

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Torunn Løne Vinje
Arkivsaksnr.: 16/1729

Arkiv: PLAN 1426-2016004

Reguleringsplan Botn, Hafslo - Plan id 1426-2016004 - 1.gongs handsaming (2.gong)

Rådmannen si tilråding:

Plan - og forvalningsstyret viser til vedlagde reguleringsframlegg, vist på reguleringskart datert 15.03.2017.

Med tilvising til reglane i §§ 12 - 3 og 12 - 11 i plan - og bygningslova vil framlegget, med dei endringane som står omtala i saksutgreiinga, verta lagt ut til offentleg ettersyn og sendt aktuelle fagorgan for uttale.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg:

1. Planomtale med føresegner 15.03.2017
2. ROS-analyse – datert 15.03.2017
3. Plankart – datert 15.03.2017
- 4 – 6 Vegprofilar
- 7 - 8 Illustrasjonsplanar

Uprenta vedlegg:

Div møtenotat med Norconsult

Samandrag:

Norconsult AS har på oppdrag frå Hans Nes bygg AS utarbeidd framlegg til reguleringsplan for Botn på Hafslo. Planframlegget legg opp til bygging av 130 bueiningar.

Framlegg til reguleringsplan vart handsama i sak 17/02 i møte 13.02.2017, av Plan og forvalningsstyret som vedtok å senda planen tilbake til tiltakshavar for omarbeiding. Rådmannen var då usamd i detaljar for arealbruken i planframlegget, og fann også at formelle sider ved reguleringskart og reguleringsføresegner burde endrast før planframlegget vart lagt ut til offentleg ettersyn. Likeeins forhold knytt til utbyggingsavtale. Endringane som er gjort er i stor grad i samsvar med PFS si tilbakemelding og etterfylgjande drøftingar mellom rådmannen og tiltakshavar.

Rådmannen finn å kunna akseptera planframlegget med dei merknader/endringar nemnde i saka og rår til at planen vert lagt ut til offentleg ettersyn og sendt aktuelle fagorgan til uttale.

Utvil som har vedtaksmynde:

Plan- og forvalningsstyret, jf. Reglane i §12-10 i Plan- og bygningslova, og politisk delegeringsreglement.

Fakta:

Norconsult har på oppdrag frå Hans Nes Bygg AS utarbeidd framlegg til regulering av Botn på Hafslo. Planområdet er på om lag 90 daa og omfattar areal avsett i kommuneplanen sin arealdel i 2008 til bustadføremål og friområde nede ved Hafslovatnet. Det er sett krav om høg utnytting av arealet, dvs. 2 bueiningar per daa. Arealbruken i reguleringsplanen er i hovudsak i samsvar med det som er vist i kommuneplanen og som skissert i oppstartsmøte med kommunen og PFS-sak 17/02.

I tillegg til det som er skrive i denne saka, viser rådmannen til saksutgreiinga knytt til PFS-sak 17/02, jf. nedafor. Ved førre handsaming var rådmann usamd i detaljar for arealbruken i planframlegget, og fann også at formelle sider ved reguleringskart og reguleringsføresegner burde endrast før planframlegget vart lagt ut til offentleg ettersyn. Likeeins forhold knytt til utbyggingsavtale.

Framlegg til reguleringsplan vart handsama i sak 17/02 13.02.2017 av Plan og forvalningsstyret som vedtok å senda planen tilbake til tiltakshavar for omarbeiding der fylgjande moment knytt til desse punkta vart vektlagt:

- *Bygningar og anlegg*
- *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
- *Grøntområde*
- *Bruk og vern av sjø og vassdrag jfr*
- *Omsynssoner - §12 – 6*
- *Rekkefylgjelekj krav jf. plbl §12 - 7 nr. 10*
- *Avtalar/utbyggingsavtale*

Endringane som er gjort er i stor grad i samsvar med PFS si tilbakemelding og etterfylgjande drøftingar mellom rådmannen og tiltakshavar. Det har vore fylgjande møte i saka:

16.02.2017 – Luster kommune og Norconsult / Hans Nes Bygg AS

08.03.2017 – Luster kommune og Norconsult / Hans Nes Bygg AS

Vidare handsaming

Tenesteeiningane plan og eigedom/teknisk drift har i fellesskap gjort ei vurdering av planframlegget og kome med slike vurderinger og framlegg til endringar i planomtale, føresegner og plankart:

Planomtale:

Pkt 3.4 Samferdselsanlegg

6. setning: «I aust meiner Luster kommune det kan vera ein fordel å flytta gang- og sykkelveg til fortau langs samlevegen.»

Merknad: Luster kommune signaliserte i samband med synfaring 13.12.2016 at for å få ei betre arealutnytting i området kunne det vera ein fordel å leggja til rette for ein gang- og sykkelveg mellom Galden og Hafslo. Dette innebar at eksisterande gang- og sykkelveg vert lagt ned og arealet lagt til det nye bustadområdet. I eksisterande gang- og sykkelveg ligg det VA-leidningar som er lagt ned på 1980-talet og har normal slitasje.

