



Spørsmål om oppstart - detaljregulering for Elvehaugane 62/28

Saksbehandler: Tor Nagelgaard	Arkivkode: PlanID-20210700, FA-L13
Arkivsaksnr: 21/4111	JournalpostID: 21/46762

	Plan-, bygg- og miljøutvalet	01.09.2021
--	------------------------------	------------

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Plan-, bygg- og miljøutvalet gir samtykke til varsel av oppstart for planinitiativet Elvehaugane, gnr. 62 bnr. 28 etter pbl. § 12-8, første ledd. Utvalet tillèt varsling av oppstart for planinitiativet.

Grunngjevinga følgjer av saksframlegget.

Samandrag av saka:

Saken gjeld privat planinitiativ til regulering, og spørsmålet om samtykke til å varsle oppstart.

Planområdet ligg om lag 2 km frå Osøyro og like ved nye Borgafjellet skule. Planinitiativet inneber om lag 30-35 bueiningar i form av rekkehus i to til tre etasjar, med uteopphaldsareal langs husa, og parkeringsplass mot fylkesvegen. Utnyttingsgrad vil med 30-35 bueiningar, inkludert parkering, vere om lag 45% BYA.

Administrasjonen har rådd frå oppstart, jf. Pbl. § 12-8 annet ledd, då arealformålet i planinitiativet strid mot arealformål i gjeldande kommuneplan.

Nøkkelinformasjon

Gbnr.	62/28
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur AS
PlanID	20210700
Namn på planen	Elvehaugane, 62/28
Saksnummer	21/4111
Planområdets areal (daa)	Ca. 25
Arealformål i KPA/KDP	Bustad og næring
Planens hovudføre mål	Bustad

Referat frå oppstartsmøtet og merknader til dette er lagt ved saka.

Konsekvensar av saka/vedtaket

Økonomi: vedtaket vil ikkje krevje nye investeringar i infrastruktur. Det kan komme motsegn frå overordna mynde grunna motstrid med gjeldande arealdel.

Klima: vedtaket vil ikkje ha direkte relevans med tanke på klima, men tiltaket vil bygge opp under overordna mål om samordning av bustad og tenestetilbod slik som t.d skule. Vedtaket innebærer ikkje omdisponering av landbruksareal.

Folkehelse: Planområdet ligg tett på barneskule, barnehage, kollektivstopp, turområde og med sykkel- og gangavstand til Osøyro. Det vert bygd g/s-veg langs Hegglandsdalsvegen i samband med ferdigstilling av Borgafjellet barneskule. Vedtaket vil vere positivt for folkehelse.

Bjørnafjorden, 18.08.2021

Christian Fredrik Fotland
Kommunedirektør

Saksframlegg:

Saken gjeld eit privat planinitiativ, og spørsmål om samtykke til oppstart av planarbeid etter pbl. § 12-8. Administrasjonen har i oppstartsmøte rådd frå oppstart, jf. Pbl. § 12-8 annet ledd, då arealformålet i planinitiativet strid mot arealformål i gjeldande kommuneplan. Administrasjonen har ikkje fullmakt til å samtykke i denne saken.

