

PLAN 371 - REGULERINGSENDRING BUSTADFJELLMYRA - ENDRING AV PLAN 175 - SLUTTBEHANDLING

Sakstittel: Plan 371 - Reguleringsendring Bustafjellsmyra - Endring av plan 175

Forslagsstiller: JM Norge AS

Befaring: Nei

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø		09.06.2016

Saksbehandler: Solveig Irene Olsen	Arkivsaknr.: 2013/4402-81
------------------------------------	---------------------------

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Innkommne merknader og uttaler gir ikke grunnlag for endringer i planforslaget.

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

Plan 371 – Reguleringsendring Bustafjellmyra – Endring av plan 175, vedtas i samsvar med plan- og bygningslovens § 12- 12 med følgende plandokument:

- Plankart, datert 11..11.13, sist revidert 21.01.16
- Planbestemmelser, datert 11.11.13, sist revidert 21.01.16

SAMMENDRAG

Planområdet utgjør ca. 22 daa., og er beliggende nord for eksisterende barnehage på Stongafjellet. Planområdet er regulert til skoleformål i gjeldende plan 175 - Stongafjellet. I skolebruksplanen er det derimot lagt opp til at Stongafjellet skal tilhøre Kleppestø barneskole. Denne skolen skal bygges ut til tre parallell skole.

Planen legger til rette for ny barnehage med tilhørende naturområde og nærmiljøanlegg, samt parkering, interne veger, fortau og gang og sykkelveger.

Planforslaget har lagt ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 21.05.15 til 02.07.15. Det kom 3 uttaler og 2 merknader i høringsperioden. Uttalene/merknadene ga grunnlag for endringer i planforslaget. I tillegg hadde tiltakshaver ønske om å bytte om plasseringen av bygge område (BA1) og naturområde (NA) på grunn av eksisterende VA-ledninger. Som en følge av dette ble gang- og sykkelvegen også flyttet. Traseen i nytt forslag ligger øst for eksisterende boligområde i vest og frem til eksisterende gangveg som begynner i det sørøstlige hjørnet av samme boligområde. Endringen medførte også at planeringsnivået på BA1 er blitt høyere. Omtalte endringer var av en slik karakter og størrelse at planen måtte ut på nytt offentlig ettersyn og høring. Utvalget fattet vedtak om dette i møte den 21.01.16, sak 19/16. Høringsperioden har vært i tidsrommet 22.03.16 - 03.05.16. Det er kommet 3 uttaler og 4 merknader i høringsperioden. Disse gir ikke grunnlag for endringer i planforslaget.

Rådmannen foreslår at planen vedtas.

Videre saksgang:

Saken sendes til kommunestyret for endelig vedtak.

Saksopplysninger:

Planområdet utgjør ca. 22 daa., og er beliggende nord for eksisterende barnehage på Stongafjellet. Planområdet er regulert til skoleformål i gjeldende plan 175 - Stongafjellet. I skolebruksplanen er det derimot lagt opp til at barna på Stongafjellet skal tilhøre Kleppestø barneskole. Denne skolen skal bygges ut til tre parallell skole.

Planen legger til rette for ny barnehage med tilhørende naturområde og nærmiljøanlegg, samt parkering, interne veger, fortau og gang og sykkelveger.

Det ble kunngjort oppstart av mindre endring av plan 175 i AV den 07.06.13, og melding om oppstart ble samtidig oversendt pr. brev til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser. Planmyndighetene er av den oppfatning at endringen ikke kan behandles som en mindre endring, blant annet med bakgrunn i endring av arealformålene innenfor planområdet. I møte i Utvalg for teknikk og miljø den 12.06.15, sak 173/14, ble det derfor fattet vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn og høring.

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 21.05.15 til 02.07.15. I høringsperioden er det kommet 2 merknader og 3 uttaler til planforslaget. Disse er kommentert i vedlagte UTM – sak 173/14, datert 12.06.14.

Uttalene/merknadene ga grunnlag for endringer i planforslaget. I tillegg hadde tiltakshaver ønske om å bytte om plasseringen av bygge område (BA1) og naturområde (NA) på grunn av eksisterende VA-ledninger. Som en følge av dette ble gang- og sykkelvegen også flyttet. Traseen i nytt forslag ligger øst for eksisterende boligområde i vest og frem til eksisterende gangveg som begynner i det sørøstlige hjørnet av samme boligområde. Endringen medførte også at planeringsnivået på BA1 er blitt høyere. Omtalte endringer var av en slik karakter og størrelse at planen måtte ut på nytt offentlig ettersyn og høring. Utvalget fattet vedtak om dette i møte den 21.01.16, sak 19/16. Høringsperioden har vært i tidsrommet 22.03.16 - 03.05.16. Det er kommet 3 uttaler og 4 merknader til planforslaget. Merknadene/uttalene har vært oversendt forslagsstiller til uttalelse. I revidert planbeskrivelse har forslagsstiller gitt

sine kommentarer til disse. Under vurderingen følger også en kort oppsummering av merknadene/uttalene, samt rådmannens kommentarer til disse.

