

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Knut Vidar Svanheld
Arkivsaksnr.: 20/860-18

Arkiv: L12 &41

Detaljreguleringsplan Bruflat - Grandmo

Rådmannen si tilråding:

1. Plan- og forvaltningsutvalet i Luster kommune vedtek å leggje forslag til detaljreguleringsplan Bruflat – Grandmo ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Plan- og forvaltningsutvalet stør rådmannen i dei vurderingane som er gjort i saksframlegget, og vedtek at planforslaget vert endra på dei punkt som saksframlegget drøftar og rår til endring på.
3. Plan- og forvaltningsutvalet gjev administrasjonen fullmakt til å gjere mindre justeringar og tilpassingar på kart og føresegner fram til utlegging til offentleg ettersyn.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg: Planframlegg frå Norconsult AS med vedlegg ligg ved saka.
Uprenta vedlegg:

Samandrag:

På oppdrag frå Luster har Norconsult AS utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for området Bruflat – Grandmo (treningsfeltet). Planforslaget bygger på gjeldande arealdel til kommuneplanen, og legg opp til minimum 45 nye bueiningar. Det er lagt opp til ein kombinasjon av einebustader, tomannsbustader, rekkjehus og leilegheitsbygg. Den eksisterande næringseigedommen på Grandmo (eigd av Grandmo AS) vert omregulert til bustadføremål. Alt er i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Ved etablering av leilegheitsbygg på denne eigedommen, vert parkeringsarealet som no har kunne nyttast til parkering for idrettshallen no i større grad privatisert. Det er særskild viktig at planen tek omsyn til eit naudsynt tal på parkeringsplassar for brukarar av idrettshallen.

Luster kommune meiner at Norconsult AS har treft godt med måten dei har løyst oppdraget på i stor skala, men har eit ønske om å justere ein del detaljar både i kart og føresegner.

Utval som har vedtaksmynde: Plan- og forvaltningsutvalet

Mynde til utvalet er gjeve i fylgjande lov, forskrift eller delegeringsmynde:
(Delegeringsreglementet knytt til § 12 i pbl.)

Fakta:

Det har ei tid vore skrint med tilbod om nye bustadeigedommar i Gaupne, spesielt med tanke på einebustadtomter. Med det som bakgrunn, så har det vore prioritert frå kommunen å få utarbeidd ny reguleringsplan for område der treningsfeltet er i dag. Dette område er i gjeldande arealdel vist som byggeområde for bustader, og har høgste prioritet for planlegging av nytt bustadområde.



Kart 1: Utsnitt frå gjeldande arealdel.

Det ligg som ein føresetnad at ein skal prøve å få til 16 bueiningar på tomta til Grandmo, og 40 bueiningar på treningsfeltet. Kommuneplanen legg som føresetnad at det frå 2018 – 2029 er naudsynt med 192 nye bueiningar. Planforslaget legg opp til minimum 16 einingar på tomta til Grandmo, men ein aksepterer at minimumet på treningsfeltet vert sett til 29 bueiningar mot krav på 40 i kommuneplanen. Både Norconsult og administrasjonen meiner det ikkje er realistisk med så mange einingar når det også ligg til grunn at det skal nokre einebustadar i planen. Administrasjonen er helt klar på det at areal skal utnyttast godt, ikkje minst me tanke på at dette er sentrumsnært og at det legg opp til at ein i mindre grad treng å bruke bil. Forholdet til jordvernet er også essensielt. Samtidig vil administrasjonen vise til at regulert byggeområde berre er 13.0 daa, og følgjeleg er 29 minimum 29 bueiningar over kravet om 2 bueiningar pr daa. Ein må ta høgde for at infrastruktur, leikeareal mm også er arealkrevjande. Det er også ein annan ting ein må ta med seg, nemleg kva marknaden etterspør. Det er i dag tilgjengelege leilegheiter og rekkjehus i Gaupne, men det er ikkje/ i svært liten grad tilgang på tomter til einebustader og tomannsbustader. Administrasjonen ser det som eit tydeleg oppdrag frå det politiske nivået at det skal vere lagt til rette for nokre einebustadar i planforslaget, og følgjeleg er planen i tråd med det politiske oppdraget.

Saksframlegget tek vidare for seg planen med grunnlag i einskilde tema.

Parkering:

Under ligg planforslaget frå Norconsult oppå ortofoto til venstre. Der er heile trafikkarealet ved idrettshallen regulert til offentleg eller privat tenesteyting. I planomtala er det vist 57 parkeringsplassar til idrettshallen. Då er ikkje parkeringa framfor Grandmo brukt, slik det i stor grad vert gjort i dag. Rådmannen meiner at reguleringsplanen bør vise parkeringsarealet som eige føremål, slik at det går tydeleg fram av planen at det tilstrekkeleg med parkeringskapasitet rundt hallen og i denne enden av fotballbanen. Dette er også i samsvar med arealdelen, der trafikkarealet til idrettshallen er som parkering i arealdelen.



Kart 2 og 3: Utsitt frå planforslaget ved hallen + utsnitt om parkering frå planomtala.

Veg- og trafikkareal:

Luster kommune meiner at veg- og trafikkarealet i planforslaget gjev ein god måte å gjennomføre trafikkavviklinga i feltet på. Samstundes er eitt forhold som rådmannen meiner det er viktig å ta opp. Dersom ein ser til kartutsnitt 4, så ser ein at innregulert veg inne i feltet er breiare (5 meter regulert vegbreidde) enn tilkomsten nord for Grandmo (regulert vegbreidde på 3.3 meter). Dette svarar til breidda på eksisterande veg. Rådmannen meiner at når ein no regulerer, så må vegbreidda her aukast til 5 meter tilsvarande det som er

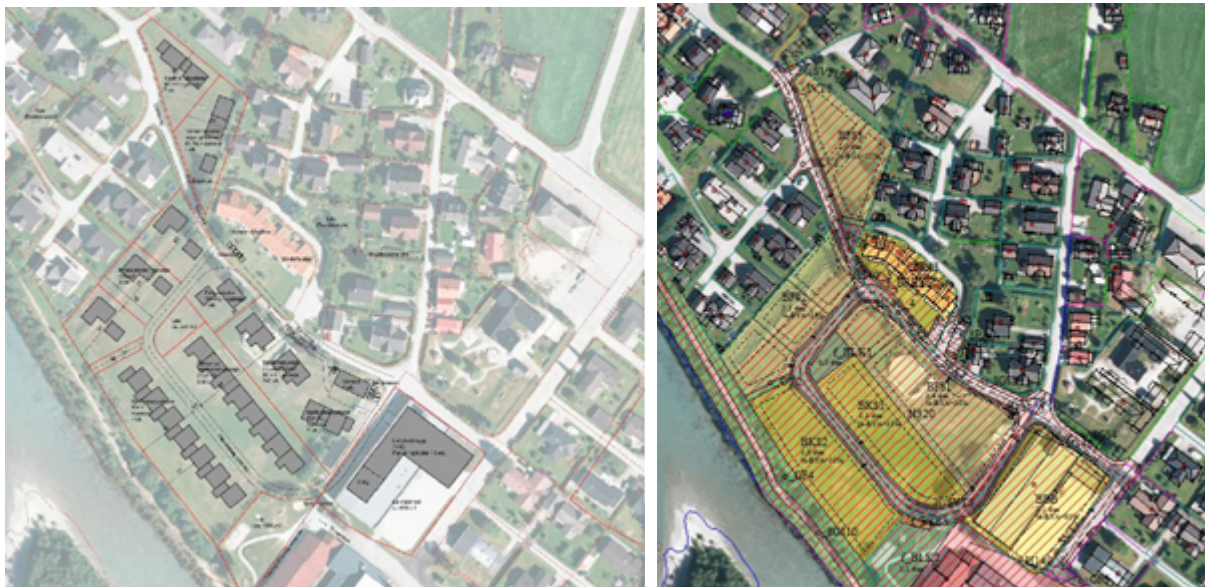
regulert inne i feltet. Det er lite ønskeleg å halde på ein flaskehals her. No er det ikkje usannsynleg at Grandmobygget vert rive, og då ligg det til rette for å utvide eksisterande veg. Rådmannen rår altså til at denne vegen vert regulert 1.7 meter breiare.



Kart 4: vegareal nord for Grandmo

Bustadområda:

Reguleringsplan legg opp til å kunne gjennomføre eit utbygging i tråd med konseptskissa vist i kart 5.



Kart 5 og 6: Konseptskisse for bueiningar + reguleringsføremål og tomteavgrønsing basert på konseptskissa.

