

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Knut Vidar Svanheld
Arkivsaksnr.: 20/860-36

Arkiv: L12 &41

Detaljreguleringsplan Bruflat - Grandmo, slutthandsaming

Rådmannen si tilråding:

I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova, godkjenner Luster kommunestyre reguleringsplan for Bruflat – Grandmo med føresegner datert 13.01.2021 etter at følgjande endringar er gjort:

1. På sjølve plankartet skal gang- og sykkelveg SGS1 og SGS3 få ei tettare kopling, utan at den kan førast heilt saman.
2. På plankartet skal det visast siktsone/ siktline til alle kryss.
3. I føresegn 5.1.2 skal det inn eit pkt c: «Det skal utarbeidast ei geologisk vurdering av stabilitet i grunn.»
4. Det skal inn ei føresegn som oppmodar om at eksisterande trær på tomt skal visast på situasjonsplan ved byggeløyve, og at desse skal ivaretakast dersom muleg innanfor regulert bustadområde.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg:

Plankart
Planføresegner
Planomtale
ROS-analyse

Uprenta vedlegg:

Samandrag:

Detaljreguleringsplan for Bruflat – Grandmo har vore ute til høyring og offentlig ettersyn i perioden 18.01.21 – 01.03.21. Luster kommune gjer gjennom saka ei vurdering av dei innkomne merknadane, og konkluderer med at det ikkje er kome merknadar som gjer at kommunen ikkje kan gå vidare og godkjenne reguleringsplanen.

Utval som har vedtaksmynde:

Kommunestyret etter tilråding frå plan- og forvaltning

Fakta:

Detaljreguleringsplan Bruflat – Grandmo har som hovudfokus å leggje til rette for bygging av nye bustader i Gaupne. Planen legg opp til nokre tomter for einebustader, nokre tomter for tomannsbustader, samt tomter for rekkjehus. Planen legg også opp til at næringsbygget på Grandmo vert omregulert til leilegheitsbygg.

Saka legg vidare opp til ein gjennomgang av innkomne merknadar til høyringa med kommentar, for å så at det kjem ei oppsummering med konklusjon til slutt.

Innkomne merknadar:

1. Statsforvaltaren i Vestland

Statsforvaltaren sin merknad er kort og konsis. Denne er klipt inn i sin heilskap:

Planen legg til rette for ein kombinasjon av frittliggande bustader, konsentrert bustadbygging og blokk/leilegheitsbygg, med minimum 45 bustadeiningar innanfor planområdet. Dette er lågare utnytting enn kravet i kommuneplanen om 56 bueiningar innanfor Grandmo og Bruflat. Høg utnytting og konsentrert utbygging i sentrumsområda er eit viktig verkemiddel for å motverke at stadig meir verdifullt jordbruksareal vert omdisponert til andre føremål. No går det også fram av plandokumenta at det ved detaljplanlegging kan kome løysingar med fleire bustadeininga, og at dei ulike konseptane opnar for 45 – 52 bustadeiningar. *Vi oppfordrar om å auke tal bustadeiningar, mest mogleg i tråd med føringane i kommuneplanen.*

Statsforvaltaren viser elles til fråsegna vår 02.07.2020 til oppstart av planarbeidet. Vi konstaterer at merknadene våre i stor grad er ivaretekne i planframlegget.

Når det gjeld naturfare (m.a. flaumfare og grunnforhold/områdestabilitet) viser vi til fråsegna frå NVE.

Kommentar:

Rådmannen ser at planframlegget ikkje fullt ut imøtekjem krav frå kommunen sin eigen kommuneplan. Samstundes er det slik at Luster kommune har behov for eit variert tilbod av bueiningar. Kommunen har relativt få tilgjengelege einebustadtomter sett i forhold til leilegheiter/ rekkehus anna, samt også i forhold til etterspurnaden i Gaupne. Ein vel difor å halde på den strukturen ein no legg opp til.

2. NVE

NVE byrjar sin merknad med å vise til at planen tek omsyn til 200-årsflaum med klimapåslag, jf flaumsonekartlegginga. Dei gjer mersame på at krava i byggteknisk forskrift også gjeld eventuell erosjonsfare. Dei viser til at mottekne dokument viser til at Jostedøla er sikra mot erosjon.

NVE viser til overvasshandtering og dei vurderingane som er gjort i planforslaget. Der er stilt krav om plan for handtering av overvatn i planforslaget inkludert krav om plan for overvasshandtering. Jostedøla er vist til som resipient, og NVE viser til at det er viktig å tenke heilskapleg ved utarbeiding av overvassplan, slik at det også vert planlagt for avrenning som kjem til planområdet oppstrøms, i tillegg til det som kjem som eit resultat av auka mengd tette flater. Bortleiing må planleggast heilt fram til resipient.