Pkt 3.7 Vatn, avløp og overvatn

Nytt pkt 3.7: I området for detaljregulering ligg det eit privat vassverk med minst 6 abonnentar, i tillegg til private løysingar for avlaup. Utbyggar må sikre at desse husstandane får eit tilstrekkeleg tilbod og avtalane mellom private eigarar og utbyggar må vere på plass før eventuell kommunal overtaking.

VA- og overvassutbygging i byggjefeltet vert detaljprosjektert og utbygd i privat regi i høve til kommunale normer. Kommunale leidningar i feltet skal takast omsyn til og må eventuelt leggjast om. Utbyggjar søker Luster kommune om overtaking av tekniske anlegg i etterkant av ferdigstilling. Hovudtrasè for vatn og avlaup vert lagt i samlevegen, vidare vert det naudsynt med trasè for avlaup på nedsida av feltet ved etablering av ny pumpestasjon.

Merknad: Utgangspunktet er at utbyggjar har hovudansvar for utbygginga. Rådmannen legg til grunn at kommunal medverknad på utbygginga av VA-anlegg og evt andre tiltak må avklarast i ein utbyggingsavtale og ikkje i reguleringsplan.

Pkt 4.5.5 Økonomiske konsekvensar

Siste setning:

Det er lagt til grunn at tiltakshavar tek alle kostnader ved gjennomføring av tiltaket. Det vil bli utarbeidd ein utbyggingsavtale mellom Luster kommune og tiltakshavar om utbygginga.

Merknad: Rådmannen legg til grunn at utbyggingsavtale skal ta stilling til evt. kommunal medverknad i prosjektet.

Føresegner:

Pkt 1.2 Reguleringsføremål

Det er ynskjeleg at sosi-koder vert nemnt under føremåla.

Merknad: Dette er ikkje nokon føresetnad, men tydeleggjer arealføremålet.

Nytt pkt 2.4 støttemur – dette erstattar pkt 3.7 c i føresegnene

Mur kan førast opp med inntil 2 meter høgde frå murfot til murtopp. Fylling/skjering skal ikkje

endre terrenget meir enn maksimalt 2,5meter. Mur kan plasserast inntil 1,5 meter frå vegskulder til gang og sykkelveg

Merknad: Murhøgde på 1,5 meter er av erfaring vanskeleg å gjennomføra og vil lett medføra søknader om dispensasjon. Dette er ikkje ynskeleg og vert lagt til «fellesføresegner»

Pkt 3.15. Grønstuktur

c) 2. setn; Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på. Merking av tre/skog som kan fellast vil bli utført av Luster kommune når turstien er ferdig etablert. Det er ikkje tillate med felling av tre ut over dette, utan løyve frå Luster kommune.

Merknad: Luster kommune si oppgåve er å merka tre som kan fallast.

Pkt 3.10 Renovasjonsanlegg

Innanfor området kan det plasserast avfallsdunkar i samband med tømming. Det kan også etablerast bosbu(er) og plasserast postkassestativ på områda.

Merknad: Setninga slik den står er noko utsynlig. Rådmannen legg til grunn at SIMAS, i samband med høyringa, kan koma med tilbakemelding på kva dei meiner er ei framtidssretta løysing i eit slikt utbyggingsområde.

Pkt 3.14 Samferdselsanlegg

I overskrifta er det ei truleg ei skrivefeil; SFP vert å retta til SPA

Pkt d) møteplass ved pel 500 manglar i kart og må difor avmerkast på plankartet.

Pkt 6.1;

Retting og det skal stå: «*Før byggjeløyve vert gjeve jf pkt 2.1*»

Plankart

Jfr føresegnene pkt 3.17 Friluftsområde i sjø (båtutlegg):

Det aktuelle friluftsområde i sjø må markerast i plankartet ved at omsynssone ikkje gjeld i område med båtutlegg.

Merknad: Plankartet er juridisk bindande og ein føresetnad for båtutlegg i vatnet er at det aktuelle område vert merka i plankartet. Det kan etter rådmannen si vurdering ikkje leggjast båtutlegg i vatnet slik kartet no viser.

Vurdering:

Rådmannen har i samsvar med vedtak i PFS sak 17/02 drøfta saka med utbyggjar og det føreligg no eit planframlegg som godt ivaretok dei momenta som då vart teke opp i saka. Rådmannen har likevel nokre merknader til planframlegget slik det føreligg. Dette er likevel ikkje til hinder for at planframlegget kan leggjast ut til offentleg ettersyn.

Rådmannen finn å kunna akseptera at planframlegget, med dei endringar som er gjort og merknader som er teke inn i denne saka, kan leggjast ut til 1. gongs offentleg ettersyn. Rådmannen legg vekt på at forhold knytt til sjølve utbygginga vert avklart i ein utbyggingsavtale. Arbeidet med denne startar så snart reguleringsplanen er sett i prosess.

Dato: 24.03.2017

Jarle Skartun
rådmann

Arne Ingjald Lerum
plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til:

