



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
228/22	Formannskapet	10.11.2022
103/22	Kommunestyret	17.11.2022

Planvedtak - detaljreguleringsplan Pynten

Vedtak i Kommunestyret 17.11.2022:

Detaljreguleringsplan Pynten med plankart og revidert føresegner, begge dagsett 13.10.2022, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande reguleringsplanar Presteholten (planid 4647-143219750012) frå 1974 og Presteholten – gbnr 21/421 (planid 4647_143220040007) frå 2004.

Innstilling frå Formannskapet 10.11.2022:

Detaljreguleringsplan Pynten med plankart og revidert føresegner, begge dagsett 13.10.2022, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande reguleringsplanar Presteholten (planid 4647-143219750012) frå 1974 og Presteholten – gbnr 21/421 (planid 4647_143220040007) frå 2004.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Detaljreguleringsplan Pynten med plankart og revidert føresegner, begge dagsett 13.10.2022, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande reguleringsplanar Presteholten (planid 4647-143219750012) frå 1974 og Presteholten – gbnr 21/421 (planid 4647_143220040007) frå 2004.

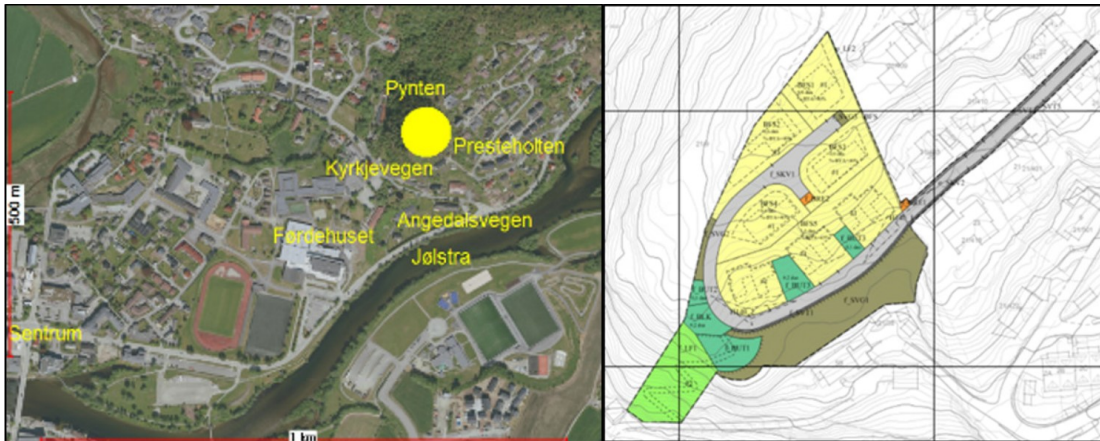
Samandrag

Planframlegget med ti bueiningar i ein- og tomannsbustader øvst i Presteholen har vore til høyring. Det har kome mange merknader til planen. Merknadane går i hovudsak på trafikksituasjon og trafikktryggleik på eksisterande veg, fortau/gang-/sykkelveg/skuleveg, og konsekvensar for eksisterande eigedomar. Vestland fylkeskommune har kome med motsegn, men har trekt denne etter endra planframlegg. Planframlegget er endra etter høyring, men hovudtrekka er i som før.

Bakgrunn for saka

Norconsult AS og Xform AS har på vegne av O. Drage Utvikling AS utarbeidd framlegg til detaljregulering Pynten. Planen er handsama etter plan- og bygningslova (pbl) kap.12, og kommunestyret i Sunnfjord kommune skal vedta planen.

Planområdet ligg nordaust for Førde sentrum, og grensar til eksisterande bustadfelt øvst i Presteholten. Flyfoto viser planområdet, kart til høgre viser plankart.



Saksutgreiing

Formannskapet vedtok i møte den 07.10.2021 å sende planframlegget til høyring og offentleg ettersyn. Planen er varsla og kunngjort i avisa Firda og på heimesida til kommunen med merknadsfrist den 28.11.2021. Søkjar har endra planframlegget etter høyring.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte del av gjeldande reguleringsplanar Presteholten (planid 4647-143219750012) av 1974 og Presteholten – gbnr 21/421 (planid 4647_143220040007) av 2004.

