

Granvin herad
Sakspapir

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Formannskapet	23.01.2009	010/09	KJF

Sakshandsamar: Kjersti Finne	Arkivkode: K2-L12 - Reguleringsplan	Arkivsaknr: 08/278
----------------------------------------	----------------------------------------------------------------	------------------------------

Endring av reguleringsplan for Eide, Granvin herad - kunngjering av plan til offentlig ettersyn

Vedtaksmynde: Formannskapet

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
2	U	31.10.2008	I følge liste	Reguleringsplan for Eide - omregulering - varsel om oppstart av planarbeid
4	I	12.11.2008	Norges vassdrags- og energidirektorat	Innspel til varsel om oppstart av omregulering for Eide - gnr 123/4 - Granvin kommune
5	I	19.11.2008	Kystverket Vest	Uttale - Varsel om oppstart av planarbeid - Omregulering - Reguleringsplan - Eide
7	I	03.12.2008	Hordaland Fylkeskommune	Eide-reguleringsplan - omregulering - varsel om oppstart av planarbeid - fråsegn
6	I	08.12.2008	Statens vegvesen	Vedr. reguleringsplan for Eide - omregulering - varsel om oppstart
8	I	11.01.2009	Fylkesmannen i Hordaland	Uttale til varsel om oppstart av arbeid med revisjon av reguleringsplan for Eide

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.: Plan – og bygningslova

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

I samsvar med plan- og bygningslova § 27-1 nr 2, 1. ledd vert revidert framlegg til reguleringsplan for Eide, datert 15.01.09 lagt til høyring - offentlig ettersyn frå 30. januar til 1. mars 2009.

23.01.2009 Formannskapet

FS-010/09 VEDTAK:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke:

I samsvar med plan- og bygningslova § 27-1 nr 2, 1. ledd vert revidert framlegg til reguleringsplan for Eide, datert 15.01.09 lagt til høyring - offentlig ettersyn frå 30. januar til 1. mars 2009.

FAKTA:

Reguleringsplan for Eide (i alt 450 daa), vart vedtatt den 25.06.03. Dette var ei oppdatering av tidlegare og gjeldande reguleringsplan av 15. april 1986. I møte i formannskapet 21. oktober 2008 vart det vedtatt å starte opp arbeidet med å omregulere to mindre område (til saman ca 1,5 daa) i tråd med ny utvikling innafør planområdet. Dette gjeld det gamle heradshuset som vert foreslått omregulert til bustad/forretning/kontor, og ein del av friområde ved avkøyringa frå Industrivegen til badeplassen vert foreslått omgjort til trafikkområde for å lage ein betre tilkomst til tilgrensande næringsareal. I tillegg vert grensene for planområdet foreslått justert i samband med at mesteparten av parkeringsareal ved badeplassen er fjerna (ca 0,3 daa). Det nye kartet og den oppdaterte reguleringa viser aktuelle veganlegg, arealbruk og reguleringsføre mål, andre anlegg, busetnad og bygningar i planområdet. Sjå vedlagte kart og tekstdel med omtale og reguleringsføre segner.

Oppstartsmeldinga vart sendt på høyring til aktuelle instansar og lagt til ettersyn på heimesida og i tenestetorget. Høyringsfristen var sett til 8. desember. Det har kome uttale frå NVE, Kystverket Vest, Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland.

I samband med utarbeiding av nytt planframlegg, har ein funne at planføre segner og kart ikkje stemmer overeins i område I 4, I 5 og F 3. I teksten og planføre segnene er område omtalt som område for kombinasjon av kontor, forretning og industri. I plankartet er områda teikna inn med føremålet forretning, industri. Føremålet kontor, forretning og industri er i samsvar med bruken av området, og føremålet på kartet vert difor retta opp i samsvar med planføre segnene.

VURDERING:

Høyringsinstansane kjem med fylgjande innspel:

- **NVE** viser til faktaark om vassdrag og energi i reguleringsplanar, og bed om at dette vert lagt til grunn så langt det passar. Viser og til NVE rettleiar 1/2008 om planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag. Dei gjer spesielt merksam på at nye bygningar med personopphald skal, i samsvar med rettleiaren sikrast mot 200-års flaum.

Vurdering: Granvin herad sitt flaumsonkart (2007) viser at dei omregulerte områda vert berørt av 200-års flaum. Det vil difor vere naudsynt med sikringstiltak i samband med bruksendring til bustadføre mål for det gamle heradshuset. NVE er i gang med planlegging av sikringstiltak for heile elvestrekninga innafør planområdet. Etter vår vurdering vil naudsynte sikringstiltak for område BF4 (gamalt heradshus) verte ivaretatt gjennom dette arbeidet.

- **Kystverket Vest** kan ikkje sjå at planlagde omregulering kjem i konflikt med deira interesser jf. havne- og farvannslova. Dei har difor ikkje merknader til planen.
- **Statens vegvesen** sine interesser knytt til reguleringsarbeidet gjeld i hovudsak rv7. Eventuelt nye avkøyringar må leggjast fram for Statens vegvesen til godkjenning før tiltak kan setjast i verk. Dei viser og til at oppstartsmeldinga foreslår å fjerne parkeringsareal. Statens vegvesen føreset at parkeringsbehovet i området likevel vert stetta. Dei minner og om byggegrensa på 50 meter til riksvegen.

Vurdering: Det er ikkje planlagt nye avkøyringar eller kryssløysingar til rv7 i samband med dei foreslåtte reguleringsendringane. Når det gjeld parkeringsareal som vert fjerna ved badeplassen, er det viktig å understreke at dette ikkje er parkeringsplassar som er opparbeidde i dag. Dei som kjem med bil til badeplassen i dag nyttar parkeringsplassen på kaia (vestsida av elva) eller parkerer i rundkøyringa ved badeplassen. Erfaringar tilseier at kapasiteten på parkeringsarealet er tilfredsstillande i dag, og at det difor kan forsvarast å fjerne parkeringsplassane som er regulert inn på eigedomen til Granvin Bruk AS (tidlegare Gilde Vest BA). For å ta særskild omsyn til funksjonshemma, vert det lagt til rette for å opparbeide to handikap - parkeringsplassar nær rundkøyringa, inne på området til badeplassen.

- **Hordaland fylkeskommune** har ikkje merknader til ny bruk av det gamle heradshuset til kontor/bustad under føresetnad av at kulturverdiane vert sikra på ein god måte gjennom føresegnene. Når det gjeld reguleringsendring frå friområde til trafikkareal, samt fjerning av parkeringsplassar, meiner dei at denne omreguleringa rårer areal som er sikra for statlege midlar til offentleg friområde. Dei minner kommunen på restriksjonar knytt til endra bruk av slike område. Vidare peiker dei på at fylkeskommunen har løyvd midlar til opparbeiding av badeplassen, der det m.a. har vore vist til at området er lett tilgjengeleg for alle uavhengig av funksjonsnivå på grunn av bilveg heilt fram. Ytterlegare tilrettelegging for m.a. rullestol har vore ein del av planlagt tilrettelegging. Fylkeskommunen meiner at ei fjerning av parkeringsplassar i tilknytning til området vil gjere området mindre tilgjengeleg for funksjonshemma og rullestolbrukarar. I tillegg vil opphaldsarealet verte redusert og verdien som leike- og opphaldsareal truleg forringa. Dei ber heradet vurdere desse konsekvensane grundig i det vidare arbeidet med planen, og om mogleg finne andre løysingar. Ved vurdering av nytt planforslag vil dei sjå om føresetnadene for fylkeskommunen si økonomiske støtte til friområdet er brote.

Vurdering: Føresegnene som ivaretek det gamle heradshuset sine kulturverdiar er foreslått vidareført i samband med reguleringsendringane. Når det gjeld omregulering av friområde til trafikkareal, har mesteparten av det aktuelle arealet (i underkant av 1 daa, gnr 120, bnr 17) vore i privat eige fram til sommaren 2008. Då vart det kjøpt opp av Granvin herad og selt vidare til Granvin Bruk i samband med sal av tidlegare Gilde Vest BA sitt areal. Areal som er sikra for statlege midlar til offentleg friområde her er knytt til vegarealet for å sikre tilkomsten til badeplassen. Areal sikra for statlege midlar vert berørt, men vil fullt ut verte erstatta av areal knytt til ny avkøyring nærare elva. Når det gjeld området som vert endra frå friområde til trafikkareal, er ikkje dette areal som vert nytta av ålmenta eller som vert opplevd som ein del av badeplassområdet. Når det gjeld parkeringsplassar som vert foreslått fjerna viser ein til vurderingar gjort i samband med uttalen frå Statens vegvesen. Parkeringsplassane var regulert inn på tidlegare Gilde Vest Ba sitt areal, og sjølvve friområdet vert difor ikkje redusert sjølv om desse p-plassane vert fjerna. Vi tek omsyn til innspelet om at badeplassen skal vere lett tilgjengeleg for alle, og vil difor sette av areal til to plassar for handikap-parkering inne på

badeplassområdet. Vi vil og understreke at tilkomsten via gangbrua over elva er tilrettelagt for rullestolbrukarar. Dette er uansett viktig på grunn av at offentleg toalett knytt til badeplassen ligg på vestsida av elva. Alt i alt meiner vi at friområdet/badeplassen sin verdi som leike- og opphaldsareal vert ivaretatt på ein god måte ved reguleringsendringane.