Vidare vert det vist til at planområdet er under marin grense, og at forholdet til stabile grunnforhold må dokumenterast. NVE ber om at det vert gjennomført naudsynt prøvegraving, og viser til at dette ver ein del av ROS-analysen. Dei ber kommunen ta eit eintydig ansvar for sikker byggegrunn både etter plan- og bygningsloven og etter teknisk forskrift.

NVE viser så til at det langs Jostedøla er avsett eit område for grøntstruktur, friområde kombinert med turveg. Dei viser til vassressursloven § 11 som set krav om oppretthalding av eit vegetasjonsbelte langs breidda av vassdraget

NVE føreset at kommunen sikrar viktige interesser knytt til NVE sine saks-/ ansvarsområde, og ber om at merknader ovanfor vert innarbeidd i planforslaget. Vi viser igjen til at det er Luster kommune som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til m.a. flaumfare, handsaming av overvatn og trygg byggegrunn i arealplanar og byggjeløyve i kommunar.

Kommentar:

NVE sine merknadar vert tekne til orientering. Når det gjeld stabile grunnforhold, så legg kommunen inn i føresegnene eit krav om at geolog skal vurdere stabilitet før igangsetjingsløyve vert gjeven.

3. Vestland fylkeskommune

Kulturavdelinga viser til at det er gjennomført kulturminneundersøkingar i planområdet utan at det er gjort funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Dei viser samstundes til at ein ved utvikling av feltet må ta omsyn til eventuelle landskapstrekk som steinmurar og likande.

Dei viser også til meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Vestland fylkeskommune konkluderer med at deira merknader til oppstartsvarselet er vurdert og teke inn i planforslaget. Dei ber om at desse vert teke omsyn til i det vidare arbeidet.

Kommentar:

Merknaden er teken til orientering.

4. Statens Vegvesen

Dei viser til at dei ved oppstartsvarsel ba om at det skulle vurderast om kryss kunne slåast saman og sannerast, og at med omsyn til trafiksikkerheit skulle det regulerast inn siktsoner til fortauet i høve kryss/ avkøyringar.

Dei ser no at i endeleg plan i staden for fortau er regulert inn gang- og sykkelveg, men dei kan ikkje sjå at deira merknad i forhold til sikt for avkjørslar er ivareteke eller svara ut planomtala.

SVV rår til at alle avkjørslar i plankartet vert synte med siktsoner. Dersom ein ikkje ønskjer dette, må det som minimum visast til siktkrav gitt i vegnormnal N100. Dette med omsyn til trafikktryggleik og å gjere planen føreseieleg.

SVV rår til at de syner avkjørslene i plankartet då det også vil vere med på å gjere planen meir føreseieleg.

SVV viser også til at BAV (avlaupsanlegg) ligg i ei regulert siktzone. Me går ut frå at dette harmonerer med føresegnene knytt til reguleringsføresegn 10.1 sikringszone – frisikt. Om det ikkje gjer det ber me om at avlaupsanlegget vert flytta ut av siktsona.

Kommentar:

Kommunen legg opp til å justere planen slik at det vert vist siktsoner/ -liner for alle kryss, også dei etablerte. Når det gjeld BAV er dette etablert situasjon.

5. Gaupne grendelag

Det er mange gåande og sykkistar som brukar vegen på Bruflat for å komme mellom den «fremste» delen av bygda og skular, idrettsanlegg og sentrum. I tillegg er det mange som går tur her. På Bruflat er vegnettet delt opp slik at det er få bustader som er knytt til kvar vegstrekning. Det er derfor lite biltrafikk og som gjer vegen til ein trygg veg å gå og sykle, også for skuleborn. I dag er det gang- og sykkelveg på deler av den regulerte strekninga o_SKV2. I planomtalen står det at vegbreidde skal vere 3,5m + skulder, og ikkje fortau sidan det er mindre enn 30 bueiningar som skal knytast til vegen. Dette verkar smalt når ein veit at her er mange gåande og syklande og at det er fleire bueiningar som skal knytast opp mot denne vegstrekninga enn på dei andre strekningane på Bruflat. Det er ulik breidde på vegstrekningane på Bruflat, men dei er stort sett ein del breiare enn som vist her. Det bør leggast betre til rette for at det skal fortsatt vere trygt for gåande og syklande. Vegstrekninga bør derfor vere breiare, o_SGS1 bør knytast saman med o_SGS3.

Det ligg til rette for at dei som bur innafor dei nye bustadområda BKS1 og BKS2 vil bruke f_SGS9 for å komme til skule og sentrum. I staden for at dei blir leia inn på parkeringsplassen framfor idrettshallen bør f_SGS9 flyttast litt mot aust slik at gangvegen ligg mellom parkeringsplassen og BBB. Ein bør forlenge f_SGS9 slik at ein kryssar o_SVT7 rett ovanfor o_SGS8.

