

ETNE KOMMUNE

SAKSUTGREIING

Utval	Møtedato	Saknr	Saksh.
Komite Forvaltning	11.12.2014	113/14	ROB

Sakshandsamar: Roar Bævre	Arkiv: PlanID- 201403, N-504	Arkivsaknr: 2014000783
-------------------------------------	--	----------------------------------

DETALJREGULERING FOR NEDRE GRAVELSÆTER. 1. GONGS HANDSAMING

Vedlegg i saka:

- Vedlegg 1. Planforslag 20.11.2014
- Vedlegg 2. Føresegner 20.11.2014
- Vedlegg 3. Planomtale 20.11.2014
- Vedlegg 4. ROS-analyse 04.11.2014
- Vedlegg 5. Mattilsynet 28.05.2014
- Vedlegg 6. Jon Magne Hetleflåt 09.06.2014
- Vedlegg 7. HIM 12.06.2014
- Vedlegg 8. Fylkesmannen 18.06.2014
- Vedlegg 9. NVE 25.06.2014
- Vedlegg 10. Vegvesenet 26.06.2014

Utrykte saksdokument:

Ingen

Saksgang:

Komité forvaltning

Utskrift til:

Sakshansamar for offentlig utlegging.

SAKSUTGREIING:

1. Kva saka gjeld:

1. Gongs handsaming av Detaljregulering for Nedre Gravelseter. Gnr / bnr: 5/15, 5/7, 5/6 og 5/20.

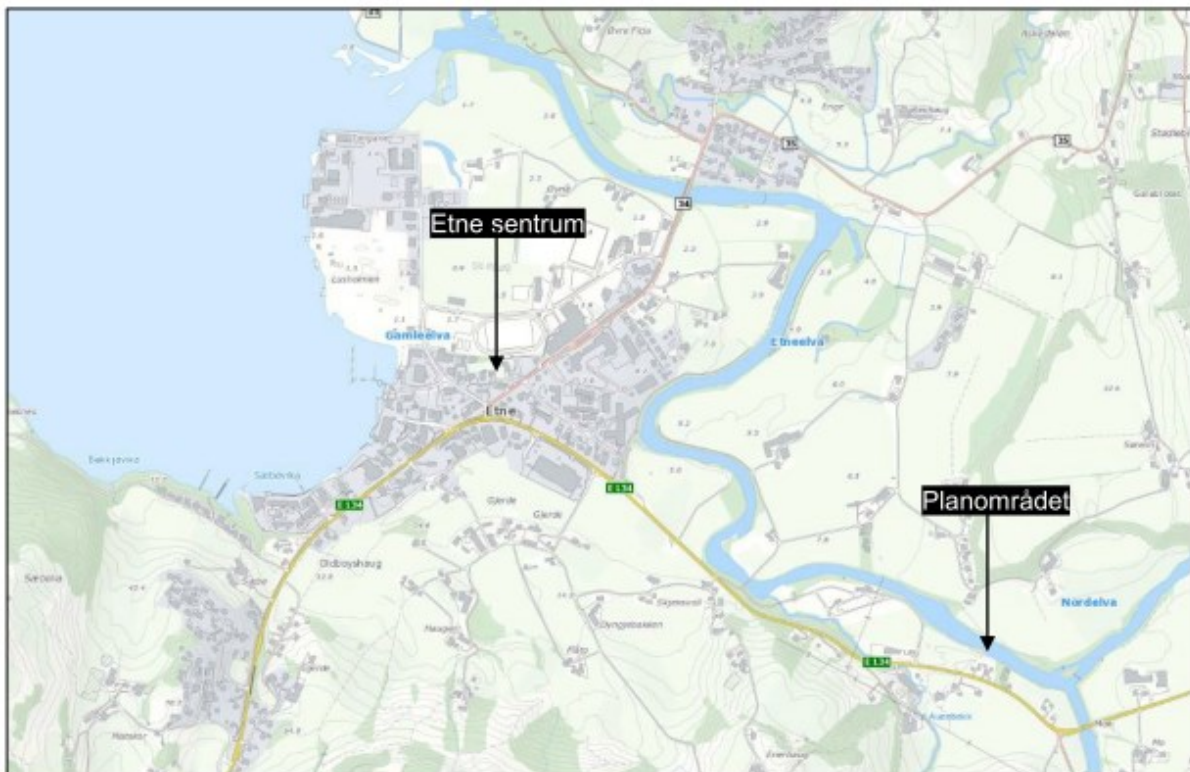
2. Bakgrunn for saka:

I kommunedelplana for Etnesjøen blei det sett av fleire område for bustadformål. Planområdet omfattar bustadområdet som blei kalla B20. I føresegnene for dette området i kommunedelplana går det fram at ein må detaljregulera her før ein kan sette i gong nokon tiltak. Oppstartmøte blei helde 16.05.2014, kunngjering var den 26.05.2014.