Planen blir utarbeidet av Tippetue Arkitekter AS på vegne av JM Norge.

Vurdering:

Følgende merknader og uttaler er kommet i høringsrunden:

Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland

Har ingen særlige merknader til planen.

Uttale fra Statens vegvesen

Har ingen trafikale merknader til planen utover de merknader som ble gitt i forbindelse med plan 175 – Stongafjellet.

Uttale fra Hordaland fylkeskommune

Tilråder at krav om universell utforming blir innarbeidet i bestemmelsene for alle formål. Ønsker også at behovet for støytiltak knyttet til nærmiljøanlegget også blir knyttet opp mot bestemmelsene. Ber videre om at den oppmurte tuften nord for planområdet blir tatt hensyn til ved gjennomføringen av planen. Gjør ellers oppmerksom på at dersom automatisk fredete kulturminner som gjenstandsfunn, flekker med trekull eller konstruksjoner blir avdekket under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldes til Hordaland fylkeskommune, og arbeid stanses til funnet er vurdert. Minner om at Skyss ikke har planer om å opprette kollektivtilbud på Stongafjellet der planområdet er plassert. Holdeplassen langs fylkesvegen har et stadig bedre tilbud og det bør legges mest mulig til rette for gode løsninger som gjør at denne holdeplassen kan nås med sykkel og gange. Har i en tidligere uttale vektlagt å legge til rette for syklende og gående, og kommunen har tatt dette inn som rekkefølgekrav i sine bestemmelser. Det er positivt at kommunen har gjort disse endringene, og samferdselsavdelingen oppfordrer kommunen om å ha fokus på myke trafikanter i det videre arbeidet.

Planfremstillers kommentar:

«Tatt til orientering. Tiltak innen planen må forholde seg til overordnede tekniske krav og krav til UU. Vedrørende kulturminne viser vi til planmyndighet sin kommentar til deres forrige merknad til off. ettersyn.»

Rådmannens kommentar:

Universell utforming innenfor BA (barnehage) ivaretas automatisk gjennom TEK10. Det vil derfor ikke være nødvendig å stille krav om dette i bestemmelsene. Når det gjelder støy, har kommunen sett det som nødvendig å stille krav om tiltak for støy for ballbane over støybefaling over 60dB. Når det gjelder lyd fra barn og unge utenom støy fra ballbanen, anser vi ikke dette som støy, og har derfor ikke utarbeidet bestemmelser om dette. Når det gjelder nevnte kulturminne, er dette avsatt som bevaringsområde i plan 175 – Stongafjellet med bestemmelse om at det innenfor dette området ikke er tillatt å foreta graving/terrengarbeider som kan skade, endre eller slette kulturminnene.

Merknad fra Hallgeir Nesheim, gbnr. 10/778, seksjon 9

Er fornøyd med at det skal etableres nærmiljøanlegg på området. Støtter ellers velforeningen Jacobhilleren sine innspill til hva området kan brukes til.

Planfremstillers kommentar:

«Tatt til orientering.»

Rådmannens kommentar:

Det er inntegnet ballbane i plankartet. Videre er det i bestemmelsen § 5.1.5 åpnet opp for at det kan oppføres aktivitetshus. Ellers vil det være opp til velforeningene å bestemme hvilke aktiviteter som skal utøves innenfor området. Det vil være uheldig å låse seg til konkrete etableringer hvis man i ettertid ser at det er ønskelig med andre aktiviteter enn det planforslaget legger opp til.

Merknad fra Gustav Engelsen, gbnr. 10/711 og 817

Er positiv til at området skal brukes til barnehage og nærmiljøanlegg. Mener likevel at det på et tidligere stadium i plan prosessen burde kommet frem hvilke område innenfor regulert område O1 i plan 175 som skal opparbeides. Dette med tanke på sikkerheten for nærliggende boliger i anleggsperioden. Krever at det blir foretatt målinger av vibrasjoner på nærliggende boliger dersom det skal sprenges innenfor området.

Planfremstillers kommentar:

«Tatt til orientering. Reguleringsendringen legger føringer for opparbeiding innenfor planavgrensningen, og utarbeidingen har tatt hensyn til møtepunkter med områdene rundt. Opparbeiding av området, grunnarbeider og anleggsperiode vil som i alle byggesaker ta hensyn til eventuell omliggende bebyggelse. Her gjelder egne regler, og er ikke noe som forankres i plan.»

