



Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS)	12.01.2017	014/17

Arkiv: GBNR - 35/277, FA - L12, KOM - 1259
Sakshandsamar: Øyvind Lunde

Arkivsaknr: 16/3903 - 4

Søknad om oppstart av reguleringsarbeid - Dalekletten

Kort om saka:

Ard arealplan as har retta førespurnad til kommunen om å kunne starte reguleringsarbeid for eit område på Dalekletten på Toftøy.

Førespurnaden vert lagt fram for politisk behandling på grunn av avvik mellom kommuneplanen og planlagt regulering.

Den 01.11.16 vart det halde oppstartsmøte om planarbeidet mellom Ard arealplan as og administrasjonen.

Administrasjonen kunne ikkje tilrå at det vart starta reguleringsarbeid utan at dette var politisk avklart.

Kommuneplanen krev ein større heilskapleg reguleringsplan enn det området ein hadde ønske om å sette under regulering.

Dokument vedlagt saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
04.10.2016	Gnr/bnr 35/277 Dalekletten - Regulering - Bestilling av oppstartsmøte	22386
02.11.2016	Gnr/bnr 35/277 Dalekletten - Regulering - Referat frå oppstartsmøte 01.11.16	24486

Aktuelle lover, føresegner, avtalar, planar:

Plan og bygningslova
Kommuneplan 2014-2022

Saksopplysningar:

Med grunnlag i førespurnad frå Ard arealplan as vart det halde oppstartsmøte om reguleringsarbeid for Dalekletten den 01.11.16.

Det vart konkludert med at administrasjonen ikkje kunne tilrå oppstart av privat planarbeid før dette evt. var politisk avklart.

Jfr. vedlagte referat frå oppstartsmøtet.

Den 09.11 vart det halde eit nytt møte om planen. Her deltok forslagsstillar Tore Garlid, Jan Espen Vik frå Ard arealplan as, leiar av UDS Ottar Vik og Øyvind Lunde.

Den 28.11.16 vart det motteke søknad frå Ard arealplan as om å kunne starte reguleringsarbeidet.

Søknaden datert 28. november 2016 har følgjande innhald:

«FØRESPURNAD OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DALEKLETTEN GNR. 35 BNR. 277 M. FL. – TOFT, ØYGARDEN KOMMUNE

På vegne av Tore Garlid ynskjer Ard arealplan as å starte opp planarbeid for Dalekletten gnr. 35 bnr. 277 m.fl.

Planområdet ligg på Toft om lag 1,5 km sør for Torsteinsvik i eit område med spreidde bustader og grøne områder. Mot søraust til vest grensar området mot bustadområde, medan mot nord og aust grensar det mot større grøne områder.



Figur 1 – Kart over planområdet.

Skildring av dagens situasjon



Figur 2 – Flyfoto over planområdet.

Planområdet ligg i eit småkupert terreng avgrensa av Toftøyvegen i aust og fv. 225 i vest. Det er to høgdedrag i planområdet, eit om lag midt i planområdet, og Dalekletten som avgrensar området i nord. I vest går det ein vestvendt brattskrent mellom planområdet og fv. 225. Det er i dag spreidd busetnad i planområdet og dette er hovudsakleg einebustader, men det er også ein fleirmannsbustad. Det fleste av einebustadane ligg i eit relativt flatt terreng mellom dei to høgdedraga. I sør er det eit område med tidlegare dyrka mark. Det er i alt 12 einebustadar og ein fleirmannsbustad i planområdet. På Dalekletten ligg vassforsyningsanlegg for Toft.

Tilkomst til området er i dag frå gang- og sykkelvegen som går langs Toftøyvegen. Det går også ein veg i dårleg stand inn i planområdet frå fv. 225. Det er tre busshaldeplassar i eller like i nærleiken av planområdet. Eitt i 80-sona like før krysset mellom fv. 225 og Toftøyvegen, samt ved fv. 225 og lenger nord i Toftøyvegen.

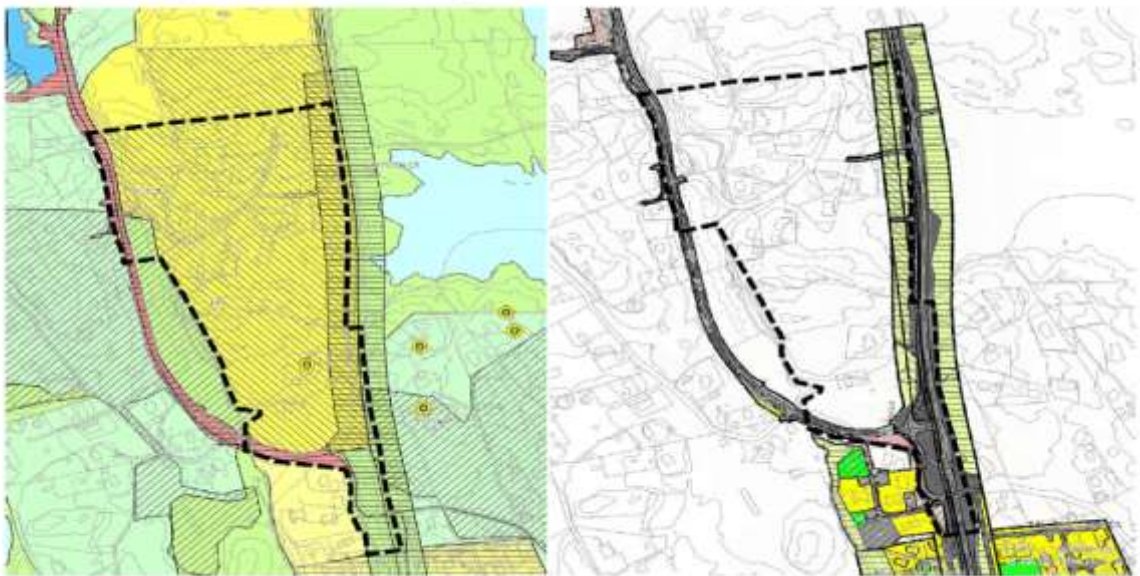
I nærleiken av planområdet finn ein store grøne områder mot nord og aust. I Aust ligg mellom

anna Norlavatnet og Midtvatnet med omkringliggende grøne områder. Busetnaden i området er hovudsakleg prega av spreidde einebustadar. I sør finn ein tettare og meir samansett busetnad med einebustadar, fleirmannsbustadar og rekkehus. Om lag 500 m nord for planområdet ligg Toftøy skule. Det går gang- og sykkelveg ved Tøftøyvegen heile vegen langs planområdet og vidare til Toftøy skule.

Forhold til kommuneplan og eksisterande reguleringsplan

Planområdet er i kommuneplanen sett av til bustadforemål med gjennomføringszone for felles planlegging (H810_5). Det meste av planområdet er ikkje regulert, men deler av planområdet lags fv. 225 ligg innanfor reguleringsplan for Toftøy skule, med planid 20000002, og deler av området langs Toftøyvegen ligg innanfor planid 19970001.

Sistnemde plan omfattar mellom anna krysset/avkøyrsla til fv. 225 som også planområdet dekkar. I sør grensar planområdet mot Vasskarbrekka – Vik ned planid 20100006. Det meste av gjennomføringszone H810_5 vil bli omfatta av planområdet, med unntak av eit område i nord. Her ynskjer ein å leggje til rette med framtidig tilkomst, men ser på grunn av høgdedraget ikkje at det er trong for å regulere områda i éin plan. Forslagsstillar ynskjer difor å utarbeide planområdet utan å følgje heile H810_5.



Figur 3 – Utsnitt av KPA og nærliggjande reguleringsplanar.

Hovudinnhald i planen

Føremålet med planen er å leggje til rette for bustadar. Ein ser for seg konsentrert busetnad med gjerne mindre bueingar. Saman med dei eksisterande einebustadane vil dette gje eit variert og samansett bustadområde. Vidare er det tenkt å regulere for opprusting av krysset mellom fv. 225 og Toftøyvegen. Her er det planlagd å legge inn eit venstresvingfelt som avkøyrsla til fv. 225. Vidare er det tenkt å regulere inn ein snuplass og haldeplass for buss ved krysset for å erstatte busstoppa som ligg i 80-sona like før krysset. Ein vil også legge til erstatte eksisterande tilkomst til området med ein.

Konklusjon

Vi meiner at planarbeidet legg opp til fleire positive grep for området. Tiltaket vil legge til rette for at fleire kan busetje seg i eit området som allereie er delvis utbygd, og som ligg i kort avstand til Torsteinsvik og Toftøy skule. Saman med einebustadane som ligg i planområdet i

dag, vil mindre bueningar gje eit variert og samansett bustadtilbod i området. Området ligg like ved kollektivtilbod og hovudfartsårer, samstundes som at det ligg fint til i eit området med mykje grøne område og turmogelegheiter.

Planarbeidet legg også opp til betydelege trafikktryggingsgrep. Nytt venstresvingfelt som avkøyrsløp til fv. 225 vil gje eit vesentleg tryggare kryss. Vidare vil ein ny snuplass/busshaldeplass erstatte dei eksisterande busshaldeplassane som ligg i 80-sona langs Toftøyvegen. Dette vil gje ei langt tryggare løysing for avvikling av kollektivtrafikken i området. I dag vert gang- og sykkelvegen som tilkomstveg til dei eksisterande bustadane i planområdet. Planarbeidet legg opp til ny tilkomstveg til området, samstundes som køyring på gang- og sykkelvegen vil verte avvikla.

Dette vil vere eit positivt tiltak for heile området og gje langt tryggare tilhøve for mjuke trafikkantar og born som skal til og frå Toftøy skule.»

Økonomiske konsekvensar:

I utgangspunktet ingen økonomiske konsekvensar for kommunen knytt til det private planarbeidet. Det må seinare avklarast om det vert knytt økonomiske konsekvensar for kommunen til utføring av tiltak etter planen.

Miljøkonsekvensar:

For avklaring i planarbeidet.

Folkehelseperspektiv:

For avklaring i planarbeidet.

Vurdering og konklusjon:

Kommuneplanen har ein gjennomføringssone på dette området med krav til heilskapleg regulering.

Dette bør ein generelt halde fast ved for å oppnå gode heilskaplege løysningar for bustadområde som skal etablerast.

Det er her ønskje om å kunne regulere eit litt mindre område enn det kommuneplanen krev. Nordre del av bustadområde vist i kommuneplanen med gjennomføringssone er ikkje tenkt regulert.

I dette tilfellet har ein forståing for ønske om kunne å avkorte reguleringsområdet. Nordre del av området med gjennomføringssone er ikkje terrengmessig naturleg knytt saman med det området som ein no ønskjer regulert.

Det er positivt at ein legg opp til å regulere for gode trafikale løysningar på fylkesveg 561 og tilknytt tilkomst til bustadområdet.

Rådmannen gjev følgjande

Innstilling til vedtak:

UDS er positiv til at det vert starta privat arbeid med reguleringsplan for bustadområde på Dalekletten.

Ein kan varsle oppstart av reguleringsarbeid i tråd med det som framgår av søknad frå Ard arealplan as datert 28.11.16.

Det vert elles vist til det som framgår av referat frå oppstartsmøte som vart halde den

01.11.16.

Siri Fahlvik Pettersen
Rådmann

Øyvind Lunde
Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.