3. Problemstilling:

Hovedføremålet med plana er å førebu ei tomt for bygging av ny bustad. Tomta har hatt bygninger frå før, men dei er no revne. B20 har fire tomter, alle untatt ein er utbygde i dag.

Oversiktsskart frå planomtalen.



Figur 1. Kart over Etna kommune med planområdet til høyre vist med pil. (www.fonnakart.no)



Plankart. Gult er bustadområde, gards og bruks nr frå venstre mot høgre: 5/15, 5/7, 5/6 og 5/20. Legg spesielt merke til byggegrense mot elv for alle eigendomane. Turkis er elv, mørk grønt er LNF naturområde, Lysegrønt er LNF jordbruk, grå er vegformål, brunt er ein busslomme, rosa er gangveg, skravur er omsynsoner, raud skravur er flaumsone..

Utdrag frå planomtalen side 10 og 11:

«BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planen er utarbeidet med utgangspunkt i gjeldende planer der formålet er å erstatte en tidligere bebygd tomt med ny enebolig. Området er i kommunedelplan for Etnesjøen omtalt som delområdet B20, og disponert til boligbebyggelse.

Gjennomsnittlig tomtestørrelse er på ca. 1450 m², med varierende størrelser fra ca. 2085 til 960 m². Tomtene kan bygges med en BYA inntil 40 %. Ny enebolig som erstatter revet bygg er tenkt å ha alle funksjoner på ett plan, men det er gitt i kommunedelplanen for Etnesjøen at boligene innenfor B20 kan være 1,5 etasjer høye.

Boligene skal være kjellerløse pga. flomsone. Flomsone er vist i plan med hensynssone flom. Beregnet vannstand for 200 års flom er kote 10,4. Det er lagt inn en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Laveste byggehøyde settes til kote 10,9. Dette er sikret i bestemmelsene.

Gesims/mønehøyde skal ikke overstige 5/7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert nivå rundt huset. Husene skal ha saltak eller pulttak. Annen takform kan vurderes dersom den inngår i en god arkitektonisk helhetsløsning. Det er krav om 1,5 parkeringsplasser pr. bolig. Parkering forutsettes å foregå på egen eiendom. Det skal også tas hensyn til verna vassdrag og fiske i nærområdet.

Byggegrense mot E134 er 14,5 meter fra senterlinje veg. Byggegrense mot Etne vassdraget varierer på de fire tomtene. Gnr/bnr 5/15, 5/7 og 5/20 følger gjeldende byggegrense i kommunedelplanen, mens på Gnr/bnr er det foreslått å legge byggegrensen 15,0 meter fra Etne vassdraget.

Gnr/bnr 5/6 har etablert mur i nordenden av tomten for å sikre seg mot flomfaren. En opprettholder da kantsonen langs Etnevassdraget med gode muligheter for laksefiske. Strømforsyning til boligene vil skje ved jordkabel. Adkomsten til planområdet skjer fra E134. De fire tomtene har egne avkjørsler fra E134. Avkjørslene til planområdet er foreslått etter gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelveg Etne sentrum – Mo/Steine. Det er lagt til en ekstra avkjørsel til gnr. 5 bnr. 6. Dette er godkjent etter brev fra Statens vegvesen i 2010, der det tillates flytting av eksisterende avkjørsel. Det er lagt inn hensynssoner i tilknytning til områder for frisiktsoner.

Efla har utført støyberegninger som viser at boligene i planområdet er utsatt for støy. (Vedlegg 12) Deler av boligene ligger i rød og gul sone. Efla har foreslått tiltak med støyskjerm foran boligene. Dette fører til at avkjørslene må legges om, og det er dermed et ikke gjennomførbart tiltak i denne omgang. Alternativet vil være fasadetiltak for å få ned innvendig støynivå, samt lokal støyskjerming av uteoppholdsareal.

Konsekvenser av planforslaget

Utbyggingen får ingen konsekvens i forhold til lov om naturmangfold. Tilgrensede områder er allerede etablert som boligbebyggelse, og nytt bolighus erstatter tidligere hus som er revet. Det er bygget opp en mur i nordenden av Gnr/Bnr 5/6, som fører til at en får tydelig avgrensing for kantvegetasjonen, og en utbygging på tomten vil ikke føre til negative konsekvenser for vassdraget og kantvegetasjonen. En bevarer kantvegetasjonen, og får en tydelig avgrensing mot vassdraget som ikke blir berørt av tiltaket.

Selv om tiltaket ligger i nærhet til Etne vassdraget, vil det ikke få noen negative konsekvenser.

Det vil ikke være en større trafikkøkning som følge av trafikk for en ny bolig.

Med planlagt ny gang- og sykkelveg langs E134 er trafiksikkerheten for myke trafikanter godt ivaretatt når den er realisert.

Universell utforming er ivaretatt så langt kravene til tilgjengelighet i TEK 10 strekker seg.

