



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
21/19	Komité for plan og utvikling	05.03.2019
11/19	Kommunestyret	21.03.2019

Detaljregulering for Valderhaugane B6, gnr 21/106 m.fl. - Ågotnes. Sluttbehandling. Tiltakshavar: HBE Eiendom AS og Boligbygging Sotra AS

Samandrag av saka:

Ard arealplan AS har på vegne av HBE Eiendom AS og Boligbygging Sotra AS utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Valderhaugane B6, gnr 21/106 m.fl. - Ågotnes (planID: 20160003).

Planområdet er omlag 100 daa og ligg på Ågotnes, sør for Valderhaug. Området er sett av til bustadformål (B6) i Kommunedelplan for Ågotnes 2013 – 2024.

Planen legg til rette for oppføring av barnehage og-, 177 bustadeiningar i einebustader, tomannsbustader, rekkjehus og l gbl kker med tilhøyrande infrastruktur som t.d. leikeplassar, grøntareal og gangveggar.

Planen l g ute til offentlig ettersyn i tida 28.03-09.05.17. Det kom inn 4 merknader til planframlegget. Fylkesmannen hadde motsegn til planframlegget. Motsegna er avklart/trekt. Kommunen kan difor eigengodkjenne planen.

Planen var til slutthandsaming i Komité for plan og utvikling den 05.06.2018 i sak 65/18. Saka vart sendt attende til administrasjonen for komplettering av saka.

Rådmannen har vurdert moglege anleggsbidrag knytt til opparbeiding av ekstern infrastruktur. Rådmannen si tilråding er at det vert vedteke lagt inn eit rekkefølgjekrav i planen knytt til opparbeiding av Fv211 fr  avk yrsl  til detaljregulering for Landrovegen (B7), med planID 20130021, til brua ved Polleidet. Rekkef lgjekravet er innarbeid i planmaterialet. Det er også gjort ein del mindre endringar i føresegnene. Endringane er hovudsakleg tekniske rettingar og endrar ikkje hovudformålet eller intensjonen med planen. Dei vesentlegaste endringane er:

- Rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av o_SGS vert knytt til o_BBH, BKS02, BKS03 og BBB03 i staden for alle tiltak innanfor planområdet.
- Rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av leikeplass f_BLK06 er knytt til

bustadområda BBB05-08 i staden for alle bustader innanfor planen.

Rådmannen tilrår at planen vert godkjent med dei endringar som går fram av saksutgreiinga.

Innstilling:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Valderhaugane B6, gnr 21/106 m.fl. - Ågotnes, med plankart datert 22.05.18, føresegner datert 25.02.19, og planskildring datert 25.05.18.

Straume, den 07.02.2019

Steinar Nesse
Rådmann

Bjørn Erik Kristiansen
Plan- og eigedomssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 05.03.2019:

Representanten Kjell Rune Garlid, SL ba komiteen vurdere om han er ugild sidan bror hans er ein av tiltakshavarane. Komiteen konkluderte med at han er ugild til å vere med å handsame saka.

Det var dermed 8 røysteføre tilstades i møtet.

Barna og unge sin representant Margunn Landro ba komiteen vurdere om ho er ugild sidan ektefellen hennar er part i saka. Komiteen konkluderte med at ho er ugild.

Sjefsingeniør Einar Lunde presenterte planen.

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

Tilråding i Komité for plan og utvikling - 05.03.2019:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Valderhaugane B6, gnr 21/106 m.fl. - Ågotnes, med plankart datert 22.05.18, føresegner datert 25.02.19, og planskildring datert 25.05.18.

Handsama i Kommunestyret - 21.03.2019:

Tilråding gjort i komite for plan og utvikling vart **vedteke** mot 1 røyst (1 uavhengig).

Desse hadde ordet i saka: Henning Ekerhovd og Kjetil Hansen.

Vedtak i Kommunestyret - 21.03.2019:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Valderhaugane B6, gnr 21/106 m.fl. - Ågotnes, med plankart datert 22.05.18, føresegner datert 25.02.19, og planskildring datert 25.05.18

Dokument vedlagt saka:

- A. Plankart, datert 22.05.18
- B. Føresegner, datert 25.02.19
- C. Planskildring, datert 25.05.18
- D. Illustrasjonsplan alt. 1 og 2 datert 11.01.18
- E. VA-rammeplan med vedlegg datert 29.11.16 (uttrykt dokument)
- F. Støyrapport (uttrykt dokument)
- G. Vindrapport (uttrykt dokument)
- H. Merknadar til planen
- I. Trekking av motsegn
- J. Tiltakshavar sin kommentar til merknadane

Saksopplysningar:

Ard arealplan AS har på vegne av HBE Eiendom AS og Boligbygging Sotra AS utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for Valderhaugane B6, gnr 21/106 m.fl. - Ågotnes (planID: 20160003). Føremålet med planen er å leggja til rette for eit variert bustadområde med barnehage, sentralt på Ågotnes. Planen legg til rette for oppføring av 177 bustadeiningar fordelt på om lag 95 bygg.

Saksgang:

Planen vart l. gongs handsama i KPU i sak 25/17 den 07.02.2017. I vedtaket vart det lagt inn eit vedtakspunkt om at det vil koma krav om anleggsbidrag i tilknytning til overordna rekkefølgekrav. Da saka vart sendt til slutthandsaming til KPU i sak 65/18 den 05.06.18, var det ikkje lagt inn krav til anleggsbidrag. Saka vart sendt attende til administrasjonen for komplettering på dette punktet.

Anleggsbidrag:

Rådmannen har vurdert rekkefølgekrav til utbetring av infrastruktur utanfor planområdet. Det har vore politiske signal om det skal knytast anleggsbidrag til Vestsidvegen. Reguleringsplanen for B6 ligg om lag 1,4km nord for detaljregulering for Vestsidvegen. B6 ligg i nær tilknytning til Ågotnes, og vil i mykje større grad nytta Vestsidvegen nordover til 561 Skjergardsvegen. Rådmannen gjer merksam på at anleggsbidrag må avklarast særskilt gjennom utbyggingsavtale. Ein kan ikkje vedta at utbyggjar skal betale anleggsbidrag gjennom planhandsaminga.

Rådmannen si tilråding er at utbyggjar eventuelt bidreg med eit anleggsbidrag til parsell Ågotnes skule – Polleidet (planID 20070003). Delar av parsellen vert sikra opparbeidd gjennom bustadområde B7 (vedteken 05.12.17), som ligg like nord for B6. Til samanlikning inneheld denne planen 70 bustadeiningar. B6 legg opp til 177 bustadeiningar og vegstrekket i rekkefølgekravet er noko lengre enn for B7. Rådmannen tilrår at ein ser bort ifrå brua ved

Polleidet, då utbetring av denne vil ha ein urimeleg høg kostnad til å kunne knytast opp mot utbygging av B6 feltet.

Tiltakshavar stiller seg positiv til eit anleggsbidrag for eksterne fellestiltak, men peikar på at det må vera ei rettferdig fordeling der alle grunneigarar og utbyggarar deltar. Dersom utbetaling av heile anleggsbidraget vert knytt til starten av utbygginga av B6, vil det gje ein økonomisk belastning som ikkje er handterbar.

Rekkefølgjekrav

Etter at saka var til slutthandsaming i Komité for plan og utvikling den 05.06.2018, er det gjort nokre endringar i rekkefølgjekrava i planen. Endringane er gjort med omsyn til at planen skal kunne byggjast ut på ei tenleg måte med dei rekkefølgjekrava som ligg føre internt i feltet og eksternt.

- I føresegnene er det lagt inn eit rekkefølgjekrav §3.23, der det er stilt krav om at parsell Ågotnes skule – Polleidet (planID 20070003) skal vera opparbeidd, eller sikra opparbeidd, frå avkøyrsløp til B7 til bru før Angeltveit i samsvar med godkjent reguleringsplan, før det vert gjeve igangsettingsløyve til bygging av barnehagen og bustader innanfor planområdet. Dersom det vert utarbeidd ny reguleringsplan for dette vegstrekket skal ny reguleringsplan følgjast.

Merk at dersom det vert inngått ei utbyggingsavtale om anleggsbidrag, vil vegparsellen vera sikra opparbeidd.

- Rekkefølgjekravet i §3.9 er endra slik at opparbeiding av o_SGS vert knytt til o_BBH, BKS02, BKS03 og BBB03 i staden for alle tiltak innanfor planområdet. Endringa er gjort fordi opparbeiding av gang- og sykkelvegen må sjåast i samanheng med vegnettet innanfor planområdet. Endringa gjer at det berre er delfelta som har tilknytning til gang- og sykkelvegen i form av fortau og veg, som får dette som rekkefølgjekrav. Bustadfelt som ikkje har veg/fortau fram til o_SGS har ikkje lenger krav om opparbeiding av den.
- §3.7 er endra slik at rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av leikeplass f_BLK06 er knytt til bustadområda BBB05-08 i staden for alle bustader innanfor planen. Endringane er gjort med omsyn til plassering av bustaddelfelta i høve til leikeplassen.