- **Fylkesmannen i Hordaland** viser til oppstartsmeldinga med foreslåtte reguleringsendringar. Dei har ikkje merknader til endringane som ivaretek ålmenta sine interesser og eksisterande vegetasjonsbelte langs elvekanten. Men, det er viktig at tilrettelegginga ikkje øydelegge naturleg kantsone og verdiar knytt til biologisk mangfald og naturverdiar. Kvaliteten og bruk av grøntstrukturen bør dokumenterast i planen, t.d. stiar, tråkk og bruk til leik/rekreasjon. Vidare minner dei om at utarbeiding og gjennomføring av planar skal skje med omsyn til landskap, terreng og på ein god estetisk måte. Nye reguleringsplanar bør vise støysonekart. Ved ei omdisponering av det gamle heradshuset til bustadføremål, er det viktig at planen sikrar at støytilhøva vert tilfredsstillande.

Vurdering: Tilrettelegging knytt til elvekantane vil verte vurdert i samband med NVE sin planlegging av sikringstiltak innafør planområdet. Naturleg kantsone og verdiar knytt til biologisk mangfald vil verte tatt omsyn til i samband med dette arbeidet. Grøntarealet som vert berørt av reguleringsendringa er avgrensa til eit ca 1 daa stort område. Ein kan difor ikkje sjå at det er behov for ein eigen kartlegging av grøntstrukturen i samband med dei foreslåtte reguleringsendringane. Det berørte grøntområdet er ikkje i bruk av ålmenta i dag jf. vurderingar knytt til fylkeskommunen sin uttale. Eventuelle endringar av elvekanten vil ein kome tilbake til i samband med NVE sine planar. Når det gjeld støy vert dette tatt med i reguleringsføresegnene jf § 3 i fellesføresegner. Ei ombygging av det gamle heradshuset til bustadføremål skal gjennomført i samsvar med tekniske forskrift med tanke på støy.

Oppsummering

Det vert foreslått følgjande endringar i reguleringsplanen frå 2003;

- Område O4 tidlegare heradshus vert endra frå offentleg føremål - spesialområde med kulturhistorisk verneverdi til BF4 føremål bustad, forretning og kontor - spesialområde med kulturhistorisk verneverdi.
- Endring i § 3 i fellesføresegner m.o.t. støy: *Ved bruksendring, ombygging og nybygg skal det dokumenterast at omsyn til støy m.m. vert ivaretatt jf. teknisk forskrift.*
- Deler av friområde F6, gnr 120, bnr 17 vert endra til offentleg trafikkområde T1 – ny avkøyring industriområde. Krav om detaljplan før utbygging.
- Del av friområde F6, gnr 121, bnr 55 vert endra til offentleg trafikkområde T2 – handikapparkering (ca 90 m²)
- Parkeringsplassar på gnr 121, bnr 50 (Granvin Bruk AS) vert fjerna (ca 0,3 daa) og grensene for reguleringsplanen vert justert tilsvarande.
- For område I4, I5 og F3 vert føremålet på kartet retta opp i samsvar med planføresegnene, frå føremål forretning, industri til føremål kontor, forretning og industri.

Med tanke på risiko og sårbarheit føreset ein at flaumsikring vert ivaretatt gjennom NVE si planlegging av sikringstiltak for 200-årsflaum innafør planområdet. Det er sett krav i planføresegnene m.o.t. støy ved ombygging av gammalt heradshus til bustadføremål. Detaljplan for ny avkøyring til næringsareal skal godkjennast før utbygging, og skal m.a. støtte krav til trafikksikker løysing. Utover dette kan ein ikkje sjå at reguleringsendringane utløyser nye krav med omsyn til risiko- og sårbarheit.

Reguleringsendringane er i tråd med overordna planar og ynskt utvikling der ein vil legge til rette for etablering av sentrumsnære mindre bueiningar /leiligheiter og utviklingsmoglegheiter for lokalt næringsliv samtidig som dei gode sentrumskvalitetane knytt til badeplass og friområde vert oppretthalden. Rådmannen vil difor rå det faste utvalet for plansaker og legge planforslaget ut på høyring.