Framføring av strøm skal skje ved jordkabel, og man vil basere seg på strøm som energikilde. Fyring med ved vil utgjøre supplerende varmekilde.

Planens konsekvenser for risiko- og sårbarhet fremgår av vedlagt sjekkliste. Her avdekkes ingen spesielle forhold utenom flom som er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.»

Utdrag fra planomtalen side 4.

«Forholdene til Etnevassdraget/naturmangfold

Etnevassdraget er et nasjonalt laksevassdrag. Etne kommune og Fylkesmannen i Hordaland har gjennomført en registrering av viltområdene i Etne kommune. Langs Etneelva er det registrert frodig lauvskogsvegetasjon med oreskog og ask. Dette er et viktig område for spurvefugler og en viktig spredningskorridor for både fugler og pattedyr. Etnevassdraget er også en god overvintringsplass for fossefall.

Langs deler av elva er det også relativt stillestående vann og tett kantvegetasjon som trolig gir en høy insektproduksjon. Dette gjør områdene til attraktive yngle- og næringsøksområde for spurvefugler. Av mer sjeldne arter som er observert kan en nevne isfugl, sothøne og sivhøne. Det har vært et problem med rømt oppdrettslaks som vandrer opp og gyter i villaksen sine oppvekstområder i Etnevassdraget. Det ble derfor i april 2013 anlagt en oppgangsfelle som hindrer at rømt oppdrettslaks tar seg opp i Etneelva. Oppvandrende fisk blir slusa inn i et

fangskammer via en åpning i fellen. I fangstkammeret kan fisken håves opp en og en for måling, veking, prøvetaking og utsortering av rømt oppdrettslaks. Teknologien er betalt av havbruksnæringa og forvaltninga, og Havforskningsinstituttet skal evaluere systemet i tre år.»

Utdrag frå planomtale slutt.

4. Vurdering:

I kommunedelplana blei byggegrense mot elv set til om lag 20 meter frå elvekanten for B20. Tiltakshavar og eigar av eigendomen 5/6 ønskjer å bygge eit hus på eitt plan som er universelt utforma. Eit hus på eitt plan treng større grunnareal enn eit på to etasjar. Han ønskjer difor å flytte byggegrensa nærare elva slik at ein får betre plass å bygge på.

Tiltakshavar eig også nabotomta 5/20. Her blei det set ei grense på berre fire meter frå toppen av elvekanten. Dette blei gjort som alternativ til rivningsvedtak på ein badestamp ved elvekanten som var oppført utan naudsynt byggeløyve. Badestampen er no fjerna og det er gitt løyve til å utvide huset heilt ut til byggegrensa. Å tillate noko liknande på 5/6 vil vere uheldig, både med tanke på presedens, avstand til elv og laksefiske og ovafor naboane, med mindre dei også får ein tilsvarande byggegrense.

Naboen på 5/7 hadde ein merknad til oppstarten der han ønskjer å ha lik byggegrense mot elva for alle eigedomane, noko som det ikkje er teke omsyn til i dette planforslaget. NVE har i si fråsegn ønskja ei byggegrense på 20 meter frå toppen av elvekanten. 5/6 har ei grense på 15 meter frå elvebredda i dette planforslaget, naboane i vest har omlag den same grensa som kommunedelplana, dvs omlag 20 - 25 meter frå elva, noko som er i tråd med det NVE ønskjer. Elles rundt planområdet er det ei grense på 50 meter som gjelder.

Naboane tener likevel på planforslaget, serskilt 5/15. Føresegnene opnar no for bygging i flaumutsett område innafor byggegrensene såframt at området ein skal byggja på blir heva over flaumsikker høgde, som her er set til minimum kote 10,9. På 5/6 og 5/20 er det allereie fylt ut, berre ei smal stripe blei igjen mellom muren og elva.

Det er gjort vurderingar i høve til naturmangfaldet og elva. Konsulenten meiner at tiltaket ikkje vil få negative konsekvensar.

Renovasjon vil halde fram slik som i dag ved at ein nyttar ein plass ved Mokrysset til oppsamling av søppeldunkar frå området.

Konklusjonen er at planframlegget kan leggest ut til offentleg høyring.

TILRÅDING FRÅ RÅDMANNEN:

Med heimel i Plan- og bygningslova kap. 12 - §§12-9 og 12-10 - vert framlegg til detaljregulering for Nedre Gravelsæter 5/15, 5/7, 5/6 og 5/20 i Etne kommune lagt ut til offentleg ettersyn i minst 6 veker

11.12.2014 KOMITE FORVALTNING

FV-113/14 VEDTAK: samrøystee

Med heimel i Plan- og bygningslova kap. 12 - §§12-9 og 12-10 - vert framlegg til detaljregulering for Nedre Gravelsæter 5/15, 5/7, 5/6 og 5/20 i Etne kommune lagt ut til offentlig ettersyn i minst 6 veker