Planomtale

Planen legg til rette for å føre opp ein-/tomannsbustader, samla ti bueinigar. Det er krav om privat og felles leike-/uteopphaldsareal. Tilkomst til det nye bustadfeltet vil skje frå eksisterande veg Presteholten. Det er regulert tursti frå bustadfeltet mot Kyrkjevegen i sørvest. Det er knytt ulike rekkjefølgjekrav i samband med gjennomføring av planen. Det vert vist til planframlegget for fleire opplysningar. Illustrasjonar og teikningar i planframlegget viser moglege løysingar for utbygging.

Det er utarbeidd planomtale, reguleringsføresegner, reguleringskart, risiko- og sårbarheitsanalyse med meir. Plankart og føresegner er endra sidan høyring og offentleg ettersyn, og vil vere juridisk bindande medan andre dokument er av opplysande art.

Endring

Søkjar har endra planframlegget etter høyring. Veglinja på eksisterande kommunal veg SKV2 i vest er flytta 0-1,5 m mot nord, og det er lagt inn avkøyrsløpilar til eigedomane lags vegen. Anna vegareal SVG1 er utvida mot sør på gbnr 21/38 for betre tilpassing til terreng.

Føresegnene er endra for å sikre trafikktryggleiken i anleggstida, sikring av veg og mur mellom uteopphaldsareal og skråning i sørvest. Endringane i føresegna er vist med farge på tekst.

Medverknad

Det har kome merknader til planframlegget, og eit samandrag av merknadane med kommunedirektøren sine kommentarar ligg ved saka. Norconsult AS har kommentert merknadane. Vestland fylkeskommune har fremja motsegn til planframlegget.

Vestland fylkeskommunen fremja motsegn til planen i høve trafikktryggleik i krysset kommunal veg Presteholten og fv. 601 - Angedalsvegen. Vestland fylkeskommune har trekt motsegna etter at reguleringsføresegna er endra slik at tilhøva til trafikktryggleik i anleggsperioden er sikra.

Merknadane, som har kome etter høyring og offentleg ettersyn, går i hovudsak på trafikksituasjon og trafikktryggleik på eksisterande veg, fortau/gang-/sykkelveg/skuleveg, og konsekvensar for eksisterande eigedomar. Forslagsstillar har endra planframlegget som er sendt fylkeskommunen og naboar for uttale.

Vurdering

Planframlegget legg til rette for vidare utbygging av ein- og tomannsbustader i eksisterande bustadfelt i Presteholten som ligg nær Førde sentrum med skule, barnehage, helse, næring, offentlege og private tenesteyting m.m.

Arealformål - utnyttingsgrad/tettleik

Arealet er sett av til bustadformål i arealdelen til kommuneplanen, og detaljreguleringsplanen sikrar dette ved å regulere området til frittliggande bustader. Utnyttingsgraden er sett til 40 % - 45 % BYA, som er forholdsvis høg for frittliggande bustader. Det er derfor sett maksimalt bruksareal BRA og høgde på bygga. Bruksareal inkluderer m.a. biloppstillingsplass og privat balkong.

Sidan bustadfeltet ligg nær sentrum, og det er sett ein maksimal storleik på bustadane finn kommunedirektøren å kunne akseptere små tomter og høg utnyttingsgrad. Dette vil vere i samsvar med kommuneplanen i høve fortetting av bustadområde nær Førde sentrum. Av omsyn til bratt terreng er kravet i arealdelen om 30 % tilgjengelege bustader redusert til 20 % i planframlegget.

Uteopphaldsareal/leikeplass

Det er sett av krav til privat og felles uteopphaldsareal. Storleik på privat uteopphaldsareal til tomannsbustadane avvik frå kravet i kommunen si norm. Kommunedirektøren meiner at felles uteopphaldsareal mellom tomannsbustadane må vere opparbeidd før bustadane kan takast i bruk, og føreslår sikre dette i føresegna § 3.2.1 a.

