

Saksbehandlar: Espen Helgeland
Sak nr.: 20/5039-6

1. Handsaming – Detaljreguleringsplan for gbnr. 309/54 m.fl. Marebakken

Kommunalsjefen rår plan- og forvaltningsutvalet til å gjere slikt vedtak:

Plan- og forvaltningsutvalet legg framlegg til detaljreguleringsplan for gbnr. 309/54 m.fl. Marebakken ut til offentleg ettersyn og høyring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, med desse endringane:

1. Det vert sett vilkår om at det skal gjerast geoteknisk vurdering før vedtak av reguleringsplanen.
2. Det vert sett rekkefølgekrav om at turvegane f_GT_1 og f_GT_2 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve innanfor høvesvis B1 og B2_1/B2_2.
3. Det vert sett føresegn om at det skal opparbeidast eit fysisk skille mellom o_SBG_6 og f_SPA.

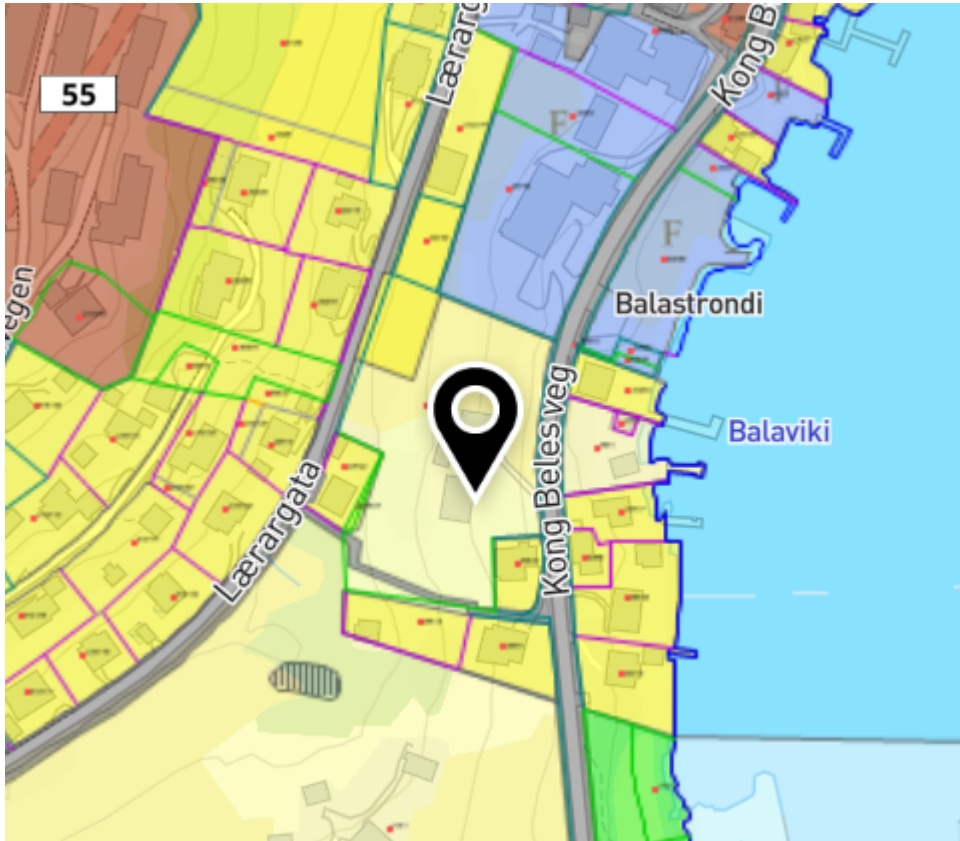
Vedlegg:

1. plankart
2. føresegner
3. planomtale
4. ROS-analyse
5. geoteknisk grunnundersøking
6. kulturminneregistrering
7. illustrasjonar

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

Meto Pro AS har på vegne av framleggsstillar Eirik Thue utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan for gbnr. 309/54 m.fl. Marebakken. Hovudføremålet i planframlegget er å legge til rette for nye bustader. Planområdet er lokalisert om lag 400 meter sør for Balestrand sentrum, og hovuddelen av byggeområdet ligg mellom Kong Beles veg og Lærargata. Planområdet er om lag 10,5 daa, og omfattar eigedomane gbnr. 309/1, 309/52 og 309/54.



Figur 1: Lokalisering av planområdet.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte den 19.09.2018, med tiltakshavarar, plankonsulent og tidlegare Balestrand kommune. I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 vart oppstart av planarbeidet varsla den 22.02.2018. Frist for merknader vart sett til 20.04.2018. Innkomne merknader og plankonsulent si vurdering av desse går fram av planomtala kapittel 2.3.