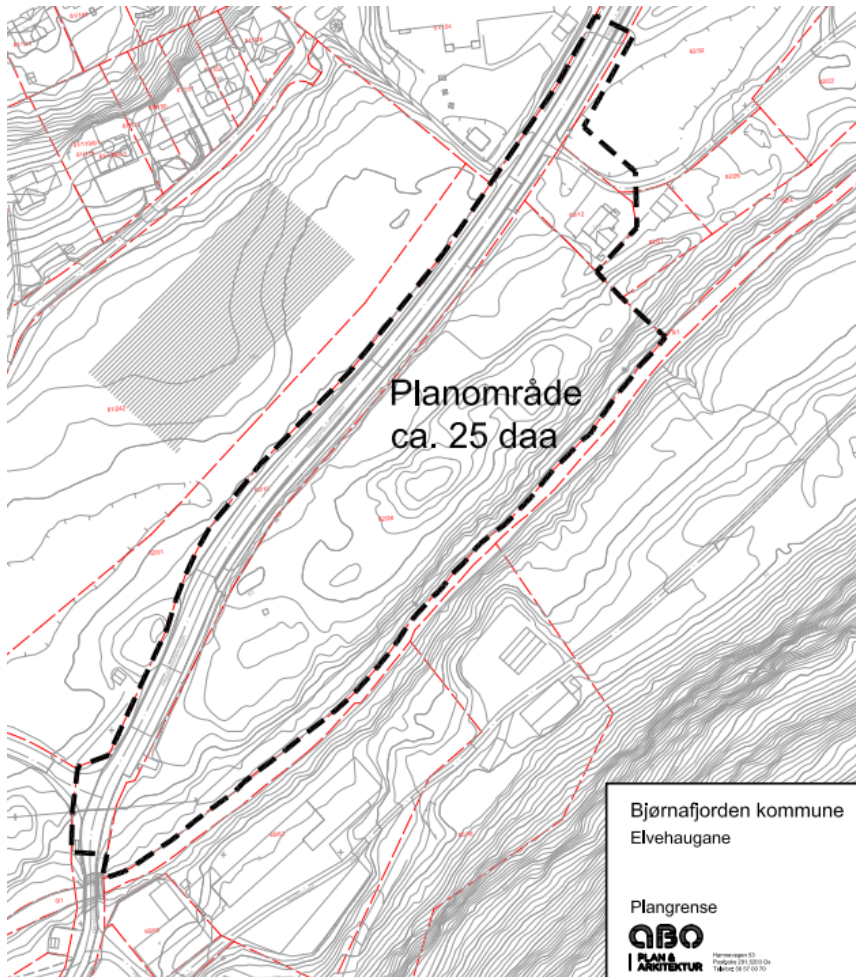
Forslagsstillar har bedt om at spørsmålet om oppstart vert behandla politisk, jf. pbl. § 12-8. Plan-, bygg-, og miljøutvalet har fått delegert myndigheit til å ta stilling til saka og får difor spørsmål om oppstart til behandling, jf. reglement for delegering av mynde, vedteken i Bjørnafjorden kommunestyre 17.12.2019.



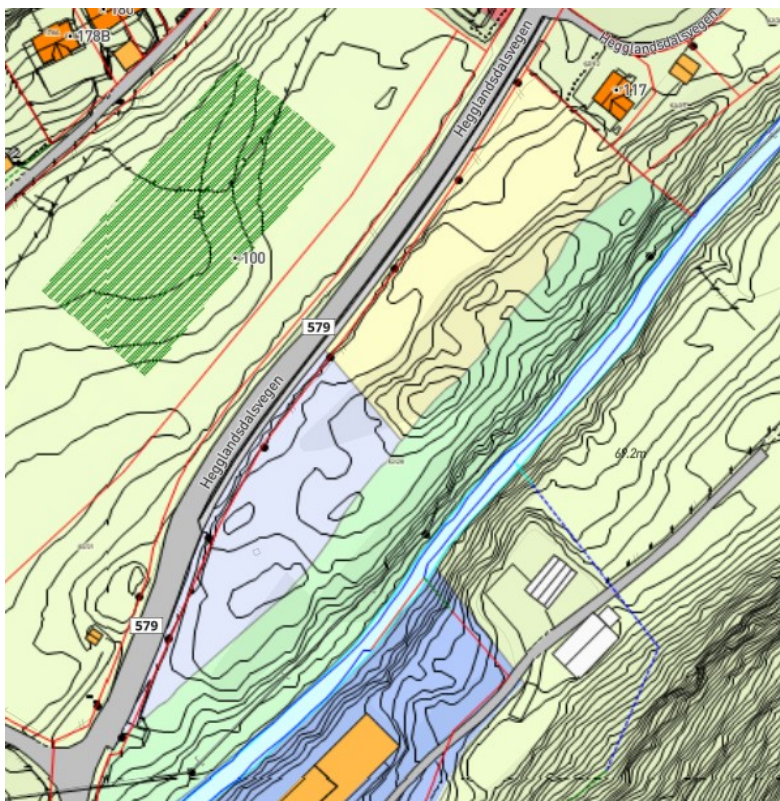
Figur 1. Oversiktskart over området. Lokasjon for planforslaget er markert med raud sirkel.