Planområdet:

Planområdet er på omlag 100 dekar, og er lokalisert på Valderhaugane om lag 1 km sør for Ågotnes sentrum, og ca. 700 meter frå Ågotnes terminal. Ågotnes er lokalsenter i nordre Fjell og har eit godt utval av ulike handels- og servicetilbod. Planområdet grenser til eit etablert bustadfelt på Valderhaug i nord. Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 210, Vestsidvegen. Det er gang- og sykkelveg til Ågotnes. Området elles er utmark med myr og lynchhei.

Planstatus

I kommuneplanen sin arealdel 2015-2026, og i kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024 er området sett av til bustad med krav om felles planlegging. Gjennomføringsona for felles planlegging inkluderer også den gamle tilkomstvegen til Kårtveit skule, som no er riven. Det er i kommunedelplan for Ågotnes krav om å opparbeide vegen. Grønstruktur som ligg i området rundt er difor inkludert i planframlegget, for å sikre ei god gjennomføring.

Nordre del av planområdet overlappar med plan 20120010 (Valderhaug, felt KB6 og KB7). Langs austsida av planområdet er det ei stripe (Fv. 210) som overlappar med plan 20150014

som er under arbeid (ny Fv. 561 Kolltveit – Ågotnes). Planen grenser i tillegg til planane 20040007, 20080007, 20090019 (Valderhaug - Polleide) i nord.

Planframlegget

Planen legg til rette for ei variert utbygging, med ulike bustadtypar. Det er planlagt ein bustadstruktur med fleire sentrale tun og eit større grøntområde i og rundt den kommunale tomta, kor tidlegare Kårtveit skule sto. Den kommunale eigedommen vert regulert til barnehage. Det skal byggjast både einebustader, tomannsbustader, rekkehus og leilegheiter i feltet. Planen legg opp til at det kan byggjast totalt 177 nye bustadeiningar.

Bygg

I **BFS 01 – 03**, heilt sør i planområdet er det lagt til rette for 13 frittliggjande einebustader, kor utnyttingsgraden er sett til 30% BYA.

BKS 01 – 09 ligg spreidd i planområdet og legg til rette for 72 bustadeiningar, i rekkjehus og tomannsbustader. Utnyttingsgraden er satt mellom 35 – 45% BYA.

BBB 01 – 09 ligg spreidd i planområdet og legg til rette for maksimalt 94 bustadeiningar i lågblokkar. Utnyttingsgraden er sett mellom 40 – 55% BYA.

o_BBH ligg sentralt i planområdet og opna for tilrettelegging av barnehage med tilhørande infrastruktur. Utnyttingsgraden er satt til 30% BYA.

Leike- og uteopphaldsareal

Det er lagt opp til 6 leikeareal (f_BLK01 – 06), og ei rekkje med felles uteopphaldsareal (BUT01 – 10). Gjennom planen kjem det fram at det skal vere flytande grenser mellom desse areala. Det er i tillegg sett av areal til ein barnehage med leikeareal, som vert tilgjengelig for ålmenta når barnehagen er stengt. Planen legg til rette for ulike tur- og gangveggar i området. Desse skal koplust opp mot eksisterande/kommande nettverk nord for planområdet. Stiane kan også nyttast som alternativ skuleveg for born og unge.

Trafikkareal/tilkomst

Tilkomstvegen til området er planlagt ved dagens innkjørsel, som tidlegare gjekk til Kårtveit skule. Tilkomsten vert regulert som kryss og vert retta opp og utforma med tilbaketrekt gang- og sykkelveg. Kollektivhaldeplassane skal utbetrast til dagens standard.

Mindre interne tilkomstveggar (f_SV01 – 05) er regulert med ei breidde på 3,5 meter. Interne samleveggar har snuhammar i enden og er regulert med 5 meter breidde og fortau på 2,5 meter. Vegane innanfor planområdet er lagt i terregnet, og krev lite fyllingar og skjeringar. Vegløyisinga gjev ei akseptabel stigning på køyrevegane, mindre enn 1:15.

