



Arkiv: GBNR-56/45, PLANID-2013002, PLANNAMN-Utviding av Mogrenda bustadfelt, FA-L13, HIST EID 1-11/1110, HIST EID 2-16/20567
JournalpostID: 20/5138
Saksbehandlar: Asbjørn Tverberg
Dato: 02.03.2020

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
20/033	Utval for areal og eigedom	10.03.2020
20/064	Stad kommunestyre	07.05.2020

Detaljregulering for utviding av Mogrenda bustadfelt - Vedtak

Bakgrunn for saka:

Dvergsdal og Sunde AS sette i 2013 i gang arbeid med detaljregulering for utviding av Mogrenda bustadfelt på gnr. 56 bnr. 45. Ose Ingeniørkontor AS utarbeida eit planframlegg som vart handsama av Teknisk- og samfunnsutvalet i Eid kommune i møte 30.04.2014, der det vart vedteke lagt ut til offentleg ettersyn.

Det kom inn 8 merknader til planframlegget, bl.a. frå Forsvarsbygg, som ga motsegn til planframlegget. Motsegna hadde bakgrunn i at bustadfeltet ville ligge innanfor raud støysone etter retningslinje T-1442 kring korthaldsskytebane ved Firda Kaserne. Det kunne dermed ikkje tillatast bustadbygging i området.

Retningslinje T-1442 vart i 2016 revidert, slik at støysonene kring korthaldsskytebane vart innskrenka. Dette innebar at bustadfeltet i planframlegget kom utanfor raud støysone, og inn i gul støysone, der det kan tillatast bustadbygging. Planframlegg med justerte støysoner vart sendt til Forsvarsbygg med mål å få trekt motsegna. Motsegna vart trekt ved brev 17.02.2020. Plansaka vert dermed lagt fram for vedtak.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert privat framlegg til detaljregulering for utviding av Mogrenda bustadfelt vedteke med endringar som lista opp i *vurderinga* under.

Vedlegg i saka:

28.02.2020	2013002 Planomtale_2019.04.18 (L)(244106)	1341153
28.02.2020	2013002 Plankart_2019.03.28 (L)(242768)	1341155
28.02.2020	2013002 Føresegner_2019.01.04 (L)(242765)	1341154
28.02.2020	R2017_01 Futura_915_Rev1 Støykartlegging - Firda skytebane (L)(227351)	1341315
28.02.2020	Støysoneareal3k - Firda kaserne 2017 (L)(227352)	1341316

18.02.2020	Tilsvar - ny vurdering av innsigelse til reguleringsplan Hjelletun i Stadt kommune	1339091
03.03.2020	200356_1_A	1341327
28.02.2020	200344_1_P	1341326
03.03.2020	201587_1_P	1341325
28.02.2020	201776_1_A	1341324
03.03.2020	201865_1_A	1341323
28.02.2020	201813_1_A	1341322
03.03.2020	201903_1_P	1341320
03.03.2020	201933_1_P	1341321

Utval for areal og eigedom 10.03.2020:

Handsaming:

UAE- 20/033 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert privat framlegg til detaljregulering for utviding av Mogrenda bustadfelt vedteke med endringar som lista opp i *vurderinga* under.

Stad kommunestyre 07.05.2020:

Handsaming:

KS- 20/064 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert privat framlegg til detaljregulering for utviding av Mogrenda bustadfelt vedteke med endringar som lista opp i *vurderinga* under.

Saksopplysningar:

Ein reguleringsplan består av ei planomtale og juridisk bindande plankart og føresegner, jf. plan- og bygningslova kapittel 12. Den vedtekte reguleringsplanen er straks bindande for framtidig arealbruk i området.

Innkome uttaler ved offentleg ettersyn

Ved offentleg ettersyn kom det inn uttaler frå følgjande partar:

1. Statens vegvesen Region vest (Vedlegg 200356_1_A)
2. Forsvarsbygg (Vedlegg 200344_1_P)
3. NVE Region Vest (Vedlegg 201587_1_P)
4. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane (Vedlegg 201776_1_A)
5. Direktoratet for Mineralforvaltning (Vedlegg 201865_1_A)
6. Anne Moen – gnr. 55 bnr. 1 (Vedlegg 201813_1_A)
7. Gunnar Dalseth – gnr. 56 bnr. 35 (Vedlegg 201903_1_P)
8. SFE Nett AS (Vedlegg 201933_1_P)

Samandrag og vurdering av uttalene følgjer nedanfor:

1. Statens vegvesen Region vest

Har ingen merknad.

2. Forsvarsbygg

Motsegn som er trekt.

3. NVE Region Vest

Har ingen merknad.

4. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane

«I ROS-analysen er overflatevatn nemnt som eit problem, sidan området er flatt og vatnet ikkje renn enkelt vekk. Generelt må problema med overflatevatn ventast å auke i framtida på grunn av forventta nedbørsauke. Dersom det er nødvendig å lukke eksisterande grøft/bekk, må det sytast for at røyrer og andre delar av anlegget har tilstrekkeleg kapasitet til å kunne handtere større vassmengder i framtida.»

Har merknader til støy som ikkje er aktuelle lenger, pga. redusert støysone.

Landbruksavdelinga har ikkje avgjerande merknader til planframlegget. Dei konstaterer at det er lagt opp til 10 tomannsbustader, 3 firemannsbustader og 3 einebustader, og er fornøgde med at dette gir ei relativt god utnytting av tilgjengeleg areal.

Fylkesmannen har elles ikkje avgjerande merknader til planframlegget.

Kommentar:

Kommunedirektøren merkar seg at føresegn vedkomande overvasshandtering ikkje stiller krav til at overvassnettlet skal ta høgde for framtidig auka nedbørsmengd. Dette bør vere eit krav i alle planar.

I føresegnene til bustadområda står der at det kan byggast firemannsbustader i B1, og at det kan byggast tomannsbustader i B2_1-B2_4. Sjølv om det er positivt med god utnytting av tilgjengeleg areal, så kan det vere viktigare for skulekrinsen at der i det heile vert bygd enn kor godt arealet vert utnytta. Om t.d. firemannsbustadane ikkje vert realisert fordi det ikkje er nok interessentar, så vil der vere tomteareal som står unytta. Det kan då vere fornuftig å tillate lågare utnytting enn det som er lagt opp til i planframlegget, slik at ein kan tillate einebustader også i B2. Tomtene i B1 er ein del større enn dei andre tomtene, nettopp for å kunne romme firemannsbustader. Einebustader her vil dermed gi svært dårleg utnytting av feltet. Kommunedirektøren tilrår difor ikkje at ein tillet einebustader i område B1.

5. Direktoratet for mineralforvaltning

«DMF registrerar at planområdet og tettstaden Mogrenda som heilhet ligg innanfor eit område som i fylgje NGU sin grusdatabase er registrert som ein regionalt viktig ressurs.

DMF er einige i vurderinga om at dette er et området som mest sannsynleg ikkje vil bli brukt til masseuttak i framtida, spesielt med tanke på nærleiken til barneskole.

DMF har ingen fleire merknadar til detaljreguleringsplan for Hjellettun.»

6. Anne Moen – Gnr. 55 bnr. 1

Meiner at namnet Hjellettun er misvisande, då bustadfeltet ligg på gnr. 56 som er Leivdal. Hjellette har gnr. 52.

Eig jordbruksareal på 20 daa aust for det planlagde bustadfeltet, og vil på generelt grunnlag påpeike at det nye bustadfeltet ikkje må vere til hinder for vidare jordbruksdrift på dette arealet.

Kommentar:

Kommunedirektøren er samd i at namnet på feltet er misvisande, og oppmodar utbygger til å finne eit meir 'treffande' namn. I kommunen sitt sakssystem er planen registrert som «Detaljregulering for utviding av Mogrenda bustadfelt». Dette bør også stå på plandokumenta. Utbygger står likevel fritt til å velje eit eige namn på feltet, dersom dei meiner dette er gunstig for tomtesalet.

Jordbruksarealet Moen eig har direkte tilkomst frå Moavegen:



Kommunedirektøren kan dermed ikkje sjå at bustadutbygging på gnr. 56 bnr. 45 skal verte til hinder for jordbruksdrifta på Moen sin teig.

7. Gunnar Dalseth – gnr. 56 bnr. 35

Protesterer mot at det vert lagt opp til at vegen aust for Sølvberg Holding skal brukast som tilkomst frå Rv15/E39 til bustadfeltet, då han meiner at denne ikkje er dimensjonert for dei køyretya som vil trafikere vegen under utbygginga av feltet, og at den difor må opprustast og utvida før den vert teken i bruk som anleggsveg for å bygge det nye feltet. Han kan ikkje finne at det står noko i dokumenta om det eksisterer planar for ei slik opprusting og om det medfører at det må takast grunn frå tomtene som grensar mot vegen.

Han viser til planomtalen, der det står:

«Eid kommune ønskjer ikkje auka trafikk forbi Hjellette skule og for Hjellettunet bustadfelt vil det derfor ikkje verte tilkomst frå Leivdalsvegen. Tilkomsten frå rv. 15 vil verte aust for tomte til Sølvberg Holding på vegnett som vist i reguleringsplanen til Statens vegvesen. På sikt skal tilkomsten kome aust for Mogrenda, for så å knyte seg på vegen

som er regulert inn i reguleringsplan for gang- og sykkelveg Mogrenda - Nor, like nord for Mogrenda.»

Dalseth kommenterer dette bl.a. slik: «Sjølv om det er skildra som ei førebels løysing trur vi at den lett kan bli ståande ein del år.»

Han ber i staden om at feltet får hovudtilkomst frå Leivdalsvegen, vest for feltet, og skriv at «Når løysinga med ny veg nord og aust for Mogrenda er klar kan den eventuelt flyttast, dersom det viser seg at trafikken langs Leivdalsvegen har auka såpass at det er grunn til å verne Hjelle skule, og den planen kan eventuelt forserast for å få ei rask og god løysing for alle partar.»

Kommentar:

I føresegnene til planen er det lagt inn rekkefølgekrav: 5.1 c) «Før ferdigstilling av feltet må veg nord for gnr. 56 bnr. 93 vere bygd og veg aust for gnr. 56 bnr. 90 og 93 vere utbetra i samsvar med detaljregulering med planID 2011002 – Reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Rv 15 Mogrenda – Nor.» Avklaringane Dalseth etterlyste vedk. vegen går dermed fram av plandokumentet. No er utbetringane etter den nemnde reguleringsplanen gjennomført, så dette punktet i føresegnene er ikkje aktuelt lenger, og kan takast ut.

Teksten Dalseth siterte frå planomtalen er misvisande. Ny tilkomst aust for Mogrenda bustadfelt var eit forslag frå Dvergsdal og Sunde AS sin dåverande representant, og er ikkje noko kommunen har foreslått. Planomtalen bør her endrast. Det pågår no arbeid med reguleringsplan for eit bustadfelt aust for Mogrenda bustadfelt. I dette planarbeidet vert det lagt opp til at tilkomst skal vere via Moavegen/Leivdalsvegen, og ikkje direkte frå Rv15/E39.

8. SFE Nett AS

Har berre generelle kommentarar til korleis straumforsyning kan løysast.

Vurdering:

Etter kommundirektøren si vurdering bør planframlegget endrast på følgjande punkt:

1. På planomtale, plankart og føresegner vert namn på planen endra til «Detaljregulering for utviding av Mogrenda bustadfelt».

Planomtalen:

2. Kapittel 7, kommentar til merknad nr. 3: Setningen «På sikt skal tilkomsten kome aust for Mogrenda, for så å knyte seg på vegen som er regulert inn i reguleringsplan for gang- og sykkelveg Mogrenda - Nor, like nord for Mogrenda.» vert teken ut.

Føresegnene:

3. Føresegn 4.1.1 vert endra til:

«Bustadområde B1, B2 og B3:

- a. I område B1 kan det settast opp eitt bustadbygg per tomt med 2 eller 4 bueiningar per bygg, samt tilhøyrande garasje, bod og liknande. Bustadbygg

skal maksimalt ha 2 etasjar.

- b. I område B2_1-B2_4 kan det settast opp eitt bustadbygg per tomt med inntil 2 bueiningar per bygg, samt tilhøyrande garasje, bod og liknande. Bustadbygg skal maksimalt ha 1,5 etasjar. [...]»

4. Føresegn 5.1 underpunkt c) vert teke ut.
5. Føresegn 5.7 får følgjande tilføyning: «Overvassnettet skal ta høgde for framtidig auke i nedbørsmengdene.»

Økonomiske konsekvensar:

Behandling av private framlegg til detaljreguleringsplanar inngår i kommunen si daglege drift.