Planområdet ligg om lag 2 km frå Osøyro og like ved nye Borgafjellet skule, barnehage og bustadområde på Hjelle og i Hesthaugen.

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift



Figur 2. Planområdet er lokalisert like etter brua over Vallaelva, og er på ca. 25 dekar.



Figur 3. Kartet viser nåverande (også vidareført i revidert høyringsutkast til ny kommuneplan) arealbruksfremål i kommuneplanen – bustad, næring og friområde.

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Det er foreslått småhus i form av rekkehus, med parkering, tilkomstveg og uteopphaldsareal.

Planinitiativet inneber om lag 30-35 bueiningar i form av rekkehus i to til tre etasjar, med uteopphaldsareal langs husa, og parkeringsplass mot fylkesvegen. Utnyttingsgrad vil med 30-35 bueiningar, inkludert parkering, vere om lag 45% BYA.



Figur 4. Førebels skisse over mogleg struktur for bygging.

Nøkkelfo

Gbnr.	62/28
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur AS
PlanID	20210700
Namn på planen	Elvehaugane, 62/28
Saksnummer	21/4111
Planområdets areal (daa)	26,9
Arealformål i KPA/KDP	Bustad og industri
Planens hovudføre mål	Bustad

Planområdet ligg tett på barneskule, barnehage, kollektivstopp, turområde og med sykkel- og gangavstand til Osøyro. Det vert bygd g/s-veg langs Hegglandsdalsvegen i samband med ferdigstilling av Borgafjellet barneskule. Dette betrar ferdsel for mjuke trafikantar i området betrakteleg, og forbindingane til Osøyro og turområde ved Solstrand og Moldegård vert betra. Plangrensa har etter oppstartsmøtet vorte justert iht. anbefaling frå administrasjonen, slik at plangrensa no følgjer vasstrenga på vestsida av Vallaelva.

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Det presiserast i uttale frå samferdsle at det ved ein eventuell utbygging i planområdet «...er gangveg langs store deler av dette utbyggingsområdet, men ein bør syta for at den eksisterande gangvegen koblast til det nye som er planlagt i samband med den nye skulen som no vert bygt. Utkjøringa til offentleg veg er gode sikt forhold i pr. i dag, men den private vegen inn som ein koblar seg på må rustast opp til den trafikk mengden som 30 boenheter krever».

Det er planlagt for konsentrert småhusbebyggelse med uteopphaldsareal mellom og tett inntil husa. Bygga skal skjermast mot støy langs vegen. Elles må ein eventuell plan også sikre at ein tek tilstrekkeleg omsyn til Vallaelva, både kva gjeld naturmangfald, landskapsverdiar og risiko for flaum. Det må ikkje førast overvatn til elva utan reinsing. Straummastane som i dag går langs elva må leggest i bakken.

Det er registrert ein trua karplante heilt sørvest i området som heiter Kvitpestrot. Denne veks i flaumområde og er truga grunna nedbygging av areal der denne planten har sine leveområde. Det er difor valt å avgrense bygginga mot dette området slik at planta ikkje vert råka.

Statlege planretningslinjer for samordna bustad.- areal- og transportplanlegging skal leggest til grunn ved statleg, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningslova og tilpassast lokale tilhøve. Planinitiativet går i mot lokalpolitiske føringane som er lagt for arealbruken i området (arealdel til kommuneplanen). Planinitiativet er ikkje i openberr konflikt med statlege planretningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging. Arealet er tett på skule, barnehage og infrastruktur for gang- og sykkel. Samstundes det eit stykke til butikk og andre service tilbod og kollektivtilbodet er avgrensa.