Den gamle skulevegtraseen mellom Ågotnes og Kårtveit skule er teke i vare i dette planframlegget og regulert som gang- og sykkelveg (o_SGS). Det er også regulert gangtilkomst til eksisterande bustadfelt i nord. I føresegnene §3.9, er det stilt rekkefølgjekrav til opparbeiding av gang- og sykkelvegen.

Parkering

Planframlegget har lagt til rette for 2 parkeringsplassar for einebustader og tomannsbustader, og er i tråd med krava i kommunedelplanen for Ågotnes. Rekkjehus og leilegheiter følgjer krav i gjeldande kommuneplan med 1,5 parkeringsplasser per bustadeining over 65 m² og 0,8 parkeringsplassar per bustadeining under 65 m². Areala regulert til einebustader må løyse parkering på eigen tomt. Rekkjehus er planlagt med felles overflateparkering for å redusere vegareal og parkeringsareal utanfor husa. Dette for å byggje opp under tunstruktur og bilfrie uteopphaldsareal. For areal regulert til bustadblokk er det lagt opp til parkering under grunnen eller delvis under grunnen dersom talet på overskrid planføresegna §5.3.5.

Parkeringskrav for barnehage er sett til 1-5 parkeringsplassar for bilar og ein sykkelparkeringsplass per ti born, i tråd med kommunedelplan for Ågotnes.

Støytiltak

Norconsult har utarbeidd støyanalyse i samband med planframlegget. Støyanalysen tek føre seg både dagens støysituasjon og trasé for ny fylkesveg 561 aust for Skulehusvatnet. Berekningane viser at fasadar mot fylkesveg 210, Vestsidevegen, vil liggje i gul støysone, med høgaste fasadenivå på Lden 60 dB. Basert på dagens hastighet og traseen som føreligg per i dag, vil ikkje ny fylkesveg 561 ha innverknad på lydnivået ved dei planlagde bustadene på Valderhaugane.

Støyrapporten konkluderer med at plassering av bustader kan fungere som støyskjerming, og at det ikkje vil være naudsynt med støyskjermar dersom ein legg uteopphaldsareal og balkongar/terrasser mot vest. Det er likevel mogleg at deler av leikeplass f_BLK04 vil krevje støyskjerm. Det er satt krav om ny støyvurdering i samband med løyve til tiltak, jf. § 2.1.5.

Teknisk infrastruktur:

Det er utarbeida VA-rammeplan for planområdet. Per i dag har ikkje FjellVAR kapasitet nok til å kunne levere vatn, eller bortleiing/reinsing av avlaup til den store utbygginga som er planlagt i Ågotnes området. Dette må på plass før utbygging kan starte.

Det går høgspenteledning gjennom planområdet. Denne har eit byggjeforbodsbelte på 15 meter, og det er sett et rekkjefølgjekrav om at ledningen skal gravast ned før utbygginga startar.

Offentleg ettersyn:

Planframlegget vart vedteken lagt ut til offentleg ettersyn av KPU den 07.02.17 sak 25/17, låg ute i tida 28.03-09.05.17. Det kom inn merknader frå 4 offentlege instansar. Ei kort oppsummering av merknadene og rådmannen si vurdering av desse følgjer nedanfor. Merknadene ligg i sin heilskap som vedlegg til saka.

Fylkesmannen i Hordaland, samordna uttale datert 13.05.17 og referat frå drøftingsmøte datert 12.10.17 – motsegn

«(...)Vår vurdering er at leike- og uteopphaldsareala er generelt for små, og delar av desse areala manglar viktige kvalitetar og er også lite tilgjengelege. Uteareal for barn og unge med kvalitet må vurderast opp i mot at planen har lagt til rette for ca. 180 bueningar. Ved full utbygging må vi rekne at det vil bu ca. 400 menneske i feltet, og at behovet for kvalitativt gode uteareal, og da særleg for barn og unge vil vere stort.

Vår vurdering er at det innanfor eit såpass stort bustadområde vil vere behov for ein kvartalsleikeplass; det vil seie minst ein leikeplass med god storleik og som opnar for allsidig leik i samsvar med dei rikspolitiske retningslinene for barn og unge kap. 5. Med kvartalsleikeplass vurderer vi her eit samanhengande leikeareal på fleire dekar.

Fylkesmannen ser at området midt i planområdet, som inkluderer barnehagen med omkringliggende grønstruktur, er ei naturleg lokalisering av ein kvartalsleikeplass, sidan den sentrale lokaliseringa vil gjere den godt tilgjengeleg for heile feltet. Vi vurderer også at utearealet til barnehagen ikkje vil dekke behovet for leikeareal i feltet, både fordi utearealet til barnehagen ikkje er tilgjengeleg når barnehagen er open, og fordi uteareala til barnehagen er tilrettelagt for barn under skulealder. Planen manglar leikeareal/uteareal som er kvalitativt gode og tilrettelagt for skulebarn og ungdom og som også kan vere eit viktig sosialt

samlingspunkt i feltet på tvers av generasjonane. Kommunen kan dermed ikkje basere seg på utearealet til barnehagen for å sikre leikeareal/uteareal for dei større ungane og ungdom.

Vårt utgangspunkt er at bustadområdet har fått ei vesentleg høgare utnytting til bustadføremål enn det kommuneplanen legg opp til. Kommuneplanen legg til grunn småhus, medan i planen er andelen større bustadbygg relativt høgt. For å sikre barn og unge gode leike-/uteareal i denne saka er vår vurdering at det vil vere naudsynt å vurdere på nytt korleis dette kan sikrast sentralt i planområdet. Vår oppfatning, med det kunnskapsgrunnlaget som ligg inne i planen no, er at det vil vere naudsynt å redusere talet på bustader for å frigjere meir areal til leik og uteopphald (...)

Vurdering:

Fjell kommune hadde 29.09.17 drøftingsmøte med Fylkesmannen for å sjå om det var grunnlag for å finne ei løysing. Kommunen kom ikkje fram til ein løysing med Fylkesmannen i møtet, men administrasjonen har i samarbeid med konsulent/tiltakshavar hatt dialog for å kome fram til ein løysing som Fylkesmannen kan akseptere. Fylkesmannen har med bakgrunn i dei tilrådde endringane trekt motsegna i e-post datert 23.05.18.

For å få ein større sentral kvartalsleikeplass/ fellesområde er det innarbeidd krav til eit fleirbruksområde i sørleg del av barnehagen. Området skal vere opparbeidd med leikeapparat som òg er attraktive for born mellom 8 og 18 år. Arealet skal leggjast til rette med t.d. ulike typar ballaktiviteter, klatrestativ, karusell, skateramper o.l. Området skal vere lett tilgjengeleg frå fleire kantar med port. I tillegg er det sett liknande utvida krav til opparbeiding av leikearealet f_ BLK06. Det er presisert at møblering og belysning er viktig i dette området, og det kan også etablerast skur/felles reiskapshus til gode for fellesskapet. Leikearealet f_ BLK06 er også utvida ved at bustadområde BKS07 (sjå fig.1) er flytta mot vest og endra frå 987m² til 596m². Som ein følgje av dette er maks talet på bustadeiningar i dette formålet endra frå 3 til 2 einingar.

Statens vegvesen, merknad datert 04.04.17

Vegvesenet hadde innvendingar til følgjande punkt:

1. Det må setjast rekkjefølgjekrav til opparbeiding av busshaldeplassane.
2. Det skal utarbeidast teknisk plan for krysset mellom fylkesveg 210 med tilhøyrande gang og sykkelveg og tilkomstvegen til planområdet. Denne planen skal godkjennast av Statens vegvesen før det kan gjevast løyve til igangsetjing av arbeid i planområdet. Det skal og utarbeidast ein slikt- og sikringsplan som og skal vere godkjent av Statens vegvesen før arbeidet kan starte opp.

Vurdering:

1. Det er i føresegnene sett rekkjefølgjekrav til opparbeiding av busslommer o_ SKH01-2. Det er derimot ikkje sikra opparbeiding av busstur, sykkelparkering(jf. KPA §7h nr. 4) og tilhøyrande areal. Rådmannen tilrår at dette vert innarbeid i føresegnene §3.22.
2. Rådmannen tilrår at § 3.8 får eit tillegg §3.8.1 slik at det går klart fram at tiltak ikkje skal setjast i gang før «...teknisk plan for krysset, samt skilt og sikringsplan er godkjent av Statens vegvesen.»

Hordaland fylkeskommune, merknad datert 06.06.17

1. Er generelt positiv til utvikling nær senterområdet på Ågotnes, men er kritisk til at kommunen legg opp til ei utnytting av bustadområdet som er i strid med dei overordna rammene som er gjeve i kommunedelplan for Ågotnes.
2. Set spørsmål til den høge utnyttinga innafor planområdet, særleg knytt til korleis ein skal sikre gode uteareal til barn og unge. Er kritisk til korleis barn og unges interesser vert sikra i planen som ligg føre. Viser til fråsegn med motsegn frå Fylkesmannen i

Hordaland i brev av 13.05.2017 og stiller seg bak dei merknadene fylkesmannen har i saka.

3. Kan ikkje sjå at opparbeidinga av haldeplass for kollektiv er sikra gjennom føresegnene.
4. Fylkeskommunen meiner også at det er uklart om Kårtveit gamle skule skal ivaretakast eller rivast. Dei oppmodar til å ivareta den gamle skulebygningen som eit lokalt kulturminne, og å ta denne i bruk som barnehage, forsamlingslokale eller liknande.

Vurdering:

1. Den totale utnyttinga innanfor planområdet er på 23,5 %. KDP for Ågotnes legg opp til ein maksimal % BYA på 30 % og KPA for Fjell kommune set ein maksimal % BYA på 40 % for sone 2.
2. Sjå vurdering av motsegn frå fylkesmannen.
3. Sjå vurdering av merknad frå vegvesenet.
4. Kårtveit gamle skule vart riven i november 2018. Skulen var i dårleg teknisk stand.

NVE, datert 26.04.17

NVE har ingen merknader til planframlegget.

Vurdering:

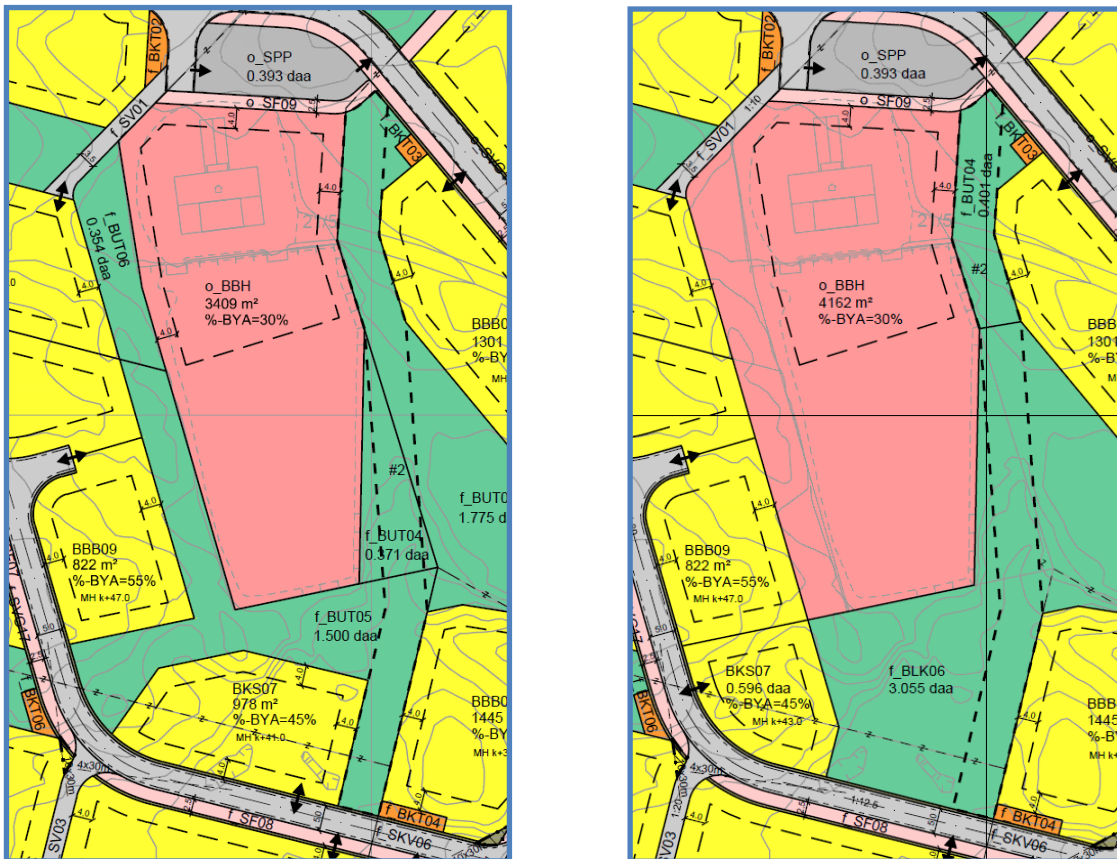
Rådmannen meiner det er gjort eit godt forarbeid til planen der m.a. landskaps-, vind- og støyanalyse ligg til grunn for utforming av planframlegget. Administrasjonen har hatt eit godt samarbeid med forslagsstillar gjennom heile prosessen, og er nøgd med at planen kan leggst fram for handsaming utan motsegn.