En ser av konseptskissa at det er lagt opp til 4 tomter som er reine einebustader. Ein ser desse vist med tomtegrønsing, og at det ligg garasje til bygga. Det har i ettertid vorte lagt opp til at garasje skal inkluderast i huset, noko som går fram av føresegnene. Det er også lagt opp til 5 tomannsbustader, delvis med inkludert garasje og delvis med fellesgarasje. Rådmannen meiner dette svarer ut noko av behovet som er i Gaupne til einebustader og tomannsbustader. For å få til ei god arealutnytting, så er det lagt opp til to kjeda rekkjehus med integrert garasje på områda BKS1 og BKS2. Konseptskissa viser 15 bueiningar i desse. Rådmannen legg til grunn at dette er eit minimum, og at det ved detaljplanlegging kan koma løysingar med fleire einingar.

Reguleringsføresegnene legg opp til at alle bustadeiningar kan etablerast med gesimshøgde på inntil 7 meter og mønehøgde på inntil 9 meter. Alle bygg skal ha saltak med maksimal takvinkel på 35 grader. Unnateke frå desse føresetnadane er nytt leilegheitsbygg på Grandmo. Her er gesimshøgda sett til maksimalt 12 meter og mønehøgda til maksimalt 13 meter.

Rådmannen meiner at det også bør setjast ein minste takvinkel, slik at nye bygg passar inn saman med den arkitekturen som er i området. I gjeldande plan for Bruflat er gesimshøgde og mønehøgde sett til 6 og 8 meter. Rådmannen meiner dette også bør gjelde for bustadane på BFS2 og BFS3.

Tomtene har høg utnyttingsgrad i %-vis BYA, men det er ein føresetnad for å få på plass den totale utnyttinga. Parkering er ikkje teke inn i utnyttinga, noko den skal vere jf definisjonar i vegleiar Grad av utnytting. Dette må justerast.

Det skal elles poengterast at grunna flaum og havstigning så er det naudsynt å heve heile området, noko kommunen ser for seg å starte med i vinter.

Leikeareal:

Det er sett av 2 leikeplassar i området, de den eine er knytt til det eksisterande aktivitetsområdet nord for Lagshuset. Til saman er desse to områda 1,4 daa. Det er sett krav i føresegnene om at desse skal planerast ut og etablerast som ein del av opparbeiding av området. Rådmannen vil gjere ei vurdering av føresegnene før sluttbehandling når det gjeld grad av opparbeiding.

Det skal elles nemnast at ballbingen som ligg i planområdet må flyttast utanfor plangrensa. Endeleg plassering er ikkje avklara endå.

ROS-analyse:

Det er utarbeidd ROS-analyse for området, og dei elementa som er trekt fram i analysen, er knytt til vatn og kvikkleire. Området ligg under marin grense, og det kan vere ei teoretisk mulegheit for at det er kvikkleire i området/ nærområdet. Ved utbygging av infrastruktur vil det blir gjort ei vurdering av grunnforholda ved graving.

Dei andre elementa er knytt til vatn i form av flaum, havstiging og eventuelt dambrot. Desse momenta er utgreidd i ROS-analyse, og det er nye flaumkart i området. Desse konkluderer med at byggegrunn må hevast innan området.

Overvatn skal handterast saman med vatn- og avlaupsplan.

Innspel til varsel om oppstart:

Desse er referert av Norconsult i eige dokument. Rådmannen viser til dette, samt løysingar i plan og føresegner. Rådmannen vil trekke fram ønskje frå oppsittarar nordvest for planområdet om ein buffer mot nye bustader. Dette er vanskeleg å få til dersom ein skal halde på utnyttinga det er stilt krav om, men ein har prøvd å imøtekoma noko med å ha same type volumføringar som i gjeldande plan.

Vurdering:

Rådmannen meiner planframlegget løyer dei overordna utfordringane på ein god måte, og at planforslaget frå Norconsult og saksutgreiinga gjev eit godt bilete til å kunne gjere dei politiske vurderingane på det noverande stadiet i planprosessen. Rådmannen meiner dessutan at det er viktig å få gjort eit vedtak om utlegging til offentlege ettersyn, slik at ein sparer tid med mål om vedtak av planen før sumarferien, då ein ønskjer å koma i gang med tilrettelegging for gjennomføring. Samstundes rår rådmannen til at administrasjonen får

fullmakt til å gjere mindre justeringar av både plankart og føresegner, då det er ein del detaljer som bør vurderast nøyare. Dette går på formuleringar, detaljnivå i føresegnene og justering av juridiske liner og føremål rundt hallen.

Når det er gjort, vert saka lagt ut til offentleg ettersyn.

Dato: 8.12.20

Jarle Skartun
rådmann

Knut Vidar Svanheld
Plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: