

Styre, råd, utval	Sak nr	Møtedato
Utval for plan og miljø	079/2018	22.11.2018
Kommunestyret	046/2018	13.12.2018
Ungdomsrådet	065/2018	16.11.2018
Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne	061/2018	19.11.2018

GBNR 78/8 - Nedre Dalland - Godkjenning av detaljregulering for Selsvika bustadfelt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Fusa kommune godkjenner detaljregulering for Selsvika bustadfelt. Vedtaket vert gjort med heimel i pbl. § 12-12.

Kommunestyret 13.12.2018:

Handsaming:

Tilrådinga frå utval for plan og miljø vart samrøystes vedteke.

KOM- 046/2018 Vedtak:

Fusa kommune godkjenner detaljregulering for Selsvika bustadfelt. Vedtaket vert gjort med heimel i pbl. § 12-12.

Utval for plan og miljø 22.11.2018:

Handsaming:

Uttaler frå senior- og funksjonsrådet og ungdomsrådet vart lagt fram i møtet. Utvalet for plan og miljø tilrådde samrøystes at kommunestyret godkjenner rådmannen sitt framlegg.

UPM- 079/2018 Vedtak:

Utvalet for plan og miljø tilrår at kommunestyret godkjenner rådmannen sitt framlegg.

Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne 19.11.2018:

Handsaming:

Følgjande felles framlegg fremja av Eirin Bergheim vart samrøystes vedteke:
Senior - og funksjonsrådet tar saka til orientering.

RAAD- 061/2018 Vedtak:

Senior - og funksjonsrådet tar saka til orientering.

Ungdomsrådet 16.11.2018:

Handsaming:

Ungdomsrådet tek saka samrøystes til etterretning.

UNG- 065/2018 Vedtak:

Ungdomsrådet tek saka til etterretning.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde:

- Kommunestyret

Saksdokument:

- Plankart datert 20.03.2017
- Føresegner datert 05.06.2018
- Planomtale datert 05.06.2018

Vedlegg: Sjå nederst i saka

- Uttale frå NVE
- Illustrasjonsplan
- Merknadsskjema/uttalar

Ikkje vedlegg:

- E-postar og anna korrespondanse

Faktiske opplysningar:

Detaljregulering for Selsvika bustadfelt legg til rette for 7 bustader i Selsvika på Vinnes. Det er lagt til rette for at det kan byggjast tre småhus og to tomannsbustader (totalt fire einingar) med både saltak og flatt tak (inntil 5 grader). Parkeringsplassane er samla på to fellesareal med kort gangavstand til kvar eigedom. Det er opna for å setja opp carport på parkeringsareala dersom dette planleggjast i heilskap. Området har nærleik til badevik, småbåthamn, offentleg transport og turområder.

Planframlegget inneheld oppdaterte føresegnar, planomtale og ROS-analyse datert 05.06.2018, samt plankart datert 20.03.2017 - som er uendra etter høyring. Det føreligg og ein illustrasjonsplan som syner mogeleg utnytting av området.

Planen har vore på høyring i perioden 31.03.2017 – 16.05.2017. Grunna behov for ytterlegare vurderingar kring grunntilhøva i området er ikkje planen klar til godkjenning før no. Planomtale er oppdatert under kapittel 6.16 til å vurdere fare for kvikkleire etter metode skildra i rettleiaren til NVE, og ROS-analysen er oppdatert for same tematikk. Føresegnene er oppdatert under punkt 2.1.1. til å ta omsyn til eventuelle funn av leire. NVE har gitt uttale til dei oppdaterte dokumenta - og skriv at dei ikkje har vesentlege merknader til arbeidet som er gjort. Uttale frå VE er vedlegg i saka.

Vurdering:

Planomtalen gjev ei god framstilling av hensikta med planen. Rådmannen meiner det er positivt at planen opnar for å byggje både frittliggjande og konsentrerte småhusbustader i området, då dette bidreg til fortetting samstundes som ein opprettheld dagens preg av småhusbebyggelse.

Tre tomter (BF 1, 2 , og 3) er satt av til frittliggjande småhusbustader med BYA inntil 160 m². Det går fram av føresegnene at BYA 160 m² gjeld dersom det berre byggjast på eit plan – og at dersom det byggjast over to plan vert BYA senka til 100 m², noko som gjev eit bruksareal på 200 m² over to etasjer (med flatt tak). Slik ønskjer ein å tilby varierte mogelegheiter, samstundes som ein begrenser storleiken på bustadane noko og beholder området sitt preg med småhus.

To av tomtene (BKS 1 og 2) er sett av til tomannsbustader med BYA inntil 250 m². Dette gjev ein BYA per eining som tilsvarar 125 m², og om det byggjast over to etasjar gjev dette eit bruksareal på 250 m² per eining (med flatt tak). Det er positivt at desse tomtene ligg i bakkant av planområdet.

Parkeringsareal er ikkje medrekna i BYA på tomtene, då det er sett av eige fellesareal til dette. Det er sett av eit område for leik vest i planområdet. Barnas representant har uttalt at det er positivt med rekkjefølgjekrav som sikrar ferdigstilling av felles leikeområde før bruksløyve vert gitt for bustadane, men påpeikar òg at det kan oppstå ein uoffisiell «snarveg» frå leikeplassen og ut i vegen. I føresegnene står det at det skal setjast opp gjerde mot vegen.

Noregs vassdrags- og energidirektorat har ved høyring gjort oss merksam på at grunnen kan innehalda ikkje bæredyktig leire. Dette vart ikkje avdekt i KU og ROS for kommuneplanen i 2015 då arealet vart lagt ut til bustadføremål. Det er gjort lokale stikkprøvar i planområdet som tyder på at det er mykje fast fjell i dagen – det er i tillegg gjort oppdateringar i føresegnar, planomtale og ROS-analyse til etter ytterlegare gjennomgang.

Planen gjev gode mogelegheiter for å byggja tett og variert, nært sjø og relativt sentralt i eit attraktivt område i Fusa kommune. Rådmannen meiner ein i planen har gjennomført tilstrekkelege grep for vurdering av grunntilhøve, og rår til at planframlegget vert godkjent slik det no ligg føre.

Vedlegg:

Plankart for detaljregulering av Selsvika bustadfelt

1392425

10.10.2018

Vedlegg:

20.03.2017

Uttale frå NVE

1392422

10.10.2018

Illustrasjonsplan for detaljregulering Selsvika bustadfelt

1392426

10.10.2018

20.03.2017

Føresegner detaljregulering Selsvika bustadfelt, del av

1392428

10.10.2018

Gnr.78, bnr. 8.,Planid. 1241201605, 05.06.2018

Merknadsskjema 1.gongs handsaming - detaljregulering
for Selsvika bustadfelt

1392427

10.10.2018

Planomtale og ROS-analyse, Detaljregulering for Selsvika,
del av gnr 78 bnr 8, PlanID 1241201204, 05.06.2018

1392429

10.10.2018