



Vacuri AS
Trossavika 39
5365 TURØY

Dykkar ref.: Vår ref.: Arkiv: GNR - 42/2, N - Dato: 02.05.2017
2017000942 504

Gnr. 42 Bnr 2, Kåravika. Oppstart reguleringsplan - Haugaseto. Prinsippsak

Vi viser til Dykkar førespurnad i høve oppstart av regulering.

Det er no gjort følgjande vedtak i saka:

*«Forvaltningsstyret-planutval tilrår oppstart av detaljregulering for 12 daa på gnr. 42 bnr. 2.
Føresetnad for tilråding til oppstart er at gangbru vert realisert som skissert frå tiltakshavar.»*

Faktura på kroner 20 500,- jf. kap. 2-2 i gebyrregulativ for areal, vert ettersendt Vacuri AS.

Med helsing

Ole-Karsten Midtgård
rådgjevar

Kopi til:

Ard Arealplan AS

7 etasje
Nygårdsgaten 114

5008

BERGEN



SAKSPAPIR

Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Forvaltningsstyret - Planutval	24.04.2017	036/17

Saksansvarleg	Arkiv	Arkivsaknr
Ole-Karsten Midtgård	GNR - 42/2, N - 504	17/942 -

Gnr. 42 Bnr 2, Kåravika. Oppstart reguleringsplan - Haugaseto. Prinsippsak

Samandrag av saka:

Førespurnad om politisk tilråding til oppstart av detaljregulering i Spildepollen. Området vert forlenging av godkjent reguleringsplan for Spildepollen bustadområde.

Saksutgreiing:

3. april 2017 mottok Sund kommune førespurnad om oppstart av planarbeid på gnr. 42 bnr. 2. Tiltakshavar ønskjer at førespurnaden vert teke opp til politisk handsaming som ei prinsippsak. Planutvalet kan på den måten tidleg i ei plansak ta stilling til eit prosjekt, som ikkje er i samsvar med overordna plan.

Søkjar: Ard Arealplan AS

Tiltakshavar: Vacuri AS

Planstatus

Arealet er i kommuneplanen sett av til LNF-område (Figur 1), regulering til bustad er såleis i strid med overordna plan. Området er ikkje bebygd.

Nærområde

Denne delen av Sund byrjar å utvikle seg til eit kommunedelsenter. I nærleiken er det fleire regulerte bustadområde. Fleire av desse regulerte bustadområda er ikkje bygd ut, men kommunen registrerer at det er aktivitet. Det er gang/sykkelavstand til butikk og framtidig skule, og moglegevis også framtidig barnehage.

Aktuelt område er oppgjeve å være på 12 daa, lokalisert inntil regulert område «reguleringsplan for Spildepollen bustadområde». Sør for fv. 202 er det starta reguleringsarbeid for skule og bustadområde.

Høgdekoter innanfor eigedomen strekker seg frå 25 moh. til 37 moh. I bakkant av eigedomen stiger terrenget til over 50 moh. Eventuelle nye bygningar og andre tiltak bør ikkje bryte horisonten. Nordleg del av eigedomen er lokalisert over marin grense. Hovedbergart er diorittisk til granittisk gneis, migmatitt, som er ein utbredt bergart på Sotra. Aktsomheitsgrad

er ferdig utarbeida».

Vurdering:

Forholdet til overordna plan

Sund kommune har tidlegare handsama prinsippsaker der tiltakshavar ønskjer å regulere til bustad. Som hovudprinsipp rår rådmannen til at regulering av LNF-område til bustad ikkje bør verte gjort, men at det vert sendt innspel til kommunen ved rullering av kommuneplanen. I samband med rullering av kommuneplanen har kommunen motteke fleire innspel i høve omgjerjing av LNF-område i Spildepollen. Per dags dato har kommunen motteke fire innspel for omgjerjing av arealformål på gnr. 42. Derav er søkte område inkludert.

Kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess før endeleg vedtak. Detaljregulering bør følgje opp kommuneplanens arealdel. Det er likevel mogeleg å regulere i strid med denne. Dette går fram av plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 (3): «*Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-1 og 4-2 andre ledd*». Krav i pbl §§ 4-1 og 4-2 omhandlar krav til planprogram, planskildring og konsekvensutgreiing.

