



Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
26/23	Plan- og forvaltningsutvalet	13.04.2023

Detaljregulering for Storeåkeren bustadfelt - planid 2020009

Rådmannen si tilråding:

1. Plan- og forvaltningsutvalet i Luster kommune vedtek å legge komplett forslag til detaljreguleringsplan for Storåkeren planid 2020009 ut til offentlig ettersyn, jf plan- og bygningsloven § 12-10, når føresetnader vist i punkt 2 er gjennomført.
2. Plan- og forvaltningsutvalet stør rådmannen sine vurderingar. Før planen vert lagt ut, får rådmannen fullmakt til å gjennomføre dialog med tiltakshavar for å justere planen på dei punkt som er lista opp i rådmannens vurdering. Rådmannen får fullmakt til å vurdere når planframlegget er klart til utsending.

Plan- og forvaltningsutvalet 13.04.2023

Handsaming:

Bård Flattun Lilleng gjekk frå som ugild grunna grunneigarinteresser/tidlegare grunneigar. Rådmann og plansjef orienterte om prosess og planforslaget. Mellombels parkering for Gaupne barnehage er ikkje med i framlegget og det vil bli drøfta alternative løysingar her. Tilrådde tilpassingar, jf saksframlegget, ligg det godt tilrette for vert innpassa. Rådmann vert bedd om å sikra at planomtalen si formulering om "einsarta fargebruk" og vert teken inn i føresegn. Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteken.

PFU - 26/23 vedtak

1. Plan- og forvaltningsutvalet i Luster kommune vedtek å legge komplett forslag til detaljreguleringsplan for Storåkeren planid 2020009 ut til offentlig ettersyn, jf plan- og bygningsloven § 12-10, når føresetnader vist i punkt 2 er gjennomført.
2. Plan- og forvaltningsutvalet stør rådmannen sine vurderingar. Før planen vert lagt ut, får rådmannen fullmakt til å gjennomføre dialog med tiltakshavar for å justere planen på dei

punkt som er lista opp i rådmannens vurdering. Rådmannen får fullmakt til å vurdere når planframlegget er klart til utsending.

Samandrag:

I 2020 tok grunneigar Bård Flattun kontakt med Luster kommune for å starte planlegging av sin del av det som i gjeldande arealdel er kalla Grindane. Han inngjekk avtale med Norconsult, som hadde oppstartsmøte med kommunen den 22.06.2020. Deretter vart det varsla oppstart av planarbeid under namnet Jordbærhagen. Hans Nes bygg AS har teke over prosjektet, og fremmar no planen under namnet Storåkeren, som var det eigentlege namnet.