Rådmannen er nøgd med at det vert lagt til rette for varierte bustadtypar, barnehage og store fellesareal. Dette gjer det til eit bustadområde som kan være attraktivt for mange. Samstundes er løysinga så fleksibel at tilhøva i bustadmarknaden vil ha mykje å sei for kva type bustad som vert bygd i området. Innanfor BBB01-BBB09 er det lagt inn ein fleksibilitet i planen der det er tillate med oppføring av vertikaldelte rekkjehus, horisontaldelte leilegheiter med maksimalt to einingar i høgda eller tomannsbustader. Rådmannen trur dette vil vera eit viktig grep, då ein ofte ser at store felt som byggast ut over tid fort blir utdaterte i høve til marknad, og krev reguleringsendring. Planframlegget gjev rom for å finne gode løysingar i kvart delfelt, som lar seg realisere, men det er viktig å vere merksam på at dette krev ekstra oppfølging av byggesaka.

Moglegheita for å utvikle den sørlege delen av barnehagetomta til eit fleirbruksareal er avklart med barnehagesjefen, som meiner dette er ei god løysing. I denne dialogen kom det fram at arealet som vart regulert til barnehage (3409m²) er i minste laget for ein moderne barnehage. Jf. Strategi framtidig barnehageutbygging i Fjell kommune (vedteke i Kommunestyret 28.11.2013) skal nye barnehagar vera 5-6 avdelings barnehage for å sikra mest mogleg kostnadseffektiv drift og tilstrekkeleg kvalitet. Ein 5 avdelings barnehage gjev om lag 80 - 100 born. Rådmannen tilrår difor av barnehagen vert utvida mot vest jf. fig 1. Utvidinga er avklart med tiltakshavar.

Uteoppfallsareal f_BUT01 er kommunal eigedom, men er planframlegget som låg ute til offentleg ettersyn regulert som fellesareal for bustadene. Dette kan føre til konflikhtar i høve til eigarskap, når planen skal gjennomførast. Rådmannen tilrår at dette vert endra slik at arealet vert felles for brukarane av planområdet, og ikkje for bustadene. Arealet vil ha verdi

som eit naturområde for barnehagen, der ein kopla barnehagen mot utmarksområdet GF i nord. Bruken vil ikkje være til hinder for at allmenta også kan nytte området.



Figur 1: Tiltrådd utviding av barnehagen og flytting av bustadområde BKS07, etter offentlig ettersyn.

Planen vart lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 28.03-09.05.17. Dette var før renovasjonsteknisk norm for Fjell kommune vart vedteken. Rådmannen tilrår at det vert sett krav om at områder for renovasjon skal opparbeidast i samsvar med norma jf §5.5.3.

Naturmangfald

Det går fram av naturmangfaldlova (nml) §7 at prinsippa i §§ 8-12 skal leggest til grunn ved utøving av offentlig mynde. Temaet var utfyllande omtalt ved 1. gangs handsaming av planen, og tiltak knytt til Angeltveitvassdraget er innarbeidd jf. føresegna §2.1.6. Rådmannen kan ikkje sjå at det etter offentlig ettersyn er kome nye opplysningar som krev ny vurdering.

Det er gjort mindre tekniske rettingar og justeringar av føresegnene etter offentlig ettersyn. Endringane er drøfta med plankonsulent, som har gjeve uttrykk for å vera einig med rådmannen om endringane.

Oppsummering:

Rådmannen tilrår at følgjande vert endra etter offentlig ettersyn:

Endring i plankart:

1. Arealet regulert til barnhage vert utvida frå 3409m² til 4162m² mot vest.
2. Bustadområde BKS07 er flytta mot vest og endra frå 987m² til 596m².

Føresegnene

3. §3.22 sikra opparbeiding av busskur, sykkelparkering (jf. KPA §7h nr. 4) og tilhøyrande areal.