Konsekvensutgreiing

Aktuelt planområde er under 15 daa og fell inn under § 3 b) i forskrift om konsekvensutgreiing for planar etter plan- og bygningsloven. Det er då eit krav at den skal handsamast etter vedlegg tre i forskrifta. Området er lokalisert utanfor omsynssone for nedslagsfeltet til Kørelen. Regulering av område tett på denne sona bør vurdere konsekvens av tiltak i høve drikkevasskjelde.

Naturbase

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle og utrydningstrua naturmiljø jf. kap. 14.7 i kommuneplanen. Rådmannen har vurdert området opp mot naturbase og artskart. Det er ikkje registrert forhold som er til hinder for at tiltak kan gjerast i området. I naturbase er det ikkje registrert kulturminner, utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Arealressurskartet viser at arealet består av open skrin fastmark.

Innhald i førespurnad

Det er lagt fram forslag om bygging av 8-12 eine- og tomannsbustadar. Slik bustadane er plassert ser det ikkje ut til at dei vil bryte horisonten. Tilkomst til eigedomane vil skje via regulert tilkomstveg i Spildepollen. Tilkomstvegen er regulert etter standard A3 (atkomstveger i spredt bebyggelse, fartsgrense 50 km/t) med 4 m breidde, og 2 møteplassar. Hellingsgradient på regulert veg er større enn A3 standard på einskilde strekk. Maks lengde på A3 standard bør ikkje være lengre enn 3 km, og ha lågare årleg døgntrafikk (ÅDT) på 300. Framlagt forslag overstiger ikkje krav til lengde og ÅDT. Fortau langs vegen er regulert med 3m breidde.

I førespurnad om regulering vert det foreslått å konstruere ei gangbru over fylkesvegen. Dette vil gje mjuke trafikantar planskilt kryssing frå bustadområde fram til busstopp/butikk og framtidig skule i Spildepollen. Bustadområde er lokalisert på eit høgare nivå i terrenget enn fylkesvegen. Dette inneber at det kun vert naudsynt med rampe på sørsida av fylkesvegen for å støtte krav til universell utforming. Det vert viktig med god plassering av ei gangbru, som ligger godt i terrenget og som vert attraktiv å bruke.

Kommunen har vedteke mindre endring av «*reguleringsplan for Spildepollen bustadområde*», som innebærer fortau langs tilkomstvegen. I den saka gjorde rådmannen greie for at det kan

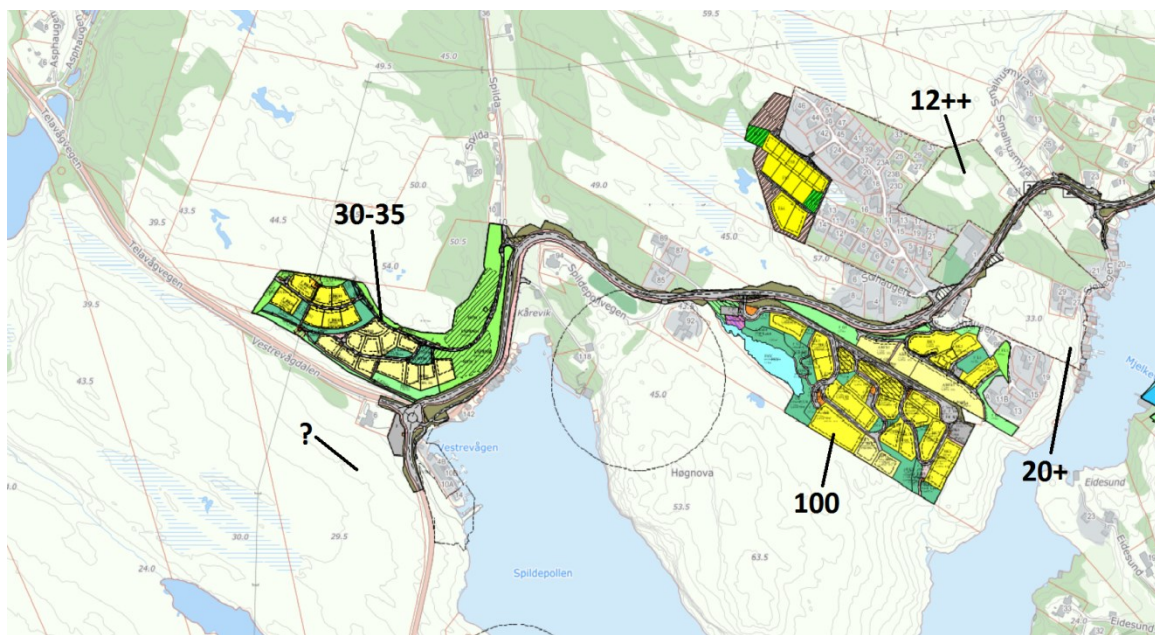
være fare for at spesielt busette i dei vestlegaste bustadane, kan velje kortaste veg ned til busstopp/butikk og framtidig skule i Spildepollen. Eit utsatt punkt kan være før bakketoppen på fylkesvegen mot Telavåg, der terrenget vest for bustadområdet vert slakare. Det kan potensielt verte eit trafikkarleg punkt på ei strekning som per i dag har fartsgrense på 80 km/t.

Avstand frå vestlegaste bustad i godkjend plan til butikk er ca. 850m. Avstand frå same bustad til butikk via foreslått gangbru er av plankonsulent oppgjeve å verte på ca. 550 m. I Hordaland Fylkeskommune sin regional plan for attraktive senter vert gangavstand i tettstad sett til 1 km, sykkelavstand vert sett til 5 km. Forbehold i høve dette er til dømes terrengutforming.

Vurdering av likebehandling

Kommunen handsama i juni 2016 prinsipp sak på Kleppe (saksutgreiing vedlagt). Saka gjaldt spørsmål om kommunen tilrådde oppstart av regulering av LNF område til bustad. I saka på Kleppe vart det ikkje tilrådd oppstart av regulering.

Rådmannen vurderer at det er fleire likskapar mellom den saka og aktuell sak. Begge områda vert av kommunen vurdert å være små kommunedelsenter med mykje bustadbygging. Både på Kleppe og i Spildepollen er det fleire regulerte område, som ikkje er ferdig utbygd (sjå Figur 2). I arbeidet med reguleringsplan for ny skule i Spildepollen skal areal til bustadformål verte regulert. Det er ikkje kjent kor mange einingar som vert aktuelt på det området. Rådmannen sin vurdering på Kleppe var at det ikkje var eit umiddelbart behov for å få lagt ut nye område til bustad. Rådmannen vurderer at dette også gjer seg gjeldande i Spildepollen. Dette talar mot å tilrå regulering av LNF-område til 12 nye bustadeiningar.



Figur 2. Regulerte einingar i Spildepollen som ikkje er bygd.

Konklusjon

Slik forslaget ligg føre skal det liggje att grøntområde mellom bustadane og vegen. Slik rådmannen tolkar forslaget betyr dette at ikkje alle 12 daa skal verte transformert til byggeområde eller verte privatisert. Dette ser rådmannen på som positivt.

Rådmannen vurderer forslaget om gangbru i Spildepollen som særst positivt. Det vil være eit

trafikksikringstiltak som med fordel bør være på plass før skulen i Spildepollen vert ferdigstilt. Dersom kommunen tilrår oppstart av regulering gir det likevel ikkje garanti for at gangbrua vert bygd, før ferdigstilling av skulen. Rådmannen vurderer at det i gjeldande reguleringsplan i Spildepollen er lagt godt til rette for mjuke trafikantar. Avstand på ca. 850 m er innanfor det som vert rekna som akseptabel gangavstand. Som det er gjort greie for tidlegare i saka, er det likevel ein fare for at busette kan velje å gå ned skrenten der terrenget vert slakare, og krysse fylkesvegen i ei 80 sone. I denne saka vert det lagt fram forslag til løysing for mjuke trafikantar som vil vere positiv, ikkje bare for dei planlagte bustadane, men og for bustadar som i dag er regulert.

Tilråding til vedtak:

Forvaltningsstyret-planutval tilrår oppstart av detaljregulering for 12 daa på gnr. 42 bnr. 2.

24.04.2017 Forvaltningsstyret - Planutvalbehandling:

PU- 036/17 Vedtak:

Forvaltningsstyret-planutval tilrår oppstart av detaljregulering for 12 daa på gnr. 42 bnr. 2. Føresetnad for tilråding til oppstart er at gangbru vert realisert som skissert frå tiltakshavar.