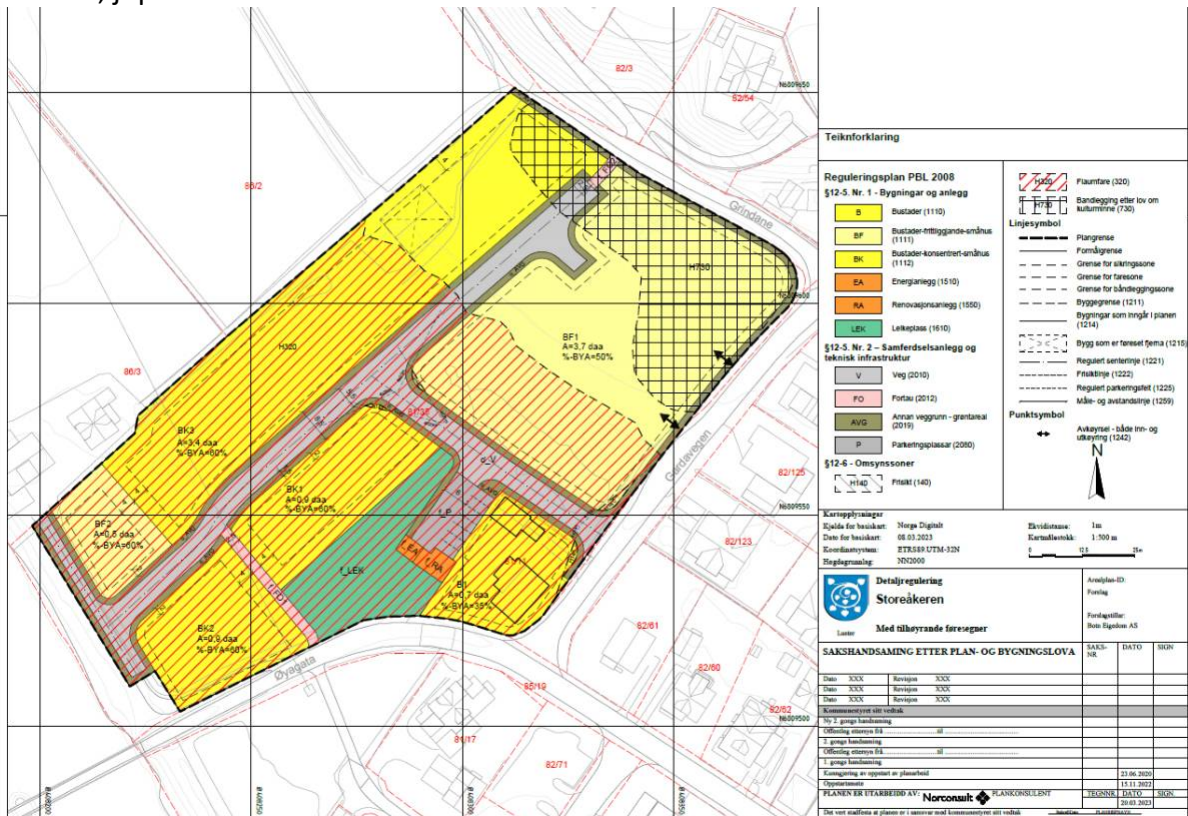
Planforslaget legg opp til bygging av bustader som ei blanding av einebustader og konsentrerte bustadeiningar. Rådmannen konstaterer at planforslaget i stor grad er i tråd med overordna føringar. Rådmannen legg opp til vedtak om utlegging til offentleg ettersyn, men foreslår at nokre tema vert teke opp med tiltakshavar jf rådmannen sin vurdering. Rådmannen ber om at administrasjonen får fullmakt til å vurdere når planen er klar til utlegging.

Utval som har vedtaksmynde: Plan- og forvaltningsutvalet

Mynde til utvalet er gjeve i følgjande lov, forskrift eller delegeringsmynde: Plan- og bygningsloven og delegasjonsreglementet

Fakta:

Planområdet slik det er fremma er på totalt 14 daa. Av dette er 4.2 daa regulert til frittliggjande einebustader, 5.2 daa til konsentrert bustad, 0.7 daa til ein eksisterande bustad og 0.8 daa til lek. Det resterande arealet er regulert til vegar, parkering, renovasjon og liknande, jf plankart under:



I gjeldande kommuneplanens arealdel er det stilt krav om 2,5 bustader pr daa. I følgje planføresegnene legg planen opp til minimum 7 einebustader og 22 bustader i konsentrert form. Dette gjev 2 bustader pr/ daa for hele planområdet og nesten 2,7 einingar for arealet som er regulert til bustadføre mål. Rådmannen er nøgd med slik utnytting. Volum i form av utnyttingsgrad, mønehøgder, takvinkel og liknande samsvarer med liknande planer. Rådmann går ikkje meir inn i dei i saksframlegget, men viser til føresegner og planomtale. Det er sett av areal som viser flaumfare på om lag 2/3 av planområdet og det er eit område langs Gardavegen og Grindane som er bandlagt grunna funn av kulturminne. At området er flaumutsett er kjend. I føresegnene er det vist til at bygg må etablerast sikkert, og at dette vert ei blanding av terrengheving og elveførebygging. Rådmann legg til grunn at arealet er tilstrekkeleg flaumsikra før byggeløyve vert gjeve, og meiner føresegnene ivaretek dette. Rådmannen ser at byggegrensa mot Jostedøla er 15 meter. Ein legg til grunn at dette er tilstrekkeleg slik situasjonen er med veg og elveførebygging nedanfor. Rådmannen meiner planforslaget i det store og heile er i tråd med intensjonane i overordna plan, men at det er nokre tilhøve som ein ønskjer å drøfte før utlegging. Dette vert gått gjennom i rådmannen si vurdering. Storåkeren er i dag dyrka mark, og har mellom anna vore nytta til bærproduksjon. Då området er omdisponert i gjeldande arealdel, vert ikkje forholdet til nedbygging av dyrka mark drøfta ytterlegare. Rådmannen vil likevel vise til pkt 5.1.2 - Matjord - i føresegnene.