4. § 3.8.1 lyder slik: «Før det kan settast i gang tiltak i planområdet skal teknisk plan for krysset, samt skilt og sikringsplan vere godkjent av Statens vegvesen.»
5. § 4.1.3 vert endra slik at f_BUT01 ikkje er fellesareal for bustadene, men felles for brukarane av planområdet. § 5.6.2 vert endra slik at det ikkje er opna for å løyse felles MUA på f_BUT01.
6. § 5.2.5 Maks talet på bustadeiningar er endra frå 3 til 2 einingar i BKS07.
7. Ny føresegn: § 5.4.5 «Naudsynt gjerde rundt areal satt til barnehage skal etablerast med fleire, og minst fire portar. Portane skal plasserast slik at ein enkelt kan få tilkomst til arealet frå fleire stader innanfor planområdet.»
8. Ny føresegn: § 5.4.6 «Sørleg del av o_BBH skal sjåast i samanheng med f_BLK06 og skal opparbeidast med leikeapparat som òg er attraktive for born mellom 8 og 18 år. Arealet skal leggjast til rette med til eksempel ulike typar ballaktiviteter, klatrestativ, karusell, skateramper og liknande.»
9. Ny føresegn: § 5.7.9 «f_BLK06 skal etablerast som eit attraktivt og variert areal for born mellom 8 og 18 år. Arealet skal leggjast til rette med til eksempel ulike typar ballaktiviteter, klatrestativ, karusell, skaperamper og liknande. Arealet kan vere brattare enn 1:3 i deler av området og det naturlege terrenget skal søkjast oppretthald der det er mogleg. Møblering og belysning er viktig i dette området. Det kan etablereast skur/felles reidskapshus til gode for fellesskapet innanfor dette arealet.»
10. Ny føresegn: § 5.5.3 «Områder for renovasjon skal opparbeidast i samsvar med renovasjonsteknisk norm for Fjell kommune»
11. I føresegn §2.9.1 er det opna for etablering av garasje/carport utanfor byggegrensene.
12. Nytt rekkefølgekrav for ekstern infrastruktur: §3.23 Fv211 frå avkøyrsløse til plan med planID 20130021 til bru (ca. pel 325) skal vera opparbeidd, eller sikra opparbeidd i samsvar med reguleringsplan 210 RP Fv211- Ågotnes skule, Polleidet (27-div) (planID 20070003), før det vert gjeve igangsetjingsløyve til o_BBH og bustader innanfor planområdet. Dersom det vert laga ny reguleringsplan for dette strekket som erstattar plan med planID 20070003, skal ny reguleringsplan følgjast.
13. §3.7 rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeplass f_BLK06 er knytt til bustadområda BBB05-08 i staden for alle bustader innanfor planen.
14. Rekkefølgekravet §3.9 er endra slik at opparbeiding av o_SGS vert knytt til o_BBH, BKS02, BKS03 og BBB03 i staden for alle tiltak innanfor planområdet.
15. §3.11: ordlyden er endra slik at veg og fortau vert opparbeidd fram til o_SGS i staden for fram til gnr/bnr 21/5
16. §3.13: ordlyden er endra slik at veg og fortau vert opparbeidd fram til f_GT01, i staden for fram til 21/111, og f_SKV06 vert opparbeidd fram til og med f_BKT04 i staden for fram til 21/109.
17. §4.1.4 f_BUT02 er teken med i føresegna, da denne mangla.
18. §5.1.5 her er teksten «..under 65m²» teken ut slik at utleigeeiningar uansett storleik får ein parkeringsplass.
19. § 5.2.7 Her er det lagt inn at det skal leggjast opp til 0,8 parkeringsplassar per bustadeining under 65m².
20. §5.2.8 vert endra frå «Parkerings skal ikkje løysast innanfor kvar einskild bustadtomt, men i felles parkeringsløyving for eit eller fleire arealføremål.» til: «Parkerings skal løysast på felles parkeringsplassar. Parkeringsplassane kan etablerast innanfor eit eller fleire av arealføremåla for bustad.»
21. §7.2.2 her er det lagt inn at f_GT06-f_GT08 skal opparbeidast som natursti.

Dei føreslegne endringane er innarbeidd i reviderte plandokument. Endringane som er gjort etter offentleg ettersyn endrar ikkje hovudformålet eller intensjonen med planen. Etter rådmannen si vurdering kjem endringane innanfor rammene av kva som kan endrast utan nytt

offentleg ettersyn. Etter kva rådmannen kan sjå er føresetnaden for å nytta eigengodkjenning i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningslova tilstade.

Rådmannen meiner det reviderte planframlegget sikrar gjennomføring og etablering av ny busetnad på ein tilfredstillande måte, og vil difor tilrå at kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplanen, med dei innarbeidde endringane som går fram av saka.