Planframlegget

Planområdet omfattar i hovudsak ubygd areal, med unntak av eit gardstun med bygningar som i framlegget er regulert som bygg som skal rivast. Ein av bygningane er eit stabbur som er SEFRAK-registrert. Dette er planlagt flytta og gjenoppført ein annan stad i Balestrand. I tillegg er det eit naust på nedsida av Kong Beles veg, som er regulert som eksisterande bygg i framlegget.

Hovudføremålet er å legge til rette for bustadføremål. Det vert lagt opp til varierte bustadtyper, med einebustader og bustader med fleire bueiningar i same bygningskropp. I det største arealføremålsområdet, BT1, er det lagt opp til ei utnyttingsgrad på BYA=40%. Dette området utgjer om lag 5,1 daa. Det er i BT1 planlagt 4 bygg på maksimalt 3 etasjar, med inntil 6 bueiningar i kvart bygg. Området vil ha køyretilkomst frå Lærargata. Det er lagt opp til minimum 1,5 parkeringsplass for bil per bueining i BT1, av desse skal minimum 8 vere tilrettelagt for rørslehemma. Det vert tillate parkeringskjellar på eitt plan innanfor BT1.

I dei andre føremålsområda for bustader, B1-B3, legg framlegget opp til ei utnyttingsgrad på 35% BYA. I desse områda vert det lagt opp til frittliggande småhus. Det er ønske om fleksibilitet for utbyggjar i desse områda, og framlegget opnar for saltak, pulttak og flatt tak. Område B1 er det minste av bustadområda, og er lokalisert mellom Lærargata og Jordmorvegen. Framlegget syner at området vil ha køyretilkomst frå Jordmorvegen i vest, med parkering på motsett side av vegen, felt f_SPA.

I bustadområda B2_1 og B2_2 er det lagt opp til frittliggande einebustader med tilkomst frå Kong Beles veg. Framlegget syner to avkøyrslar til området, slik at det vil bli felles avkøyrslar for fleire tomter.

Bustadområdet B3 ligg på autsida av Kong Beles veg, tilgrensande fjorden. I tillegg til bustadføremål, opnar framlegget for at det kan byggast naust innanfor området. Naust skal vere underordna hovudbygning.

I tillegg til områda for bustadføre mål, er det i framlegget lagt opp til ein leikeplass på 300 m² sentralt i planområdet. Det er sett rekkefølgekrav om at denne skal etablert før bygging av bygg 3 og 4. Leikeplassen skal opparbeidast med leikeapparat og fastmonterte benkar, og vere universelt utforma der dette er mogleg ut ifrå terrengtilhøva. Mellom B2_1 og B2_2 er det lagt opp til ein turveg frå Kong Beles veg og til leikeplassen. Denne sikrar gang samband gjennom planområdet. Framlegget legg også opp til ein turveg mellom Lærargata og Jordmorvegen, i tillegg til eit friområde heilt vest i planområdet. Det er lagt opp til at arealet som ikkje vert nytta til bustader i GT1 skal vere felles uteopphaldsareal. Framlegget opnar også for eit småbåtanlegg i sjø, med hensikt å ruste opp brygga som er der i dag.

2. Vurderingar og konsekvensar

ROS-analyse og utgreiingar

Planframlegget samsvarer med arealføremåla avsett i arealdel til kommuneplanen for tidlegare Balestrand kommune, og planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen (vedlegg 4). Det vart i denne avdekka risiko for havnivåstiging, og som avbøtande tiltak er det innarbeidd flaumfarsone i plankartet.

Sweco Norge AS har på vegne av tiltakshavar utført geoteknisk grunnundersøking (vedlegg 5). Undersøkinga seier ikkje noko om byggegrunn, og av innleiinga går det fram følgande:

«Rapporten er utformet i henhold til NGF melding nr. 10 [1] og inneholder ingen geotekniske vurderinger. Resultatene er presentert i henhold til NGF melding nr. 2 [2] og kan brukes som grunnlag for geoteknisk vurdering.»

Ettersom grunnundersøkinga berre kan nyttast som grunnlag for geoteknisk vurdering, vert det tilrådd at det vert lagt til ei føresegn som seier at det skal utarbeidast geoteknisk vurdering. Vi meiner at dette er eit tilhøve som bør avklarast på reguleringsplannivå, og syner til Kommunal -og Moderniseringsdepartementet sitt rundskriv H-5/18 om samfunnstryggleik i planlegging og byggesakshandsaming. Av side 12 går det mellom anna fram følgande:

«Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt.»

Skredfare er kartlagt i faresonekartlegging for tidlegare Balestrand Kommune (NGI 2014), og det er ikkje avdekka skredfare i planområdet.

Kultur- og naturverdiar

Av planomtala går det fram at strandsona historisk ikkje har vore ålmenn tilgjengeleg, og at planframlegget difor ikkje legg opp til dette. Det vert argumentert med at er 150 meter til offentleg badeplass og båthamn, og at bustader i planområdet slik sett vil ha god tilgang til strandsona. Balaviki er registrert i FRIDA-registeret som eit lokalt viktig friluftsområde, som omfattar sjøarealet og strandsona i planområdet, om lag opp til Kong Beles veg. Planavdelinga vurderer i utgangspunktet at det ikkje bør tillatast utbygging heilt ned til sjøen, men på bakgrunn av arealføremål i kommuneplanen og avklaringar tidleg i planprosessen, vert arealbruken i framlegget akseptert. Eit alternativ kunne vore å legge eit grønt belte i dei direkte sjønære areala langs strandlina som tilsvarar funksjonell strandsona.

Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Næring- og kulturavdelinga har gjennomført kulturminneregistrering for planområdet (vedlegg 6). Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, men planområdet omfattar eit SEFRAK-registrert stabbur. Framlegget legg opp til å flytte dette til ein annan stad i Balestrand.

Utnyttingsgrad og føremålsgrenser

Planframlegget legg opp til ein utnyttingsgrad på høvesvis 35% og 40% BYA i dei ulike byggeområda. Det er lagt opp til 4 leilegheitsbygg med 6 leilegheiter i kvart bygg innanfor BT1. Bygga vert tillate oppført i 3 etasjar, noko som vil gje ein relativt høg utnytting. Vi vurderer at dette er fornuftig med tanke på nærleiken til Balestrand sentrum. Grønstruktur er ikkje regulert i framlegget, med unntak og turveg og friområdet i vest. Likevel vurderer vi at framlegget i tilstrekkeleg grad sikrar felles uteopphaldsareal, ettersom det vert lagt opp til å bruke ubygd areal til dette føremålet. Turvegane skal sikre gang samband gjennom og internt i

planområdet, og vi vurderer at disse bør være opparbeidd før bustader vert teke i bruk. Vi tilrår difor at det vert sett rekkefølgekrav om at turvegane f_GT_1 og f_GT_2 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader innanfor høvesvis B1 og B2_1/B2_2.

Bygningsstruktur

Det er vektlagt fleksibilitet for utbygger i framlegget. I føremålsområda B1, B2 og B3 er det tillate med både saltak, pulttak og flatt tak. I utgangspunktet vurderer vi at dette kan gjere det utfordrande med tanke på å sikre ei harmonisk utbygging og tilpassing til eksisterande bebyggelse. Likevel vurderer vi dette som akseptabelt, ettersom føresegnene presiserer tillatne takvinklar og høgder for dei ulike takformane. Administrasjonen er positiv til at det vert lagt opp til varierte bustadtyper og storleiker på bustader.

Samferdse

Framlegget syner tilfredsstillande løysingar for avkøyrslar til dei ulike bustadområda, og areal til siktsoner er sikra i planen. Det er sett føresegn om at det skal utarbeidast vegteknisk plan. Føremålsområde o_SBG_6 (anna vegareal) er planlagt vidareført som snuhammar. Dette arealet grensar til f_SPA, og for å unngå at snuhamaren vert nytta til parkering, tilrår vi at det vert sett føresegn om at det skal vere eit fysisk skille mellom desse føremålsområda.

3. Konklusjon

Planframlegget legg opp til ei relativt tett utnytting innanfor rammene i arealdel til kommuneplanen. Sentrale tilhøve som parkering, uteopphaldsareal, leikeplass og gangsamband er sikra i framlegget.

Kommunalsjefen tilrår at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, med desse endringane:

1. Det vert sett vilkår om at det skal gjerast geoteknisk vurdering før vedtak av reguleringsplanen.
2. Det vert sett rekkefølgekrav om at turvegane f_GT_1 og f_GT_2 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve innanfor høvesvis B1 og B2_1/B2_2.
3. Det vert sett føresegn om at det skal opparbeidast eit fysisk skille mellom o_SBG_6 og f_SPA.

Leikanger, 02.05.2021

Arne Abrahamsen
kommunalsjef Plan og samfunn