



Saksframlegg

Detaljreguleringsplan for Tråakrokane 2 - søknad om oppstart

Saksnr.	Utval	Møtedato
68/24	Formannskapet, Plan og økonomi	03.10.2024

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-3 godkjenner FPL oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for Tråakrokane 2.

Formannskapet, Plan og økonomi 03.10.2024

Handsaming

Saka vart handsama etter sak 65/24.

Formannskapet, plan og økonomi røysta over rådmannen sitt framlegg, samrøystes vedteke.

FPL - 68/24 Vedtak

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-3 godkjenner FPL oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for Tråakrokane 2.

Samandrag

Saka gjeld søknad om oppstart av detaljreguleringsplan for bustadprosjekt i Tråakrokane 2 i Skulestadmoen. Tomta ligg i eit etablert bustadområde, og er regulert til småhus i eldre reguleringsplan for Gjerde - Skulestad. Tomta ligg i gangavstand til lokalsenteret Skulestadmoen med barneskule, barnehage, vidaregåande skule, matbutikkar og idrettsplass. Til Vossevangen og kollektivknutepunkt er det om lag 3,5 km. Strekninga har gjennomgåande løysingar for mjuke trafikantar.

Utbyggingstomta er ca. 1,3 daa stor. Gjennom innleiande moglegheitsstudie av tomta er det vurdert at noverande einebustad kan erstattast med åtte nye bueiningar fordelt på to bygg med fire einingar i kvar.

I kommuneplanen står det at ny utbygging skal støtte opp om senterstruktur, og at lokalisering av nye bustader ikkje bør liggja meir enn 20 min gange unna viktige målpunkt som skule og aktivitetsområde. Mesteparten av ny bustadutvikling skal skje tett på Vossevangen, resten tett på lokal- og nærsentra i heradet. Gjennom sist kommuneplanprosess vart det avdekkja at Skulestadmoen er det senterområdet som har minst tilgang på ledig bustadareal, og rådmannen meiner det er positivt med nye bustadprosjekt i dette området. Prosjektet vil supplera området med alternative husvære med gode kvalitetar. I tillegg til bukvalitetar vil viktige tema for planarbeidet vera utnyttingsgrad og omsyn til omgjevnader/nabolag. Ny tilkomst er tenkt direkte frå Fv 5402 Ringheimsvegen. I plan for ny Bavallsveg er det føresett at vegstrekninga mellom Leirokrysset og ned mot Tornhaugen vert definert som gang-/sykkelveg eller tilsvarande. Ny Bavallsveg vil medføra ein vesentleg endring av den trafikale situasjonen forbi utbyggingstomta.

Rådmannen tilrår oppstart av planarbeid for nytt bustadprosjekt i Tråakrokane 2.

Saksopplysingar

Bakgrunn og føremål

Eigedomen «Fredheim» er del av eksisterande område for einebustader vest for Ringheimsvegen. Dei første bustadene i området vart etablert på 1950-tallet. Bustadområdet har sidan 50-talet utvikla seg både nordover og nordvestover. Mot aust, mellom Ringheimsvegen og E16, ligg eit område med innmark. Lenger sør er det eit område med rekkehus og bukollektiv, før arealet går over i landbrukseigedomar og kulturlandskap.