Rådmannens kommentar:

Rådmannen sier seg enig i planfremstillers kommentar. I anleggsfasen er det egne HMS-regler og rutiner som gjelder. Dette hører ikke til i planarbeidet.

Merknad fra Velforeningen Stongaffellsvegen 64-84

Mener ballbanen er for liten, og at det heller bør åpnes opp for flere mindre ballbaner i størrelsen 33x22m. Med tanke på lyd/støy, er en plassering ved P1 mer hensiktsmessig da det gir større avstand til B11 og større høydeforskjell mot B7. Det er her også etablert gangsti fra boligfeltene i B7 inn til området. Er ellers negativ til at det åpnes opp for samfunnshus/aktivitetshus. Slike bygg er avhengige av utleie som festlokale i helger for å finansiere driften, og dette genererer mye støy og uro som kommer i tillegg til det som følger av et nærmiljøanlegg. Mener også at enkle overbygg i mørke områder gir skjul for uønsket aktivitet på kveld og natt, og bør ikke etableres.

Planfremstillers kommentar:

«Tatt til orientering. Reguleringsplanen gir kun rammer for bruk av området og det er åpnet for at det kan etableres samfunnshus/aktivitetshus, og enkle overbygg, for eksempel for værskydd. Ballbanen ligger best der den er tegnet inn. Det skal være dannet et interimstyre av beboere på Stongaffellet, og det er velforeningene som videre må definere og utforme nærmiljøanlegget. Dette gjelder også eventuelle regler og begrensninger for bruk.»

Rådmannens kommentar:

Rådmannen stiller seg bak planfremstillers kommentar. Bestemmelsene gir føringer for hva som kan tillates innenfor området. Det er ikke krav om at enkle overbygg eller samfunnshus/aktivitetshus skal etableres. Området skal overføres til beboerne når utbygger trekker seg ut av området. Det er da naturlig at velforeningene går sammen for å finne ut hva som skal etableres innenfor området innenfor de rammene som er gitt i bestemmelsene.

Merknad fra Åse Engelsen, gbnr. 10/38

Ber om at merknadene om støy og høydenivå i forrige høringsperiode blir ivaretatt. Stiller videre spørsmål om Hordaland fylkeskommune sin uttale om opparbeiding av gang- og sykkelveger gjelder plan 175 eller om det gjelder kun plan 371. Ber videre om at gbnr. 10/38 ikke blir nevnt som en del av planområdet i planbeskrivelsens sammendrag, da dette ikke medfører riktighet.

Planfremstillers kommentar:

«Tatt til orientering. Askøy kommune har diktert hvordan planendringen skal benevnes. Formuleringen blir ikke endret da den viser til original planen sitt navn. Endringen endrer bare området som tidligere het O1 og som er avmerket innenfor planområdet. Dette kommer tydelig frem av planmaterialet. Planmaterieell må sees i sin sammenheng. I steder har vi tilført den nevnte setningen; «..for del av gjeldende reguleringsplan 175...».

Rådmannens kommentar:

Støy fra ballbane er ivaretatt ved at det stilles krav om tiltak for støy for ballbane over støy anbefaling over 60dB. Når det gjelder lyd fra barn og unge utenom støy fra ballbanen, anser vi ikke dette som støy, og har derfor ikke utarbeidet bestemmelser om dette. Det er i bestemmelsene stilt krav om maks bygghøyde for barnehagen på kote +62moh. I sammendraget til planbeskrivelsen, side 3, er det sagt at det er fremmet reguleringsendring for del av gjeldende reguleringsplan for Stongafjellet, gnr. 10, bnr. 11,12,38 og 47, der bnr. 38 er opplistet som en del av opprinnelig navn. Dette medfører derfor riktighet. Planfremstiller har i revidert planbeskrivelse likevel presisert at reguleringsendringen gjelder for deler av planen. Når det gjelder Hordaland fylkeskommune sin uttale i forrige høringsperiode vedr. gang- og sykkelveg gjelder opparbeidelsen gang- og sykkelveger innenfor plan 371.

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke se at innkomne merknader og uttaler gir grunnlag for endringer i planforslaget. Med bakgrunn i vurderingen foreslår derfor rådmannen at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland
- 3 Uttale fra Statens vegvesen
- 4 Merknad fra Hallgeir Nesheim
- 5 Merknad fra Gustav Engelsen
- 6 Merknad fra Velforeningen Stongafjellsvegen 64-84
- 7 Merknad fra Åse Engelsen
- 8 Uttale fra Hordaland fylkeskommune
- 9 Bestemmelser
- 10 Planbeskrivelse
- 11 UTM-sak 173/14, datert 12.06.14
- 12 UTM - sak 19/16, datert 21.01.16

Kleppestø, 20.05.16

Eystein Venneslan
Rådmann

Knut Natlandsmyr
Fagsjef