ei fartsgrense på 50 km/t fram til planområdet, og 30 km/t forbi Brattholmen skule. Frå planområdet til Straume er det samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg.

Det går buss om lag kvar time frå planområdet til Straume terminal. Frå Straume terminal er det god kollektivdekning til mellom anna Bergen sentrum. Planområdet kan vera noko utsett for vegtrafikkstøy, men ikkje i ein grad som vil ha vesentleg verknad for bustader. Planområdet ligg akkurat utanfor gul flystøysone.

Sosial infrastruktur:

Planområdet ligg om lag 2 kilometer frå regionsenteret Straume, der det er gode service- og kulturtilbod. Straume idrettspark, med stor variasjon av idrettstilbod, ligg om lag 1,6 kilometer frå planområdet. Brattholmen skule (1.-7. klasse) ligg rett ved planområdet. Nærmaste kommunale barnehage (Svingen Barnehage) ligg om lag 700 m frå planområdet. Frå 2020 skal Svingen barnehage avviklast, og det vert etablert ny barnehage på tidlegare Liljevatnet skule. Avstand til Liljevatnet er 2,6 km.

Planframlegget:

Formålet med planframlegget er å legge til rette for totalt 72 bustader i form av rekkjehus og leilegheitsbygg. I planprosessen har det vore fokus på å skape gode uteopphaldsareal og å ta vare på vegetasjon og terreng innanfor planområdet, samstundes som det vert lagt opp til høg utnytting sentralt på Brattholmen.

To blokker med totalt 28 leilegheiter med parkeringsgarasje.

Sosial møteplass med sitjegrupper og leikeapparat.

Rekkjehus i 3 etasjar med inntrekk 3. etasje og felles parkeringsplassar. Tilkomst via interne gangvegar.

Snarveg til skule og kollektivhaldeplass.

Utbetring av vegkrysset i Fv. 5286.

Vassdrag er opna opp og vert ein del av overvasshandteringa.



Bustader – rekkjehus

Innanfor BKS1-BKS7 er det lagt til rette for maksimalt 44 bustadeiningar i form av rekkjehus eller fleirmannsbustader. Maksimal byggehøgde er sett til 10 meter.

For å få variasjon i bygningane skal det nyttast ulik bruk av fargar. Bygningane skal først opp i ulike materiale eller ha ulik fasadeutforming. Det kan også nyttast ulike takvinklar for å skape variasjon. Innanfor BKS1-BKS7 varierer maksimal BYA mellom 40-60%.

Det er lagt opp til eit internt nett av gangvegar som gjer det enkelt å nå alle bustadane frå parkeringsplassane. Samstundes bidreg nettet av gangvegar til at leikeplassane og omkringliggjande områder vert lett tilgjengelege.

Bustader – blokker

Maksimal byggehøgde innanfor BBB er sett til 11 meter og maksimal BYA på 50%. Føresegnene sikrar at blokkene ikkje kan vera lenger enn 50 meter, før dei skal brytast opp i fleire bygningar.

Leike- og uteopphaldsareal

Krav til storleik og kvalitet på minste uteopphaldsareal (MUA) er i samsvar med føringar for sone 2 i KPA. MUA skal løysast innanfor bustadformåla, og delvis innanfor leike- og uteopphaldsareala. Alle leikeareal skal ha universell tilkomst.

I planframlegget er det satt krav om at det skal etablerast 50 m² leikeareal per bustadeining, innanfor 5 ulike leikeareal (f_BLK1-f_BLK5). Desse er plassert slik at alle bustadane har nær tilgang til ein leikeplass. Leikeplassane vil ha ulik utforming, grad av opparbeiding og funksjon:

- f_BLK1 er den største leikeplassen og ligg sentralt i planområdet. Denne skal først opp som ein sosial møteplass med variert innhald for barn i alle aldrar. I særleg del av arealet er det i dag ei lita terrenghøgde som skal bevarast og brukast som eit naturleg leikelement.
- f_BLK3 skal fungere som ein sosial møteplass med krav om fleire leikeapparat.
- f_BLK4 og f_BLK5 skal først opp som naturleikeplassar og desse areala skal ha ein naturleg overgang til omkringliggjande grønstruktur. Innanfor naturleikeplassane er det sett krav om gapahuk, grillplass og balansestokkar eller liknande. Det er sikra i føresegnene at så mykje som mogleg av naturleg terreng og vegetasjon skal takast vare på. Det renn i dag ein bekk gjennom planområdet som skal bevarast og få ein tydelegare trasé gjennom planområdet. Innafor f_BLK4 og 5, skal det leggjas til rette for eit vasspegel som kan fungera som eit leikeelement. For å sikra god kopling mellom vestre og austre del av planområdet er det lagt inn tre kryssingspunkt med bruer over bekken.

Infrastruktur:

Vegen f_SV1 er tilkomstveg til bustadane innanfor BBB og BKS1-4 frå Fv5286. Krysset ut i Fv. 5286 er i dag ikkje i tråd med gjeldande krav og skal utbetrast.

Det er sett av 1,5 parkeringsplassar pr. bustadeining over 65 m² og 0,8 parkeringsplassar pr. bustadeining under 65 m², i samsvar med krava i KPA.

Gangvegane f_SGG1-4 er interne gangvegar som koplar bustadane saman med leike- og uteopphaldsareala, parkeringsplassane og omkringliggjande områder. Det er sikra at det skal gjerast tiltak som hindrar at desse vert brukt som køyrevegar. Innanfor uteopphaldsareala f_BUT2 og 3 skal det etablerast snarveg frå bustadfeltet til busshaldeplassen ved Fv. 5286.

Formåla f_BKT1 og f_BKT2 er areal til renovasjon med nedgraven løysing, i samsvar med renovasjonstekniske norm for Fjell kommune. Idet tillatast også med oppføring av postkassestativ og oppføring av nettstasjon.

Støy

Delar av planområdet ligg innafor gul støysone og er noko utsatt for støy frå Fv. 5286, jf. Statens vegvesen si støysonekartlegging. Plassering av blokkene innanfor BBB er gjort med utgangspunkt i at dei skal fungera som støyskjerm for bustadane i sør.

Overvatn

Planområdet inneheld eit nedslagsfelt med avrenning til myr, som i dag vert leia til eksisterande stikkrenne under Fv. 5286. Flaumvegen har også denne retninga. Det er i dag utfordringar med overvatn i området, når stikkrenna vert tett og ikkje klarar å ta opp store vassmengder som følgje av mykje nedbør. Dermed vert myra fylt opp og vatnet renn over Fv. 5286 og inn på skulplassområdet til Brattholmen skule. Store delar av myra må masseutskiftast ned til faste masser for at det ikkje skal verta setningsskader på bygningar. Hovudløysninga for å løyse problemet vert å leggje ny eller dimensjonera opp eksisterande overvassleidning med tilstrekkeleg kapasitet frå bustadfelt til sjø. Det vil også verte ope bekkelar og fordrøying innanfor planområdet.

Det er ikkje fastsett endelig løysning for korleis fordrøying innanfor området vert løyst i VA-rammeplanen, men den viser fleire forslag for korleis det kan gjerast. Inntil dette er fastsett kan ein ikkje avgjere avrenninga frå området og nødvendig dimensjon på overvassleidningen. Dette er noko som må avgjerast i byggesak. Føresegn 2.2.4 sikrar tilstrekkeleg dimensjon på overvassleidningen før utbygging.

Rekkjefølgjekrav

- Utbetring av krysset ut frå planområdet før igangsetting.
- Utbetring av krysset i Fv. 5286 mellom vegen Brattholmen og Ebbesvikvegen før igangsetting.
- Byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vera godkjent av Statens Vegvesen før det kan gjevast løyve til igangsetting av tiltak.
- Opparbeidde leike- og uteopphaldsareal, gangvegar og annen infrastruktur knytt til dei einskilde bustadfelta, ved søknad om bruksløyve til bustader.
- Ny overvassleidning eller dimensjonera opp eksisterande med tilstrekkeleg kapasitet, før det kan gjevast igangsettingsløyve for bustader.

Vurdering:

Rådmannen meiner at detaljreguleringa er grundig gjennomarbeidd, og at det har vore eit godt samarbeid mellom tiltakshavar og kommunen etter offentleg ettersyn. Etter offentleg ettersyn er det innarbeidd endringar knytt til infrastruktur.

Samordna bustad- areal og transportplanlegging

Rådmannen meiner at planframlegget legg opp til ei effektiv arealutnytting i eit område som ligg sentralt til regionsenteret Straume, barneskule, barnehage og idrettsområde.

Merknaden frå Hordaland fylkeskommune (HFK) er berre delvis teken til følgje. HFK meiner at planframlegget ikkje samsvarar med regionale retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging. HFK argumenterer her med at avstanden frå regionsenteret og kollektivknutepunktet er såpass stor at planframlegget legg opp til bilbaserte reiser.

Rådmannen er ikkje samd i argumenta frå HFK, og meiner at det er forsvarleg med ei effektiv arealutnytting i planområdet, av fleire grunnar:

- I planarbeidet er det utarbeidd ein trafikkanalyse som konkluderer med at utbygginga vil gje minimal effekt på rushtrafikkproblema på rv. 555 og omkring Straume.
- Planen ligg i sone 2 i KPA, kor det er tillat med relativt høg utnytting.
- Det er ønskjeleg å auke delen som reiser med sykkel i kommunen, og det har i dei siste åra vore ei satsing på nettopp dette i området kring Straume. Den siste nasjonale reisevaneundersøkinga viser at planområdet ligg med ein avstand frå Straume som er innanfor gjennomsnittleg reiseavstand for både gåande og syklende. På grunn av nærleiken til Straume vert planområdet difor ein sentral del av sykkelsatsinga, og det er eit stort potensial for at ny trafikk som følgje av planframlegget vil kunna takast med sykkel.

Overvatn

Problematikken rundt overvatn har vore diskutert tidligare i planprosessen. Løysinga som no ligg i planframlegget er vurdert som den beste løysinga, og vil også bidra til å løyse dei eksisterande utfordringane knytt til overvatn i området. Noko av overvatnet skal fordrøyast i planområdet og resten vil gå i rør til sjø. Etter offentleg ettersyn er teksten i rekkjefølgjekravet formulert litt annleis, slik at det no vert satt krav om at overvassleidningen skal vera etablert før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak i planområdet. Ved offentleg ettersyn var dette rekkjefølgjekravet knytt til bruksløyve.

Barn og unge sine interesser

Rådmannen er svært positiv til at detaljreguleringa legg opp til eit bilfritt bustadtun med fleire varierte leikeareal og møteplassar. Planen legg i stor grad vekt på å etablere eit godt og trygt bustadmiljø med møteplassar og leikeareal som oppmodar til rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Gode koplingar for mjuke trafikantar både internt i planområdet og mot skule og busshaldeplass er positive kvalitetar som planen bidreg med.

Det opne vasspeilet som ligg sentralt til i uteopphaldsarealet vil kunna vere eit spanande vasselement for leik, men kan også vere eit potensielt faremoment. Etter signal i 1. gangsbehandlinga i Komité for plan og utvikling er det jobba vidare med føresegnene, med fokus på at det skal vera trygt for barn og opphalda seg ved vasspeilet. Derfor er det etter offentleg ettersyn innarbeidd ei føresegn som sikrar at vasspeilet blir utforma i tråd med gjeldande lovverk, som sikrar maksimal djupna og sikringstiltak, slik at tryggleiken for barn vert ivareteken.

Trafikktryggleik:

Rådmannen er einig med Statens vegvesen (SVV) i deira merknad, om at ei auke i trafikkbelastninga på fv. 5286 krev ytterlegare trafikksikringstiltak. Merknaden frå SVV er derfor imøtekommen. Rådmannen meiner at utbetring av krysset ved innkjøring av planområdet i nord, utbetring av krysset fv. 5286 sør for barneskulen, og utviding av fortauet

langs fv. 5286 er viktige tiltak som kompenserer for trafikkauken som utbygging av planområdet bidreg med.

Kulturminner

Kommunen har hatt mykje diskusjon med Hordaland fylkeskommune (HFK) om det automatisk freda kulturminnet i planområdet. HFK har framleis merknader til bustadføremålet BBB som ennå ikkje er løyst.

Merknadene er knytt til at bustadblokkene er planlagt for tett opp mot bautasteinen, og at det høge byggevolumet vil verke skjemma på kulturminnet. Rådmannen er ikkje samd med HFK om dette. Rådmannen meiner derimot at det er gjort gode grep i planframlegget som ivaretek kulturminnet. Det er regulert ei omsynssone med radius på 5 meter utanfor kulturminnet, der det ikkje er tillat å setje i gang tiltak som verker skjemma eller fører til risiko for at kulturminnet kan verte skada. Føresegnene sikrar i tillegg at bautasteinen ikkje vert utsett for skade under anleggsfasen.

Rådmannen meiner det er positivt at planforslaget legg opp til at bautasteinen vil verte meir synleg og tilgjengelig ved utbygging enn det den er i dag, og vil difor ikkje setje krav om lågare byggehøgde i BBB. Det automatisk freda kulturminnet ligg også like ved Brattholmen barneskule. Rådmannen meiner at grepa som blir gjort i planforslaget, ved å gjere bautasteinen meir synleg og tilgjengeleg, også vil gjere det lettare å nytta bautasteinen i undervisninga.

Steinbrua og restane av torvhuset vert ikkje ramma av planforslaget. Om potetkjellaren vert ramma eller ikkje er meir usikkert, då den moglegvis kjem i konflikt med f_SV5. Sidan det berre er rester som står att av potetkjellaren, er den ikkje vurdert til å ha særleg stor verdi.

Naturmangfald

Det går fram av naturmangfaldlova § 7 at prinsippa i §§ 8-12 skal leggest til grunn ved utøving av offentleg mynde. Temaet vart derimot vurdert ved førstegangsbehandling av planen. Rådmannen kan ikkje sjå at det ved eller etter offentleg ettersyn er kome nye opplysningar som krev ny vurdering.

Oppsummering:

Rådmannen tilrår at planen vert godkjent med følgjande innarbeidde endringar i plankartet og føresegnene:

- Plangrensa vert utvida til å også omfatte vegkrysset Fv. 5286 mellom vegen Brattholmen og Ebbesvikvegen. Det er knytt føresegner til utbetring av krysset før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak innanfor BKS5-BKS7.
- Fortau langs Fv. 5286 er regulert med minimumsbredde på 2,5 meter.
- Det er satt rekkjefølgjekrav til ny eller oppdimensjonert overvassleidning med tilstrekkeleg kapasitet til sjø, før det kan gjevast igangsettingsløyve for bustader innanfor planområdet.
- Det automatisk freda kulturminnet er markert med omsynssone i plankartet, og føresegner sikrar at den ikkje vert utsett for skade i anleggsfasen.

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