Kommentar:

Kommunen ser poenget til grendelaget og SGS1 og SGS 3. Kommunen rår til at desse vert betre knytt saman, men ein må gå over parkeringsarealet. Når det gjeld SGS9, så er det ikkje reguleringsmessig plass mellom BBB og parkeringsareal. Korleis BBB vert nytta endeleg, kan opne for praktiske løysingar, men førebels må ein nytte plassen framfor idrettshallen som kopling mot vidare gangveg.

6. Rådet for personar med funksjonsnedsetting

Dei har ikkje merknader til planen.

7. Eldrerådet

Eldrerådet er positive til at det blir lagt til rette for sentrumsnære bustader, og vil melde behov for:

- Livsløpsbustader på eitt plan
- Trygge tilhøve for mjuke trafikantar

Eldrerådet føreset at det i planane vert teke høgde for universell utfordring.

Kommentar:

Ein meiner dette skal vere teke omsyn til i planforslaget.

8. Hanne Teigen og Geir Hauge, Øyane 10

Dei viser til 3 moment:

- Dei har i dag turr kjellar. Dei fryktar at dersom terrenget vert heva, så ber dei om at kommunen tek høgde for at heving av grunn ikkje fører til at overflatevatn trenger inn i kjellar på eksisterande bygg. Dei meiner det må setjast ned rikeleg med kummar i grense inntil eksisterande tomter.
- Dei spør om kor stor høgdeforskjellen vert, og korleis kommunen har tenkt å løyse dette forholdet.
- Dei ynskjer at kommunen ser på ei løysing der BFS3 vert redusert til to bustadtomter, og at fremre del av området vert nytta til parkering, postkassestativ, oppstilling av bosdunkar og snø, slik som på Årskog og Bruflat 2. Det er pr i dag ikkje slike tilbod i Øyane.

Kommentar:

Når det gjeld overvatn, så skal det lagast plan for handtering av overvatn, jf § 6.2.5. Denne planen må også ta omsyn til tilgrensande areal.

Akkurat kor stor høgdeforskjell me snakkar om ved BFS3 har me ikkje heilt på det reine, men truleg 20 – 40 cm.

Luster kommune har ser at det kanskje hadde vore ønskjeleg med eit slikt type fellesareal som her er omtala. Dette kan likevel ikkje gå utover tomtestrukturen som er marginal allereie.

9. Teknisk etat, Inger Johanne Yttri

Ho viser til at eksisterande grønstruktur er lite omhandla i planforslaget, og at det i føresegnene ikkje er sett krav om å ta vare på eksisterande tre. Kommunen har leire tre innan planområdet, og dei har i løpet av vinteren føreteke generell skjøtsel av trea. Desse er viktige både som einiskilde element og som grønstruktur. Dei er i generelt god forfatning.

Ho kjem difor med følgjande innspel:

Ivareta etablerte, friske tre. Fleire av dei står som ein slags allè langsmed dagens gangveg. Lerkene står i kvar sin ende. Ein bør kunne ivareta nokre tre ved fortetting i sentrum.

Bjørker som står ved leikeplass må det vere muleg å ivareta.

Vegetasjon mot elveførebygning bør ikkje hoggast i sin heilskap, men verdifulle tre må få stå att slik at området får eit variert og grønt uttrykk.

Som fagarbeidar ber ho om at planavdelinga vurderingar å gjere nødvendige endringar i kart og føresegner slik at eksisterande grønstruktur best muleg kan ivaretakast.

Kommentar:

Dette er ein svært stram reguleringsplan som gjev svært lite rom for justeringar av struktur. Samstundes er det å ivareta trær viktige element. Kommunen tek difor inn ei føresegn som oppmodar om at eksisterande trær skal ivaretakast så sant det er praktisk muleg.

Vurdering:

Planforslaget for detaljreguleringsplan Grandmo – Bruflat har vore ute til høyring, og merknadane som har kome inn er referert og kort kommentert over. Rådmannen ser ikkje at det har kome merknadar som gjer at planen ikkje kan vedtakast, eller forslag til endringar som gjer at planen må ut til nytt offentleg ettersyn.

Det vert vist til plandokument og PFU-sak 72/20 for ytterlegare informasjon.

Som ein del av den framtidige bustadpolitikken for kommunen, er det ei god utnytting av eit sentrumsnært område, der det er lagt opp til fleire bustadstypar.

Rådmannen vil heilt avslutningsvis poengtere at det vert jobba med alternativ plassering av ballbingen i tilknytnad til skulane.

Rådmannen rår til at planen vert vedteken med dei justeringane som er skissert i forslag til vedtak og omtala i saka.

Dato: 26.03.21

Jarle Skartun
rådmann

Knut Vidar Svanheld
Plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: