

PLAN 310 - NYBORG HANØY, GBNR. 19/260 M. FL. - SLUTTBEHANDLING

Sakstittel: Plan 310 - Nyborg, Hanøy - Gbnr 19/260 m.fl.

Forslagsstiller:

Befaring: Nei

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø		07.04.2016

Saksbehandler: Solveig Irene Olsen	Arkivsaknr.: 2013/6573-59
------------------------------------	---------------------------

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Innkomne uttalelser gir grunnlag for endringer i planforslaget. Angitte punktanmerkninger innarbeides i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, som påføres revisjonsdato 07.04.16. Sosi-filen endres i henhold til plankartet og skal være kontrollert og godkjent før planen tas opp i kommunestyret for endelig vedtak. Endringen er ikke av en slik karakter at det kreves ny høring.

Utvalg for teknikk og miljø anbefaler ovenfor kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Plan 310 – Nyborg Hanøy, gbnr. 19/260 m.fl., vedtas i samsvar med plan- og bygningslovens § 12- 12 med følgende plandokument:

- Plankart, datert 10.10.13, sist revidert 07.04.16
- Planbestemmelser, datert 10.10.13, sist revidert 07.04.16

SAMMENDRAG

Planområdet er ca. 20 daa., og er beliggende på Hanøy vest for Holmavegen. I planområdet er det foreslått oppført 24 nye boenheter fordelt på 8 tomter. Boligtypene som foreslås oppført er

tomannsboliger, tremannsboliger og 1 boenhet med 8 boenheter. Planområdet inneholder fra før av 3 eneboliger. Det legges opp til at det kan oppføres tomannsboliger på disse tomtene også. Det er videre foreslått å regulere inn eksisterende flytebrygge som småbåtanlegg, samt gang- og sykkelveg og busslommer langs fylkesvegen. Lekeplass, uteoppholdsareal og grøntstruktur er også regulert i planen.

I høringsrunden er det kommet uttaler/merknader som gir grunnlag for endringer i bestemmelser og plankart. I tillegg må uttalelser/merknader som er kommet i høringsrunden oppsummeres og kommenteres i planbeskrivelsen. Rådmannen foreslår derfor at endringene innarbeides i planforslaget før planen sendes videre til kommunestyret for endelig vedtak.

Videre saksgang:

Saken sendes til planfremstiller for revidering i henhold til vedtak, før saken sendes til sluttbehandling i kommunestyret.

Saksopplysninger:

Planen blir utarbeidet av JMN – Plan & arkitektur AS på veggen av familien Askildsen

Det ble kunngjort oppstart av planarbeidet i AV den 25.10.11, og melding om oppstart ble samtidig oversendt pr. brev til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser.

Det kom 2 innspill og 2 uttaler til oppstartsmeldingen. Disse er kommentert i vedlagte UTM-sak 265/14, datert 02.10.14.

Planen ble tatt opp til behandling i UTM den 02.10.14, sak 265/14, der det ble fattet følgende vedtak:

Omtalte merknader innarbeides i planforslaget. Planen påføres revisjonsdato 02.10.14. Endringene er av et slikt omfang at planen må tas opp til ny behandling om utleggelse til offentlig ettersyn og høring når revidert planforslag er mottatt og kontrollert.

Planen ble revidert i henhold til vedtaket og ble tatt opp til ny behandling i UTM den 12.11.15, sak 369/15, der Utvalget fattet vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn og høring. Planen har vært lagt ute til offentlig ettersyn og høring i tidsrommet 17.12.15 til 01.02.16.

Det er kommet 3 merknader og 3 uttaler i høringsrunden. Merknadene/uttalelsene har vært oversendt forslagsstiller til uttalelse, som i epost mottatt 09.03.16, har gitt sine kommentarer til disse. Under vurderingen følger en kort oppsummering av de innkomne merknadene/uttalelsene, samt rådmannens kommentarer til disse.

Vurdering:

For beskrivelse av planforslaget, se vedlagte:

UTM - sak 265/14

UTM - sak 369/15

Følgende uttalelser og merknader er kommet i høringsrunden:

Uttale fra Statens vegvesen

Ber om at radius i krysset til planområdet reguleres til 9,0m. Ber også om at bussholdeplasser reguleres i henhold til Vegnormal N1 00, samt at det vises en gjennomgående byggrens mot fylkesvegen. Krever også at det inntas en rekkefølgebestemmelse om at før utbedring av fylkesvegen igangsettes, skal det utarbeides tekniske tegninger med bakgrunn i R700. Tegningene skal være godkjent av Statens vegvesen før det gis byggetillatelse for tiltak i planområdet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen foreslår at merknadene fra Statens vegvesen innarbeides i planforslaget. Se konklusjonen nedenfor.

Uttale fra Hordaland fylkeskommune

For å oppnå mål om at økt persontrafikk skal skje ved gange, sykkel eller kollektivtransport må ny arealbruk og transport planlegges i forhold til hverandre. Nye boliger må lokaliseres i nærhet til definerte senter og kollektivstopp med frekvent tilbud. Gang- og sykkeltilkomst til senter, skole og busstopp må være trafikksikker. Generelt har Hanøy et vegnett som er til dels uoversiktlig og med relativt høy personbiltrafikk. Kommunen har stilt rekkefølgekrav om at gang- og sykkelsti fram til nærmeste skole skal være ferdigstilt før utbygging. I reguleringsplanen er det tatt hensyn til gående og syklende. Dette er et positivt bidrag til å gjøre forholdene for myke trafikanter bedre. Hordaland fylkeskommune vil likevel minne om at forholdene for myke trafikanter på Hanøy ikke er tilfredsstillende. I plankartet er det avsatt byggegrense ca. 40 meter fra strandsonen. Fra sjøen er det en bratt skrent opp mot arealene på land. De nye boligene blir liggende øst for skrenten, på ei hylle ovenfor sjøarealene. Hordaland fylkeskommune er fornøyd med løsningene som er valgt for strandsonen. Det hadde likevel vært positivt dersom arealet for grøntstruktur ble trukket mer mot øst, tettere inntil byggegrensa innafor BF1. I planen er det lagt til rette for småbåtanlegg med 3 båt plasser. Småbåtanlegget er ikke i tråd med kommuneplanen. Hordaland fylkeskommune er generelt kritisk til planar i strid med kommuneplan. Vi råder kommunen til å revurdere om det er nødvendig med privat småbåtanlegg i dette området, og minner om at gode fellesanlegg vil kunne demme opp for presset på små private småbåtanlegg. Dersom kommunen likevel vel å legge til rette for småbåtanlegget, ber vi om at det blir utarbeidet bestemmelser som sikrer at bygg innafor området ikke legger til rette for varig opphold, og at det ikke blir satt opp stengsler som kan privatisere strandsonen.

Ellers gjøres det oppmerksom på meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Dersom automatisk fredede kulturminner som gjenstandsfunn, flekker med trekull eller konstruksjoner avdekkes under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldes til Hordaland fylkeskommune, og arbeid stanses til funnet er vurdert. Da planen har areal i sjø har saken vært lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. Sjøfartsmuseet kjenner ikke til marine kulturminne som kan bli berørt av tiltak etter planen. Elles gjør Bergens Sjøfartsmuseum oppmerksom på at tiltakshaver er pliktig å gi melding til museet dersom en under arbeid i sjøområdene finner skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kulturminnelovens § 14. Dersom kulturminne på sjøbunnen blir berørt av tiltaket, må arbeidet under vann straks stoppes. Arbeidet må i så fall ikke startes opp før museet har undersøkt og eventuelt frigitt området. Eventuelle brudd på disse vilkårene vil være i strid med bestemmelsene i kulturminneloven.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med fylkeskommunen i at vegnettet i Hanøy ikke er tilfredsstillende med tanke på myke trafikanter. Det er derfor tatt inn en bestemmelse om at før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområde må gang- og sykkelveg frem til nærmeste skole være opparbeidet. I planområde er det i dag etablert kai og flytebrygge for 3 beboere/grunneiere i område. Småbåtanlegget er regulert i forhold til dagens bruk. Dette er ivaretatt i bestemmelsenes § 3.3. Det åpnes ikke opp for nye brukere. For å kunne utnytte tomt 4 har vi trukket byggegrensen så langt det lar seg gjøre mot øst. Det er ikke rom for å trekke den lenger. Da blir det ikke plass til bygg på tomten. Videre vil evt. kulturminner bli ivaretatt gjennom kulturminneloven. Rådmannen ser ikke nødvendigheten av å ta inn bestemmelser i planen som blir ivaretatt gjennom annet lovverk.

Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland

Har ingen merknader til planen.

Merknad fra Rainer Askildsen

Opplyser at han er grunneier for en del av det regulerte vegarealet på fylkesvegen. Regner med at arealet blir innløst før oppstart av byggearbeid på veggen. Opplyser videre at han har tinglyst rett i småbåtanlegget som må ivaretas, gnr. 19, bnr. 255.

Planfremstillers kommentar:

«Eierforholdene må avklares før det kan gis tillatelse til tiltaket / veggen. Evt. rettigheter til båtfeste i regulert småbåtanlegg anses som et privatrettslig forhold.»

Rådmannens kommentar:

Merknaden er av privatrettslig karakter og kommunen uvedkommen.

Merknad fra Anders Eid, gbnr. 19/437 og Rita Dora Olsen, gbnr. 19/437

Påpeker at det er en svakhet at bygningskroppen ikke er vist i plankartet og gjort juridisk bindende. Hevder videre at byggenesen i sør ligger 1,0m fra formålsgrensen. Stiller spørsmål om hvorfor dette ikke er synliggjort i planbeskrivelsen. Ber om at byggenesen settes til 4,0m fra formålsgrensen. Mener videre at det er en stor svakhet at det ikke er utarbeidet sol- og skyggediagrammer av eksisterende og fremtidig situasjon. Dette fordi man da ikke kan se konsekvensene bygging på tomt 5-9 vil ha for gbnr. 19/437. Går videre ut i fra at boligene på tomt 5-9 skal ha saltak og at det den maksimale byggehøyden er mønehøyden, og ikke gesimshøyden. Det vises videre til at terrengprofiler av fremtidig bebyggelse på tomtene 6-9 ikke samsvarer med maks. bygghøyde oppgitt i bestemmelsene. I tillegg åpner bestemmelsene opp for at byggehøyde og planeringshøyde kan variere med +/- 0,5m. Ønsker at byggehøyden senkes med 1,0m. Legger videre til grunn at det ikke blir reist opp høye og skjemmende forstøtningsmurer siden mur ikke er vist i plankartet. Det stilles også spørsmål om område avsatt til renovasjon er stort nok for planområdet. Det bes om at dette vurderes. Det bes også om at det tas hensyn til sikt når man avsetter områder for renovasjon. Det legges videre til grunn at F_F1 skal være offentlig, og ikke felles som avsatt i plankartet. Dette fordi tilgrensende veg er offentlig. Det bes til slutt om innsyn i utbyggingsavtalen mellom tiltakshaver og kommunen. Bemerket også at basiskartet er fra 2011. Ønsker at planen påtegnes nytt basiskart da det er gitt flere rammetillatelser for boliger siden den gang. Dette kan ha konsekvenser for sol- og lysforhold, innsyn, trafikk og vann og avløp. Det bemerkes videre at LNFR-område er omtalt i bestemmelsen, men ikke avsatt i plankartet. Reagerer også på at område avsatt til grøntstruktur kun kan brukes av beboere innenfor området og ikke av allmennheten, særlig med tanke på strandlinjen.

Planfremstillers kommentar:

«Illustrasjon angir ikke en endelig plassering av tiltakene / boligene. Endelig plassering og utforming av boligene bestemmes senere ut fra tomtekjøperes ønsker og behov. Boligenes størrelse, planerings- og byggehøyder avklares ved innsending av søknad om de enkelte tiltak. Begrensninger er angitt i planbestemmelsene og byggeforskriftene. Ved søknad om tiltak, når byggets form og endelig plassering er bestemt kan en først få et riktig bilde av skyggevirkningene. Det vil være naturlig at dette kreves ved søknad om tiltak på de enkelte tomtene. En kan for øvrig ikke se at bnr.437 vil bli berørt av skygge fra boliger i planområdet med de byggehøydene som er angitt i bestemmelsene. Oppgitte byggehøyder er kotehøyde målt på byggets høyeste punkt uavhengig av takform. Byggene vist på terrengprofilene er kun illustrasjoner. Maks byggehøyde er angitt i bestemmelsene. På nåværende stadium kan en ikke se behov for terrengmurer. Evt. murer i forbindelse med de enkelte tiltakene på tomtene må omsøkes senere. Naboer/gjenboere vil bli varslet i denne forbindelsen. Størrelse på renovasjonsområde vurderes. Fortau skal også kunne benyttes av øvrige beboere i Holmavegen. Antar at utbyggingsavtalen er et offentlig dokument.»

Rådmannens kommentar:

Byggenesen er ikke vist 1,0m fra formålsgrensen. Linjen som vises 1,0m fra formålsgrensen er linjen for hensynssone høyspentanlegg. Mellom formålsgrensen og omtalte linje ligger en rød skravrur som viser at det er hensynssone høyspentanlegg. Det er innen for dette området at høyspentledningen skal legges i jord. Der byggenese i plankartet ikke er vist er det Plan- og

bygningssloven som gjelder, dvs. 4,0m. Rådmannen mener at det er nok å angi byggegrenser og BYA i planen. Dersom man viser avtrykk av bygningen i plankartet låser man plasseringen, og det vil ikke være mulig for tomtekjøper å velge type bolig. Når det gjelder byggehøyden er det høyeste punkt på bygningen som angis i bestemmelsene uansett takform. Det er ikke stilt krav om saltak. Rådmannen mener det må være en viss valg mulighet på takform, men har likevel presisert at det på tomtene 5-9 skal være lik takform. Rådmannen mener også at det er innenfor rimelighetens grenser at planeringshøyde og byggehøyde kan varieres med +/- 0,5m. Erfaringsmessig ser man at dette slingringsmonnet er til stor hjelp når man begynner med prosjekteringen av tomtene. Videre tillates det ikke murer over 0,5m (må ikke være i strid med byggegrensen) dersom det ikke er vist i plankartet. Når det gjelder punktet som går på sol- og skyggediagrammer, ser ikke rådmannen at dette er nødvendig. Tomtene 5-9 ligger nordvest for merknadsstilleres tomt. Utearealet på merknadsstillers tomt vil neppe orienteres mot nord. Det kan selvfølgelig orienteres mot vest, men avstanden til bygningen på tomt 9 til merknadsstilleres tomt tilsier at dette ikke vil bli noe stort problem. Skygge pga. andre boliger må uansett kunne påregnes innenfor områder avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Videre ser rådmannen problemet med sikt og størrelse på arealet avsatt til renovasjon. Det er derfor ønskelig at plassering og størrelse vurderes på nytt. Det er for øvrig avsatt LNFR-område i planen. Dette området er en liten stripe i sørvestlige hjørne av plankartet. Rådmannen ser også at basiskartet må endres siden det er av eldre dato. Rådmannen ser også at område avsatt til grøntstruktur, særlig strandlinjen, kan være av interesse for allmennheten. Det foreslås derfor å innta en bestemmelse om at området kan brukes av allmennheten.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingen vil planmyndighetene foreslå at følgende endringer innarbeides i planforslaget før det sendes til kommunestyret for endelig vedtak. Endringen er ikke av en slik karakter at det kreves ny høring. De fleste endringene er av tegneteknisk karakter. Foreslåtte flytting av areal for renovasjon vil skje innen planområde og vil kun påvirke tiltakshavers arealer. Flytting av renovasjon vil også være til gunst for frisikten i forhold til avkjørslene som ligger i tilknytning til området. Når det gjelder endringen av o_KV2 til felles veg, er ikke dette noen endring fra dagens status vegen har som felles veg. Rådmannen ser derfor ikke at denne endringen er noe nytt for dagens brukere av vegen, som tilsier ny høring. Noen av endringene er i tillegg foreslått for å imøtekomme merknader og uttaler.

- Busslommer utarbeides i henhold til uttale fra Statens vegvesen
- Krysset til planområdet reguleres med radius 9,0m, jfr. uttale fra Statens vegvesen
- Byggegrensen reguleres gjennomgående i planen mot fylkesvegen, jfr. uttale fra Statens vegvesen
- Plassering av areal for renovasjon vurderes på nytt
- Område avsatt til grøntstruktur gis eierform felles. Det må fremgå i bestemmelsen at dette kan brukes av offentligheten
- o_Kv2 må endre eierform til f_KV2. Dette medfører at bestemmelsene må endres i henhold til dette. Alle brukerne av vegen må listes opp i bestemmelsene som bruker
- Plankart påføres revisjonsdato 07.04.16
- Sosi-fil endres i henhold til plankartet
- Planen må inntegnes på nytt basiskart da dette er fra 2011
- Det innarbeides en rekkefølgebestemmelse om at det skal utarbeides tekniske tegninger med bakgrunn i R700 før utbedring av fylkesvegen i henhold til planen. Tegningene skal være godkjent av Statens vegvesen før det gis byggetillatelse for tiltak i planområdet. Bestemmelsene påføres revisjonsdato 07.04.16
- Uttaler og merknader oppsummeres og kommenteres i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen påføres revisjonsdato 07.04.16

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Kulturhistoriske registreringer

- 5 Uttale - Statens vegvesen
- 6 Uttale - Hordaland fylkeskommune
- 7 Uttale - Fylkesmannen i Hordaland
- 8 Merknad - Rainer Askildsen
- 9 Merknad - Anders Eid
- 10 Merknad - Rita Dora Olsen
- 11 UTM - sak 265/14
- 12 UTM - sak 369/15
- 13 Plan 310 Illustrasjon 28.10.15

Kleppestø, 16.03.16

Eystein Venneslan
Rådmann

Knut Natlandsmyr
Fagsjef