Vurdering:

Rådmannen viser til at administrasjonen ikkje hadde kapasitet til å gå inn i denne planen før i påskeveka. Ein har difor ikkje fått drøfta alle moment med tiltakshavar før sak måtte fremjast. Då det er lenge til neste PFU-møte, har rådmannen valt å fremje saka med nokre manglar. Dei politiske aspekta og rådmannen sine merknader kan ein ta stilling til, så ber rådmannen om fullmakt til å vurdere endringar før utlegging til offentleg ettersyn.

Rådmannen vurderer på generelt grunnlag planframlegget som godt og i tråd med overordna føringar, men vil ha endra/ drøfta følgjande forhold før utlegging:

1. Det er ikkje levert inn ROS-analyse. Dette ser rådmannen på som ei forgløyming, og legg til grunn at det vert oversendt før politisk handsaming. Ein ser at aktuelle tema er drøfta i planomtala, men rådmannen vil understreke at vurderingar knytt til flaum er naudsynt. Rådmannen viser mellom anna til eigedommen 86/3, som ligg rett nordvest for plangrensa. Dersom terrenget vert heva innan Storåkeren, så er det eit spørsmål om det vil påverke desse bygningane ved ein eventuell flaum. Dette må klarleggast gjennom prosessen.
2. Det er signalisert at BF1 skal ha 6 einebustadtomter. Dersom det er rett oppfatta, ønskjer rådmannen at eigedomsgrenser vert innteikna og regulert. Dersom ein tenkje at noko kan vere tomannsbustader, og at området må vere fleksibelt fram til frådelling, så må dette avklarast tydeleg.
3. Rådmannen ønskjer at plankartetet går heilt ned til elva for å få regulert inn friområde langs elva med sikring av kantvegetasjon, føresegner som opnar for elveførebygging og vedlikehald av denne, skjøtsel av kantvegetasjon og eventuelt turveg.
4. Rådmannen stiller spørsmål om plassering av renovasjonsanlegg, og om dette er avklara med SIMAS? Rådmannen meiner at det bør vurderast om denne skal bytte plass med leikeområde oppe ved vegen der ein køyrer inn på parkeringsarealet. Dette både med omsyn til renovatørar og at det vert meir sentralt i feltet.
5. Rådmannen meiner det går dårleg fram av planen kva som er konsekvensen av området med funn av kulturminne. Rådmann legg til grunn at området kan frigjvast etter utgraving, men ønskjer at dette i tilfelle skal gå betre fram.

6. Det må setjast av plass til utviding og fortau langs Grindane. Det same gjeld for Gardavegen, men rådmannen legg til grunn at fortau vert løyst langs Gardavegen uavhengig av denne planen. Det bør vere plass til 2-feltsveg for begge desse vegane.

7. Paragraf 5.1.2 i føresegnene ser rådmannen svært positivt på. De er likevel slik at matjorda må handterast slik at den ikkje vert blanda for mykje. Handtering av matjorda bør omtalast i same setning.

8. Så til slutt – i planomtala står følgjande:

Luster kommune føreset at planområdet vil verte utvikla etappevis og i privat regi, men kommunen vil sjølv dekke kostnaden knytt til vatn- og avlaup, samt forskottere veganlegget og tryggingstiltak mot flaum. I planen er det elles ikkje lagt inn vesentlege rekkefølgeføresegner som verkar inn på kostnadane med utvikling av planområdet.

Rådmannen ser ikkje at dette er fullt ut avklara. Kommunen ønskjer nok å vere ein sterkt deltakande part, men korleis dette skal gjerast, kven som står for kva og så vidare, må avtalast gjennom utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale er føresett gjennom oppstartsmøte 16.06.2020, noko som også vart poengtert i møte no i 2023.

Etter at desse momenta er drøfta/ konkludert på/ endra, rår rådmannen til at saka kan sendast ut til offentleg ettersyn.

Vedlegg

Vedleg g1 - Plankart

Vedlegg 2 - Føresegner

Vedlegg 3 - Planomtale Storeåkeren

52202567_ROS-analyse