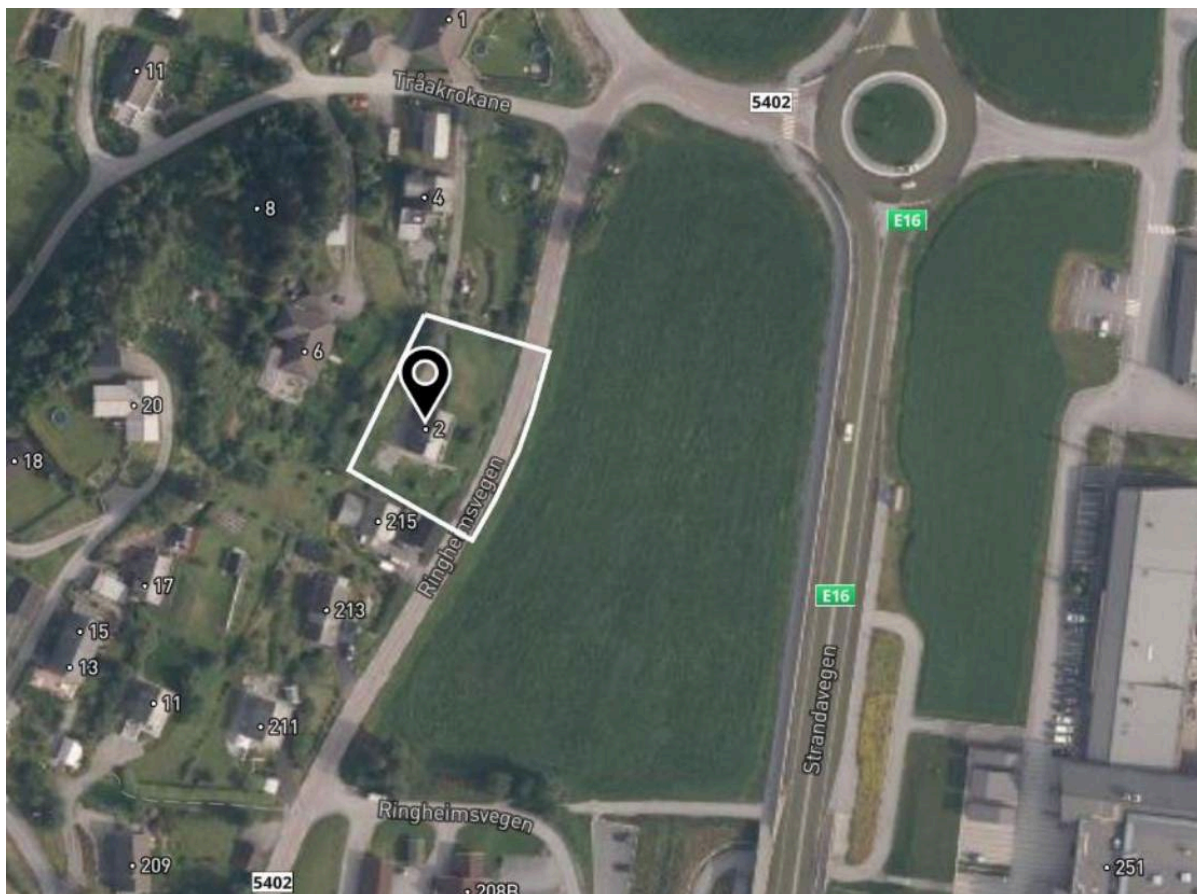
Grunneigar ynskjer å riva eksisterande bustad, og erstatta denne med 8 nye bueiningar fordelt på to firemannsbustader. Tilkomst i dag er gjennom naboeigedomen Tråakrokane 4, men ny tilkomst er planlagt med avkøyring direkte frå Fv 5402 Ringheimsvegen.

Eigedomstilhøve, tiltakshavar og planleggjar

Lid Eigedomsutvikling AS er eigar av utbyggingsområdet som består av gbnr. 54/21 og 54/51. Tiltakshavar er Voss Byggsenter AS og PlanGrep MNAL er planleggjar. PlanGrep MNAL har utarbeidd eit planinitiativ og sendt inn søknad om oppstart av detaljreguleringsplan på vegne av tiltakshavar og eigar.

Planområdet

Det vert søkt om å starta detaljregulering på eigedomane 54/21 og 54/51 som har eit samlet areal på 1326 m². Einebustad som står på tomta (53/21) i dag, er truleg oppført på 60-talet. Området rundt bustaden framstår som delvis gjengrodd hage. Planområdet vil omfatta Ringheimsvegen forbi eigedomen i vest, fordi dei ynskjer å ha ny tilkomst til eigedomen frå Ringheimsvegen.



Kartskisse fra søknad om oppstart. Forslag til plangrense.



Utklipp fra skråfoto som viser utbyggingstomta og omgjevnadene rundt.