Planinitiativet er ikkje vurdert å vere i konflikt med overordna grønstruktur, overvasshandtering, naturmangfald, matjord eller kulturhistoriske verdiar. Administrasjonen gjer likevel merksam på at området ikkje vart spela inn i samband med rulleringa og at det difor ikkje har vore vurdert. Området bør difor vurderast ved neste rullering.

Rettslege rammar

Private har rett til å fremme forslag til detaljregulering. Private forslag må innholdsmessig følgje opp hovudtrekk og rammer i arealdelen til kommuneplanen, jf. pbl. § 12-3, tredje ledd.

Private kan ikkje varsle oppstart utan samtykke frå bygningsmyndigheitene, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 siste setning. Før den private kan varsle oppstart, skal kommunen ta stilling til om planforslaget bør utarbeidast, og anten gi samtykke til varsling eller stanse forslaget.

Initiativet skal stansast dersom planen ikkje bør føre fram, jf. pbl. § 12-8 andre ledd. Føremålet er å «reduere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstillar og andre som må forhalda seg til planinitiativet», jf. Prop. 149 (2016-2017) s. 75.

Forslagsstillar har bede om å få spørsmålet lagt fram til plan- og bygningsutvalet, jf. pbl. § 12-8 andre ledd, jf. reglement for delegering av mynde.

Planstatus og kommunale føringar

Eigedomen er i kommuneplanens arealdel (kommunedelplan for tidlegare Os kommune - planID. 20041000) avsett delvis til bustadføremål og delvis til industriføremål, samt frå byggeområda på eigedomen og ned til Vallaelva er det sett av eit 30 meter breitt belte med friområde.

Gjeldande kommuneplan viser til ulike sonar langs Osvassdraget der det er angitt ulike føringar for bygging langs vassdraget. Det er nyleg laga ein ny soneforvaltningsplan for Oselva som skal leggest til grunn for alle tiltak i tilknytning til vassdraget. Soneforvaltningsplan for arealbruk i Oselvassdraget viser at areal 20 meter frå vannstreng ligg i sone 2 og resten av planområdet ligger i sone 3. Dette seier planen om dei to sonene:

Sone 2: «Arealbeslag bør unngås. Eventuelle tiltak som kan medføre tilførsler av skadelige stoffer til vassdraget, må pålegges avbøtende tiltak i anleggs- og driftsfase. Slike tiltak må pålegges et overvåkingsprogram som sikrer at konsentrasjonene ikke overskrider akseptable verdier i vassdraget, verken i anleggsfase eller driftsfase.

Sone 3: «Arealbeslag kan tillates og tiltak over 500 m² bør konsekvensutredes. Tiltak som medfører tilførsler av skadelige stoffer til vassdraget, må pålegges avbøtende tiltak i anleggs- og driftsfase. Slike tiltak bør pålegges et overvåkingsprogram som sikrer at konsentrasjonene ikke overskrider akseptable verdier i vassdraget verken i anleggsfase eller driftsfase. I særlig sårbare perioder for fisk, bør forstyrrende aktivitet begrenses.»

I illustrasjonen av tiltaket er husa på eit punkt vist med avstand 15 meter til Vallaelva. Konsulenten grunna dette med at terrenget mot elva er bratt, og at det difor er ein naturleg løysing. Byggegrense mot Vallaelva må konkret vurderast i planprosessen, og blir ein reguleringsrisiko som planstillar tek.

Eigedomen er ikkje tidlegare regulert. Nordaust for eigedomen ligg reguleringsplan for Valle (planID: 20141300), som legg til rette for bygging av konsentrert småhusbebyggelse. Elles ligg reguleringsplan for Borgafjellet barneskule vest for gnr/bnr 62/28, som også regulerer Hegglandsdalsvegen langs eigedommen.

