

SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Tysnes kommune

Arkivsak : 13/765 -
Arkivkode: 504

Sakshandsamar: Nils Eivind Hansen

Handsamingar:

Utvalsaknr.	Utval	Møtedato
PS 94/14	FORMANNSKAPET	02.12.2014
PS 64/14	KOMMUNESTYRET	16.12.2014

FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN - KROKJEN - LANDE DELER AV GNR. 94 OG 91- VÅGE

- Vedlegg:**
1. Plankart
 2. Illustrasjonsplan med snitt og snittplan
 3. Illustrasjonsplan m.o.t. parkering, felles renovasjon, leik
 4. Reguleringsføresegner
 5. Planomtale
 6. Skriv dagsett 23.09.14 frå siv.ing. Vidar Mjøs med kommentarer til innkomne merknader
 7. Notat av 07.08.13 frå siv.ing. Vidar Mjøs etter synfaring med grunneigarar i Korken
 8. Div.vedlegg frå siv.ing. Vidar Mjøs vedk. planlegging
 9. Skriv/fråsegn dagsett 30.06.14 frå Hordaland fylkeskommune v/kultur- og idrettsavdelinga
 10. Skriv dagsett 24.06.14 frå Riksantikvaren
 11. Skriv/uttale dagsett 23.01.14 frå fylkesmannen i Hordaland
 12. Skriv/merknad dagsett 21.01.14 frå grunneigarar i Kroken v/Hildegunn Knudsen
 13. Skriv/fråsegn dagsett 10.01.14 frå NVE
 14. Skriv dagsett 18.12.14 frå Hordaland fylkeskommune v/kultur- og idrettsavdelinga
 15. Skriv/merknad i epost dagsett 11.12.13 frå Engjel Vaage
 16. Skriv/merknad dagsett 10.12.13 frå Statens vegvesen
 17. Møtebok sak PS 75/13

SAKSUTGREIING:

Offentleg ettersyn.

Som det framgår av vedtak i sak PS 75/13 frå Formannskapet vart framlegg til reguleringsplan for Krokjen – Lande, delar av gnr.94 og gnr.91 – Våge, utlagt til offentleg ettersyn.

Framlegg til reguleringsplanen vart kunngjort i «Bladet Tysnes» samt på heimesida til kommunen den 05.12.13. Berørte naboar vart tilskrive i eige skriv dagsett 06.02.13. Vidare vart planframlegget med reguleringsføresegner og planskildring sendt offentlege instansar for uttale 04.12.13.

Kommunale instansar som Bjørnefjorden landbrukskontor, Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, Barnas talsperson i plansaker og FDV v/Prosjektsjefen har også fått planframlegget til uttale.

Frist for å koma med merknader til planframlegget var 23.01.14.

Merknader til planframlegget.

Kommunen har motteke merknader og innspel til planen frå 4 offentlege instansar og 2 private grunneigarar.

Konsulent siv.ing. Vidar Mjøs har fått oversendt merknadane og gjeve tilbakemelding med sine kommentarer slik som framgår i skriv av 23.09.14, jfr. vedlegg 6.

Kommentarer til innkomne merknader frå fagetaten.

Hordaland fylkeskommune.

Hordaland fylkeskommune fekk utsett frist til å koma med uttale/fråsegn i saka, m.a. har saka vore til uttale hos Riksantikvaren i høve til det automatisk freda kulturminnet som ligg inne i planområdet. Riksantikvaren finn å kunne godkjenna reguleringsplanen på vilkår at det blir føreteke ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet. Kulturminnet må merkast i plankartet som «Bestemmelsesområde» og gjevast fortløpande nummerering. Vidare må følgjande tekst takast med i reguleringsføresegnene:

«Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet (dyrkingslag id 176349) som er merka som område for føresegn #nr. i plankartet.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.»

Dersom ovannemnde tekst ikkje blir innarbeidd i reguleringsføresegnene vil det vera grunnlag for fylkeskommunen å fremja motsegn til planen.

Det er tiltakshavar som må ta kostnadane med utgravinga. Tiltakshavar ved Fronta Bolig AS har i epost dagsett 31.10.14 stadfesta/ akseptert vilkåret frå Riksantikvaren og fylkeskommunen.

Fylkesmannen i Hordaland.

I forhold til merknad frå fylkesmannen i Hordaland registrerer ein at konsulent er usamd i den «detaljstyring» som fylkesmannen legg opp til. Det vert i denne samanheng vist til at fylkesmannen rår til at tomtedelingsplanen som ligg som ein illustrasjon vert lagt inn som juridisk bindande slik at det vert «enklare» for kommunen å handsama byggjesakene som kjem inn samt at det vil gjera det meir føreseieleg for dei som skal etablera seg i planområdet i høve til kva dei kan forventa av nabobygg. Det same gjeld føresegner om byggehøgde og BRA (bruksareal). I tillegg rår fylkesmannen til at pkt.7 i føresegnene vert sløyfa og at det vert teke med føresegner for el-billadepunkt og sykkelparkering.

Fagetaten kan vera samd med fylkesmannen i at planen kunne vore meir «detaljert» både i forhold til framtidig byggjesakshandsaming og for dei som ynskjer etablera seg i området. Det kan likevel merkast at både utnytting, mønehøgde, antal etasjer og bustadeiningar framgår av regu-

leringsføresegnene for dei ulike felte innan planområdet. Vidare skal merkast at det alt frå oppstart av planen har vore signalisert frå tiltakshavar at ein ynskjer å stå forholdsvis fritt i høve til type bustader. Politisk har det i kommunen vore vilje til å kunna nytta seg av slike flateplanar utan for mykje «detaljstyring». Sjølv om illustrasjonsplanen til planframlegget ikkje er bindande vil den vera rettleiande for intensjonen med flateplanen.

Konsulent har lagt ved ein del dokument i forhold til sitt syn på merknadane frå fylkesmannen og viser til at «*Kommunen må vurdere om, og korleis, ein vil gå vidare med dei tema fylkesmannen tek opp*». Det kan her merkast at dei fleste merknadane frå fylkesmannen er tilrådingar og ikkje nødvendigvis eit «must».

NVE.

NVE har ingen merknader til planframlegget.

Statens vegvesen.

Vegvesenet er oppteken av at krysset mellom Landevegen og FV 49 tilfredsstillar krav til utforming av gjeldande vegnormalar. Det vert vist til at krysset er utforma i samsvar med krav til sikt for denne type vegkryss slik at det ikkje er behov for evt. utbetringar som følgje av planområdet. Utover dette har ikkje vegvesenet ytterlegare merknader til planframlegget.

Merknad frå Engjel Vaage

Merknad frå Engjel Vaage (94/1) i forhold til at gangveg/fortau er planlagt eit stykke ned på hans eigedom i kryssinga mellom den gamle vegen til Lande og Landavegen, vert å ta til følgje slik konsulent har skissert og Engjel Vaage har akseptert. Fortauet vert å flytta slik at det følger langsetter Landavegen.

Merknader frå grunneigarar i Kroken.

Merknadane frå grunneigarane i Kroken ved Hildegunn Knudsen vil som konsulent påpeikar, vera mogleg å finna løysingar på under den etterfølgjande detaljprosjekteringa slik at ein på best mogleg måte ivaretek grunneigarane i Kroken sine interesser. F.eks er det mogleg å trekka krysset mellom veg V1 og V3 lenger nord utan at det går utover areal til bustadfelte i planen. Evt. skader på private anlegg er noko utbyggjar må gjera opp med den som vert skadelidande, etter gjeldande regelverk. I forhold til merknad som gjeld pkt.5 om kartforretning, er dette av meir privatrettsleg karakter og partane må evt. rekvirera oppmålingsforretning frå kommunen dersom dei ynskjer kartlegging over eigedomsgrenser.

Oppsummering.

Med bakgrunn i ovanståande meiner rådmannen at planen med tilhøyrande reguleringsføresegner kan leggest fram for godkjenning med tilføyningar av vilkår frå fylkeskommunen/Riksantikvaren samt merknad frå Engjel Vaage vedk. flytting av fortau på hans eigedom opp til og langsetter Landavegen. Vidare bør pkt.4 a ii og iii rettast opp i samsvar med merknad frå fylkesmannen slik at ein følgjer «ny lov», jfr. § 12-7 nr.14 i pbl. Likeeins bør pkt.7 i føresegnene sløyfast då evt. avvik frå planen må handsamast etter gjeldande regelverk, f.eks som dispensasjon eller endring/mindre endring av planen.

INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN:

Med heimel i § 12-12 i plan- og bygningslova vert reguleringsplan for Krokjen – Lande, delar av gnr.94 og gnr.91 – Våge, dagsett 16.05.13 med tilhøyrande reguleringsføresegner sist rev. 25.10.13, godkjend med følgjande tillegg:

- Kulturminnet id 176349 vert merka i plankartet som «Bestemmelsesområde» og gjeve fortløpande nummerering, #nr.
- Det vert lagt inn følgjande tekst i reguleringsføresegnene:
Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet (dyrkingslag id 176349) som er merka som område for føresegn #nr. i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.
- Pkt.4 a ii og iii i reguleringsføresegnene der det står at enkelte vegar skal vera «private» vert retta til «felles» med referanse til dei ulike byggjefelta/områda i plankartet.
- Pkt.7 i reguleringsføresegnene vert sløyfa/teke ut.
- Planlagt fortau på gnr.94 bnr.1 vert endra i samsvar med merknad frå Engjel Vaage slik at fortau vert trekt opp mot og langsetter Landavegen.

FRAMLEGG TIL VEDTAK FRÅ FORMANNSKAPET 02.12.14:

I samsvar med innstilling.

VEDTAK I KOMMUNESTYRET 16.12.2014:

I samsvar med framlegg frå formannskapet.