Tilhøve til gjeldende planar

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for eigedomen er eldre reguleringsplan Gjerde - Skulestad, planid 87014, godkjent i 1988. I planen er tomte regulert til frittliggjande småhus.

Detaljreguleringsplan for E16 Skulestadmoen ligg aust for bustadområdet. Detaljreguleringsplan for nedre del av Bavallsvegen ligg lenger sør for bustadområdet, men ny Bavallsveg vil påverka planområdet på grunn av endring av trafikksituasjonen i Ringheimsvegen frå Leirokrysset og vidare nedover. I dag er dette ein gjennomfartsveg, men i ny situasjon er det føreset at vegstrekninga frå Leirokrysset og ned til Tornhaugen skal verta gang/sykkelveg eller tilsvarande, der det berre vert opna for køyring til eigedomane. I ny situasjon vil tal køyrande på Ringheimsvegen frå Leirokrysset og ned til Skulestadvegen verta betydeleg redusert.

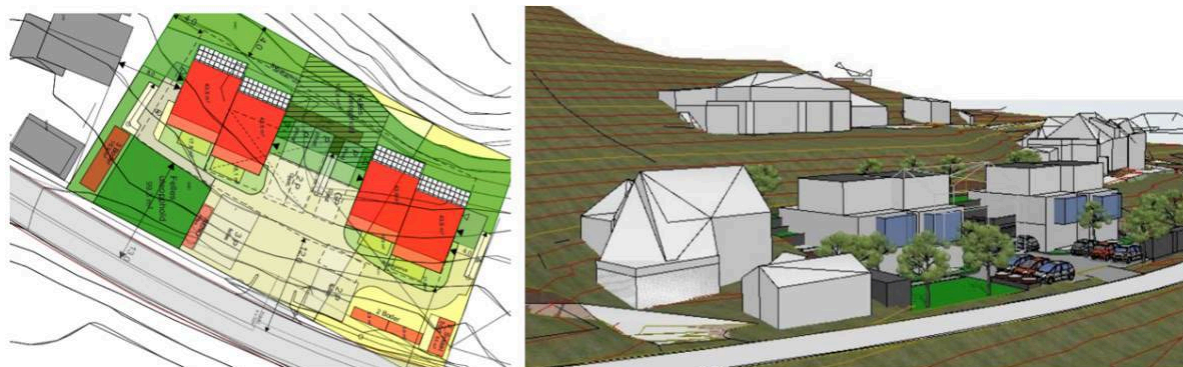
Kommuneplan

Tråakrokane er avsett til bustadområde i gjeldande kommuneplan. Utbyggingsområdet ligg i ein gangavstand på 5-15 min til vidaregåande skule, barneskule, barnehage og idrettsplass, samt fleire butikkar, og er i samsvar med føringane i kommuneplanen om lokalisering innan 20 min gange frå lokalsenter. Det er tilrettelagt med gang/sykkelvegar langs E16 og planfrie kryssingar til funksjonar i Skulestadmoen, og til Vossevangen. I tillegg er det kort avstand til busshaldeplass med fleire avgangar mot Vossevangen og kollektivknutepunkt. I kommuneplanen ligg planområdet innanfor støysone og område med marine avsetningar.