I høyringsforslaget til ny KDPA for Os er føremåla frå gjeldande KPA ført vidare. Området ligg i høyringsforslaget i ytre fortettingssone for Osøyro.

Vurdering

Eigedomen er avsett til byggjeføremåla bustad og industri i KDPA. Desse areala vart i sin tid lagt inn i kommuneplanen på bakgrunn av innspel frå grunneigar. I følgje forslagsstillar gjekk innspellet eigentleg ut på eit ønske om omgjering frå bustad og næring, til berre bustad. Dei meiner at det difor aldri har vore intensjonar frå grunneigar om å etablere industriverksemd på eigedomen, og syner til vedlagt merknad til KPA 2007/2008. Innhaldet i dokumentasjonen frå 2007/2008 er noko uklar, og synast ikkje å oppklara det spørsmålet.

Dette er ikkje avgjerande, då det uansett er gjeldande arealføremål som må leggjast til grunn ved vurderinga. I tidlegare sakar med spørsmål om oppstart som ikkje samsvarer med overordna plan har utvalet i stor grad stansa planinitiativet (sjå eksempelvis Gamle Kuhnlevegen 4 – saksnr. 21/782 og Borgen – saksnr. 21/1224). Dette planinitiativet skil seg frå dei andre ved at det her ikkje er tale om omdisponering av landbruksareal. Arealet er alt omdisponert i gjeldande arealplan. Administrasjonen har ikkje fullmakt til å gi samtykke i denne saka. Ein avgjerd om å avvike frå gjeldande arealformål må eventuelt vere ein politisk slutning.

Administrasjon rår til at utvalet nyttar handlingsrommet sitt i denne saka. Utvalet kan gi samtykke til oppstart og kan i så fall grunngi dette i relevante faglege og arealpolitiske omsyn.

Moment som kan tala for å samtykkje til oppstart kan mellom annan vere nærleik til skule og barnehage, og at det like nord for eigedommen er regulert for bustad. Kommunen jobbar for øvrig med å få senka hastigheita på fylkesvegen som går mellom planområdet og den nye skulen.

Det kan argumenterast for at industri tett på barneskulen er uheldig og at skulen vil gi ein kvalitet for bustadene som veier opp for avstand til andre servicetilbod. Arealet avsett til

industri er lite og vil difor gi ein avgrensa bruk med tanke på typen verksemd som kan etablere seg her.

Alternativ for vedtak

Utvalet kan velje å:

1. Samtykke til å varsle oppstart slik planinitiativet ligg føre.
2. Nekte oppstart av planinitiativet.

Konsekvens av alternativ 1: Forslagsstillar kan varsle oppstart av plansaka. Plana kan få motsegn grunna manglande samanheng med overordna plan.

Konsekvens av alternativ 2: Planinitiativet vert stoppa. Planforstillar får ikkje starte regulering, men må gi innspel om bustad ved neste rullering av arealdelen til kommuneplanen i 2023.

Konklusjon

Planforslaget er isolert sett godt, men delar av arealføremålet i planforslaget er ikkje i samsvar med eksisterande (eller framtidig føreslått) arealformål i kommuneplan. Administrasjonen har difor ikkje fullmakter til å samtykke til planinitiativet. Administrasjonen vil likevel i dette høvet råde utvalet til å samtykke til oppstart av planinitiativet.

Vedlegg:

Plangrense, 16.08.2021
Elvehaugane- notat til spørsmål om oppstart
Merknad til KPA i 2007 - 2008 Lyssand AS-Holen 15 AS
Referat frå oppstartsmøte - Elvehaugane
Planinitiativ Elvehaugane 28.05.21
Ber om politisk handsaming av spørsmål om oppstart
6228, Elvehaugane - VVA førehandsuttale
62/28, Elvehaugane - VVA førehandsuttale
VA Elvehaugane.JPG
Tilkomst Elvehaugane.JPG
hegglandsdalsvegen 100

Bjørnafjorden, 18.08.2021

Tor Nagelgaard
Rådgjevar