Det er sett krav om at det skal etablerast ei sandkasse og ein benk på felles leikeplass BLK. Norm for uteopphaldsareal inneheld ikkje krav til kor mange apparat eller korleis areala skal formast. Dette skal avklarast og fastsettast nærare i detaljreguleringsplan. Kommunedirektøren vurderer at det må førast opp minst ei disse eller tilsvarande apparat i tillegg til sandkasse, og føreslår at føresegna § 6.6

c vert endra.

Kommunedirektøren vurderer at det reviderte planframlegget kan støtte krav til uteopphaldsareal og leikeplass dersom nemnde tillegg vert sett i føresegna.

Veg/trafikk

Mange har merknad til at trafikksituasjonen i området er utfordrande i dag med ein bratt og svingete veg utan fortau, særleg vinterstid. Det vert vist til at mange born bur i området. Tilkomstvegen til det nye bustadfeltet og trafikksituasjonen har vore tema i planarbeidet.

Sikta på eksisterande veg kan betrast ved at vegetasjon og murar i siktsoner vert fjerna. Dette er noko kommunen kan pålegge grunneigarane å rydde opp i. Utviding av breidde på svingar og etablering av møteplassar langs vegen har vore tema utan at det har lukkast å få sett krav om dette. Dersom det skal etablerast fortau eller gang-/sykkelveg langs eksisterande veg vil dette røre ved privat eigedom, murar og skjeringar langs vegen. Det vert vist til planomtalen kap. 1.2 og 1.4 for nærare omtale.

Det er ikkje sett krav til utbetring av eksisterande veg med unntak av øvste del av Presteholten mot det nye feltet. Breidda på delar av eksisterande veg vert utvida frå ca. 3 m til 4,5 m når den femte bustaden i det nye feltet vert bygd. Kommunedirektøren meiner at føresegna må sikre at det ikkje går for lang tid før eksisterande veg vert utvida og føreslår at det maksimalt skal gå to år etter at den femte bustaden er etablert før eksisterande og ny veg er ferdig opparbeidd, jf. § 3.2.3 b og c.

Det er regulert 1 m grøft på kvar side av vegen, men det er ikkje sett krav til å opparbeide dette.

Det er sett krav til utarbeiding av plan for tiltak i krysset til Presteholten og Angedalsvegen samband med anleggstrafikken slik fylkeskommunen har peika på, jf. § 3.1.1 f.

Ny veg i nytt bustadfelt er regulert som felles privat veg av omsyn til vegstandard. Anna vegareal på sørsida av ny veg er utvida av omsyn til terrengtilpassing.

Det skal etablerast ein gangsti frå feltet i vest til Kyrkevegen. Området er bratt, og stien vil derfor vere vanskeleg å nytte om vinteren. Syklende må nytte eksisterande veg i Presteholten. Arealdelen sitt krav til gangveg til skulen vil bli løyst med ein gangsti.

Renovasjon

Det er sett av areal til avfallsdunkar for dei nye bustadane. Det er snuplass øvst i feltet, men ikkje ved arealet i aust. Sunnfjord miljøverk er positiv til breiddeutviding på eksisterande veg, men viser til at stigingsforhold til nedre veg rundt kurvatur kan føre til utfordringar for renovasjonsbil på vinterstid. Dei viser vidare til følgjande: *“Det vektleggjast at ved avvik frå SUM IKS si renovasjonsføreskrift § 6 og forhold som fører til at vegen ikkje ansjåast som køyrbar kan SUM krevje at abonnenten plasserer behaldar til annan køyrbar veg eller annan anvist samleplass.”* Dersom det tek lang tid før vegen blir opparbeidd med snuplass, eller vegen ikkje tilfredsstillar krava til vegstandard, kan dette føre til at avfallsdunkane må

plasserast på tilvist samleplass i området som kan ligge eit stykke frå dei nye bustadane.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

Området er lite til moderat utsett for sårbare tilhøve. Det er sett krav til vurdering av stabilitet i grunnen. Det er avdekka risiko og sårbarheit i høve trafikksituasjonen på eksisterande veg. Øvste del av eksisterande veg vert utvida i breidda, medan det ikkje er sett krav til tiltak på resten av eksisterande veg. Det er sett krav til tiltak i krysset Presteholten og Angedalsvegen i anleggstida. Handtering av ekstremnedbør og overflatevatn er føresett teke i vare gjennom detaljprosjektering av dei tekniske anlegga og trygging av naudflaumvegar. Søkjar konkluderer med at det ikkje er avdekka trong for investeringstiltak på eksisterande offentleg anlegg.

Planområdet

Planområdet i nordaust er utvida slik at den grensar til gjeldande reguleringsplan Presteholten frå 1974. Det har vist seg at nytt planområde følgjer eigedomsgrensene, og ligg ca. 30-80 cm frå gjeldande plan. Arealføremåla vert no sett til bustad og friluftsområde som er i samsvar med formålet i arealdelen. Endringa fører ikkje til endring i eigedomsgrense eller endring i høve gjeldande reguleringsplan.

Førde, den 14.10.2022

Terje Heggheim
kommunedirektør

Odd Harry Strømsli
leiar areal og byggesak

Behandling i folkevalde organ:

Behandling i Kommunestyret 17.11.2022:

Utsettingsframlegg (MDG, SV), fremja av Marius Dalin (MDG):

Saka vert utsett. Det skal haldast synfaring. Ut i fra synfaringa får ein vurdere å arbeide vidare med betre løysingar for mjuke trafikantar og vurdere finansiering gjennom eit spleiselag mellom kommunen, trafikktryggingmidlar og utbygger. Ein skal mellom anna sjå på moglegheiter for utviding av planområdet og få til heilårs gang/sykkelveg til Kyrkjevegen.

Avrøysting om utsetting:

MDG og SV sitt framlegg **fall** med 7 (SV, MDG, Hjelle) mot 36 røyster

Avrøysting:

Formannskapet si innstilling **var vedteke** med 38 mot 5 røyster (SV, Løken)

KST-103/22 Vedtak:

Detaljreguleringsplan Pynten med plankart og revidert føresegner, begge dagsett 13.10.2022, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande reguleringsplanar Presteholten (planid 4647-143219750012) frå 1974 og Presteholten – gbnr 21/421 (planid 4647_143220040007) frå 2004.

Behandling i Formannskapet 10.11.2022:

Utsettingsframlegg, fremja av Marius Dalin (MDG):

Saka blir utsett. Det skal jobbast vidare med betre løysingar for mjuke trafikantar, mellom anna sjå på moglegheiter for utviding av planområdet i sør og få til heilårs gang/sykkelveg til Kyrkjevegen.

Formannskapet ber om synfaring før ny behandling.

Avrøysting:

MDG sitt utsettingsframlegg **fall** med 2 (MDG, SV) mot 9 røyster

Avrøysting:

Kommunedirektøren sitt framlegg **vart tilrådd** med 10 mot 1 røyst (MDG)

FORM-228/22 Vedtak:

Detaljreguleringsplan Pynten med plankart og revidert føresegner, begge dagsett 13.10.2022, vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Vedtak av ny reguleringsplan vil erstatte delar av gjeldande reguleringsplanar Presteholten (planid 4647-143219750012) frå 1974 og Presteholten – gbnr 21/421 (planid 4647_143220040007) frå 2004.

Vedlegg i saka:

Detaljregulering Pynten planomtale

Pynten_føresegner_2022-10-13

Pynten_føresegner_2022-10-13

Plankart detaljregulering Pynten 13.10.2022

Flyffoto detaljregulering Pynten

Risikovurdering

Samandrag merknader m kommentar

Forslagsstillar sine kommentarar til fråsegner_Pynten_J01