Søknad om oppstart av planarbeid

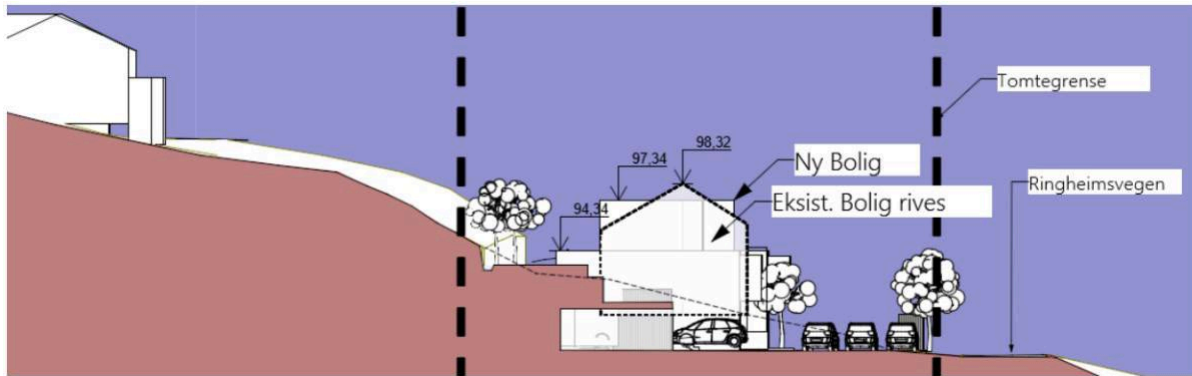
PlanGrep MNAL har fremja søknad om å få starta opp arbeid med privat detaljreguleringsplan for utbygging på Tråakrokane 2. Dei har i tidleg fase arbeidd med skisseprosjekt/moglegheitsstudie og vurdert ulikt utbyggingsomfang og ulike løysingar for tomta. Topografi og avstandskrav til Ringheimsvegen tilseier ei utbygging i 3 etasjar, der første og andre etasje leggast inn mot terrenget i bakkant. Ei slik løysing vil gje gode soltilhøve på uteområda. Ti bueiningar er testa ut, men for å få til gode uteområde med tilstrekkeleg areal til både grønt og parkering, er det vurdert at åtte bueiningar i to volum er tenleg. Så langt er det også vurdert frittstående sportsboder med solceller på tak, for elforsyning til fellesanlegg for lading, lys og vasspumpe. Det er tenkt å nytta vatn frå fordrøyingsmagasin og gjenbruk av takrennevatn, til dømes til sykkel/bilvask. Det skal etablerast sameige og det vil vera fokus på fellesløysingar. Tidleg i prosessen vart det også konkludert med at ny tilkomst må løysast frå Ringheimsvegen.

Sportsboder mot veg vil fungera som støyskjerming, og skal tilpassast etter at vurdering frå støyanalyse er utarbeidd.



Frå søknad om oppstart; situasjonsplan og 3D-modell.

Nye bygg er tenkt plassert på eit lågare terrengnivå og noko lenger bak på tomta enn noverande bustad. Øvste etasje er tenkt inntrekt på begge sider, og vil bidra til lågare skjeringar mot terrenget bak, og eit mindre dominerande utrykk. I tillegg er bygningane planlagt noko forskyvd, noko som opnar for meir private og lune krokmar på bakkeplan. Så langt er det tenkt to mindre leilegheiter på 55 m² og to større på rundt 100 m² over to etasjar, i kvart bygg.



Frå søknad om oppstart; terrengsnitt som syner både noverande bustad og forslag til nye.

Det er planlagt gjenbruk av materialer frå eksisterande bygning så langt det let seg gjera. Skifertak er er tenkt gitt bort mot demontering. Betong og steinmassar som kan nyttast som fyllmassar skal gjenbrukast lokalt. Inventar og materialar som ikkje kan gjenbrukast skal sorterast og leverast til godkjent mottak. Ny bygningsmasse skal tilretteleggast for lågt energibruk. Det er planlagt felles energiløysingar t.d. borehol og bergvarme, og solcelleanlegg.

Prosjektet skal ha ekstra merksemd på handtering av overvatn lokalt på tomta. Det er tenkt fordrøingsmagasin, og grønne tak vil verta vurdert. VA-rammeplan skal følgja med planforslaget og skal omhandla både vatn-, og avlaupsløysingar og overvatn.

Rådmannen si vurdering:

Generelle vurderingar:

Tilhøve til kommuneplanen

I kommuneplanen står det at ny utbygging skal støtta opp om senterstruktur, og at lokalisering av nye bustader ikkje bør liggja meir enn 20 min gange unna viktige målpunkt som skule og aktivitetsområde. Mesteparten av ny bustadutvikling skal skje tett på Vossevangen, resten tett på lokal- og nærsentra i heradet. Gjennom sist kommuneplanprosess vart det avdekka at Skulestadmoen er det senterområdet som har minst tilgang på ledig bustadareal.

Utbyggingsområdet er avsett til bustadføremål. Det ligg i gangavstand til vidaregåande skule, barneskule, barnehage og idrettsplass, samt fleire butikkar, og er i samsvar med føringane i kommuneplanen om lokalisering innan 20 min gange frå lokalsenter. Det er tilrettelagt med gang/sykkelvegar langs E16 og planfrie kryssingar til funksjonar i Skulestadmoen, og til Vossevangen. I tillegg er det kort avstand til busshaldeplass med fleire avgangar mot Vossevangen og kollektivknutepunkt. Rådmannen er positiv til nye bustadprosjekt som kan supplera bustadmarknaden og tilføra alternative husvære med gode kvalitetar i Skulestadmoen.

Kultur- og naturverdiar

I samband med planarbeidet for ny E16 vart det gjennomført kulturminneundersøkingar på innmarksareal mellom Ringheimsvegen og E16. Undersøkingane medførte funn av automatisk freda kulturminne, og to felt er bandlagt i kommuneplanen sin arealdel. Utover dette har ein ikkje kjennskap til kulturminneinteresser som vert berørt av ny utbygging.



Kartutsnittet syner kommuneplanen sin arealdel. Skraverte område er bandlagt etter kulturminnelova.

Det er ingen registrerte naturverdiar eller vassvegar på eller nær tomte. Kantsoner mellom hagar og vegar kan utgjera grønne lungar/ korridorar som er viktig for til dømes insekt og fuglar. I det vidare arbeidet bør det gjerast ei vurdering av om det er vegetasjon som skal vidareførast.

Avstand til sentrum, skule og barnehage

Avstand frå Tråakrokane 2 til vidaregåande skule, barneskule, barnehage og idrettsplass er mellom 400 meter og 1 km. I tillegg ligg det fleire matbutikker i same området. Avstand til Vossevangen og kollektivknutepunktet er 3-4 km. Det er tilgang på kollektivtilbod tett på, og elles gang/sykkelvegtilbod mellom Skulestadmoen og sentrum.

Tilhøve til naboar - nær/fjernverknad

Fortettingsprosjekt i etablerte bustadområde fører til endringar for naboar rundt. I dette prosjektet vil det først og fremst vera nabo i sør som vil verta påverka med fleire husvære tettare på enn noverande bustad. Bakanforliggjande bustader ligg vesentleg høgare oppe, og mot nabo i nord er det god avstand. I tillegg vil det nye bustadprosjektet kopla seg direkte på Ringheimsvegen, og noverande tilkomst til tomte vil verta avvikla.

Ny tilkomstveg frå Ringheimsvegen må avklarast med vegeigar Vestland fylkeskommune. Tilkopling til kommunale VA-løysingar må avklarast med Voss herad. Rådmannen kan ikkje sjå at nytt bustadprosjekt vil få direkte konsekvensar for naboar, eller medføra behov for vesentlege nye løysingar i området.

Viktige tema for planarbeidet

Administrasjonen har hatt møte med planleggjar, tiltakshavar og grunneigar. På møtet vart planinitiativ og mogleighetsstudien gjennomgått, og problemstillingar vart drøfta. Rådmannen vil peika på følgjande tema som særskild viktige i det vidare planarbeidet:

- Nær- og fjernverknad, tilhøve til naboar
- Utforming og utnyttingsgrad
- Bukvalitet, uteareal, sol- og ljostilhøve
- Klimaomsyn; materialbruk, energiløysingar m.m.
- Påkopling til Ringheimsvegen
- Parkering, avfallshandtering, vatn og avlaup

- Overvasshandtering
- Støy
- Stabilitet/grunnforhold
- Gode illustrasjonar

Rådmannen meiner planarbeid for nytt bustadprosjekt i Tråakrokane er i samsvar med intensjonar i kommuneplanen sin arealdel. Sidan prosjektet ikkje er direkte avklart i arealdelen, vert saka lagt fram som ei oppstartssak før igangsetting. FPL får med dette høve til å vurdere framlegget og gje eventuelle føringar i tidleg fase.

Økonomiske konsekvensar:

Fortettingsprosjekt vil ofte utløysa behov for utbetring av eller tilpassing til kommunal infrastruktur. Når det gjeld Tråakrokane er kapasiteten på kommunale vatn- og avlaupsløysingar god, men det er truleg behov for nokre justeringar i samband med påkoling. Utgifter til dette er føresett løyst gjennom ein eigen avtale, og i hovudsak dekkja av utbyggjar. Men det er mogleg tilpassinga kan koplast saman med oppgradering planlagt av heradet, og det vil då verta eit samarbeidprosjekt der utbyggjar bidreg inn i arbeidet. Det er elles ikkje kommunal infrastruktur som kjem i direkte kontakt med tiltaket.

I samband med godkjenning av detaljreguleringsplan for Melstunet for litt over eitt år sidan, vart det gjort ei vurdering av kapasitet på skule og barnehage i Skulestadmoen. Tilbakemeldinga frå oppvekst var at Skulestad skule har kapasitet til noko vekst. Barnehageplassar er det mangel på i Skulestadmoen, med det samla behovet for barnehageplassar i heradet er dekkja.

Miljø og klimakonsekvensar:

Planleggjar/tiltakshavar har vurdert det som tenleg å erstatta eldre bygg med nye bygg. Dette legg til rette for fleire nye husvære med både areal- og energieffektive løysingar lokalisert i gangavstand til viktige målpunkt. I tillegg er det gjennomgåande gang/sykkelveg frå Skulestadmoen til Vangen med ulike servicetilbod og kollektivknutepunkt. Rådmannen meiner difor utbygginga stør opp om føringar i Vossaklima 2030, og ynskje om nye husvære som legg til rette for sykkel og gange.

Planarbeid skal omfatta utgreiingar i høve klima og miljø. Det vert arbeidd med å utvikla ein klimanorm for Voss herad, med utgangspunkt i klimanorm for Bergen kommune, for bruk i plansaker. Klimanorm er eit indikatorsett som vil gje informasjon om viktige klimakriteria (mobilitet, arealbruk, materialval og energi) i tidleg fase av planarbeidet.

Folkehelsekonsekvensar:

Prosjektet opnar for bustadutvikling med gode kvalitetar, i gangavstand til både tur- og rekreasjonsområde og til tenestetilbod. Leilegheiter i ulik storleik, og universell utforming på bakkeplan, legg til rette for ulike kjøpargrupper og bidreg til sosial berekraft.

Konklusjon

Rådmannen syner til søknad om oppstart som viser at det er vurdert ulike moglegheiter på tomta. Tomta ligg i eit etablert bustadområde i gang- og sykkelavstand til barnehage, skule og ulike service- og tenestetilbod. Det er og gode forbindelsar til kollektivknutepunktet på Vossevangen.

Rådmannen meiner at forarbeidet og søknaden syner at det vil vera mogleg å utvikla nye bustadar med god bukvalitet og gode løysingar for mjuke trafikantar tett på lokalsenter. Det er i tråd med utbyggingstrategi i gjeldane kommuneplan og Vossaklima 2030. Kor stor utnyttingsgrad både tomta og området toler, må studerast nærare gjennom detaljregulering. Det er krevjande å få til god fortetting i etablerte bustadområder og nærverknaden av nye prosjekt må vurderast godt. Det vil vera krav om eit detaljert forprosjekt og gode illustrasjonar som vil vera førande for byggesaka i etterkant.

Rådmannen meiner at det skisserte prosjektet kan verta eit godt bidrag i høve ynskje om fortetting i randsona til sentrum på Voss, og i Skulestadmoen spesielt, og tilrår oppstart av detaljreguleringsplan for Tråakrokane 2.

Vedlegg

- 1 Tråakrokane_Søknad oppstart 12.09.24
- 2 Planinitiativ_Tråakrokane 09.08.24
- 3 Situasjonsplan oppstart_Tråakrokane 11.09.24
- 4 Perspektiver oppstart_Tråakrokane 11.09.24
- 5 Terrensnitt SYD oppstart_Tråakrokane 11.09.24