

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
PlanID-1263-201902,  
Plannavn-  
Birkelundstunet,  
Komnr-4631, FA-L13,  
HistSak-19/1001 LK

**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 19.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
125/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021

**Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. PlanID 1263-201902 - 1. gongs handsaming**  
**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. Plan-id 1263-201902, vist på plankart sist datert 21.04.21, med tilhøyrande føresegner datert 21.04.21».*

Før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn skal følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Kvalitetar i RpBo#1 og RpBo#2 som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper, skal i planframlegget sine føresegner vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilhøyrande bygg.
2. Ein HC-parkeringsplass skal vere innarbeidd og sikra i planforslaget, og vere utforma og reservert for rørslehemma.
3. Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 skal reviderast, spesielt med tanke på forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane.
4. Innhald i vilkår 1, 2 og 3 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

**Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:**

**Handsaming:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 125/21 Vedtak:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø*

*følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:*

*Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. Plan-id 1263-201902, vist på plankart sist datert 21.04.21 , med tilhøyrande føresegner datert 21.04.21».*

Før planen vert lagt ut på offentlig ettersyn skal følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Kvalitetar i RpBo#1 og RpBo#2 som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper, skal i planframlegget sine føresegner vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilhøyrande bygg.
2. Ein HC-parkeringsplass skal vere innarbeidd og sikra i planforslaget, og vere utforma og reservert for rørslehemma.
3. Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 skal reviderast, spesielt med tanke på forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane.
4. Innhald i vilkår 1, 2 og 3 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

#### **Saksopplysningar:**

#### **Bakgrunn**

På oppdrag frå Seim Eiendomsutvikling AS legg proESS AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet. Planområdet ligg omtrent 10 km frå Knarvik, storleiken er på om lag 3,3 daa og omfattar ein del av området nord for Seim skule, jamfør kartutsnitt under.

Planområdet har i dag eksisterande bebyggelse, og består av ein einebustad. Området rundt er spredt bebygd og ubebygd. Det finnast både konsentrerte og frittliggande bustadar i området. Seim Skule med ein idrettsplass ligg like sør for planområdet, og like nord for området finn ein barnehage, naustbebyggelse og Seimsfjorden. Nærområdet har eit flatt kystlandskap med ein andel strandflater og låge åsar med skog, lynghei og noko jordbruksland.



Planen sitt formål er å leggje til rette for bustadbebyggelse. Ein ønskjer å leggje til rette for 3 nye bygg, med inntil 4 bueningar i kvart bygg. Desse vil vere over to bustadetasjar, samt parkeringskjellar i bygg 2 og 3. I tillegg legg ein til rette for naudsynt infrastruktur, leikeareal og uteopphaldsareal. I overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019-2031(KDP-L), er området avsett til bustad.

### Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 19.03.2019. Planarbeidet vart varsla 16.05.2019. Det kom inn 0 private merknader og 8 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen s. 40-41, sjå vedlegg 2.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- Barn og unge sine interesser, med avsetting av stort nok areal til leik og opphald.
- Forhold til vegtrafikk og mjuke trafikantar.

Fullstendig oversikt over innkomne innspel er vedlagt, vedlegg 9.

14.05.2020 vart eit framlegg til detaljreguleringsplan sendt inn. Dette framlegget vart avvist av administrasjonen den 01.06.2020, då framlegget til reguleringsplan var i strid med overordna kommunedelplan. Planforslaget var i strid mot fleire sentrale føresegn for ein reguleringsplan for bustad. Framlegget hadde for høg utnyttingssgrad, og for lite areal til leik og uteopphald.

Undervegsmøte vart gjennomført 28.08.2020. Administrasjonen, konsulent og forslagsstillar hadde eit møte der problematikken rundt framlegget vart forklart og diskutert.

Planforslaget var sendt inn til endeleg 1. gongs handsaming den 30.04.2021.

Ved bekreftelse på motteken innsending, informerte administrasjonen at forslaget ikkje var tidleg nok innlevert for å kunne handsamast ved siste politiske møte før ferien. Det var difor einigheit i at planforslaget skulle handsamast i første politiske møte etter sommaren.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredninger.

### **Overordna planer og retningslinjer**

#### Overordna plan:

- Kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031. Gjeldande arealformål: Bustad.

#### Nærliggjande vedtekne planar:

- Seim Skule med utbetring av FV 402 – PlanID: 1263-201007
- Barnehage, Klubben - Seim – PlanID: 1263-200812
- Nilshøyen – PlanID: 1263-201101
- Sjøvold – PlanID: 1263-201514
- Risåsen – PlanID: 1263-05111979
- Lars Hopland – PlanID: 1263-200501
- Sigvard Hopland – PlanID: 1263-200705
- 

Det er ingen nærliggjande planar under arbeid.

#### Statlege planretningslinjer/råmer/føringar:

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegginga T-1442/2016
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet

### **Kort om planforslaget**

Planforslaget legg til rette for 3 bygg med 4 bustadeiningar i kvart bygg. Til saman 12 bustadar. Bebyggelsen er planlagt med to bustadetasjar, med ei maksimal tillaten mønehøgde frå gjennomsnittleg terrengnivå på 9 meter. Planområdet er tilrettelagt med ein tillaten %-BYA på 35%.

Leik- og uteopphaldsareal er sikra i planen. Planforslaget viser til ein lokal leikeplass, f\_BLK, innanfor planområdet på 230 m<sup>2</sup>. Felles uteopphaldsareal for planområdet er på 861 m<sup>2</sup>, samt det er lagt til rette for ca. 10 m<sup>2</sup> privat uteareal på balkong eller markterrasse for kvar buening. I dette planforslaget er høvet mellom storleiken på leikeplass og felles uteopphaldsareal justert. Konsulent har greia dette godt ut i planomtalen punkt 6.11, og den totale mengda areal til leik og uteopphaldsareal er i samsvar med overordna plan.

Åtkomst til planområdet frå det overordna vegnettet skjer via kryss mellom Fuglevikvegen og fylkesveg 5474. Vidare vil åtkomst til bustadane frå Fuglevikvegen verte i henhold til reguleringsplan. Det er opparbeida fortau i området i samsvar med reguleringsplan for Seim Skule med utbetring av FV 402 (No FV 5474). Det er sikra 1,5 biloppstillingsplass og 1 sykkeloppstillingsplass per buening i føresegnene til reguleringsplanen.

Vidare er krav om godkjent massehandteringsplan før igangsetjing til dei ulike bygga sikra i føresegna, samt VA-rammeplan skal vere utarbeida og godkjent før vedtak av detaljreguleringsplan.

### **Vurdering**

I dette kapitlet følgjer rådmannens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

### **Hovudformål:**

Forslaget til detaljreguleringsplan er hovudsakleg i tråd med overordna kommunedelplan, og administrasjonen sluttar seg til hovudgrepet med konsentrert bustad. Planområdet ligg i nærleik til både skule og barnehage.

### **Leik- og uteopphaldsareal (barn og unge sine interesser):**

Kravet i KDP-L for leik og uteopphaldsareal er som følgjer:  
50 m<sup>2</sup> leikeareal per eining.

50 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per eining.

Til saman må ein ha 100 m<sup>2</sup> med leik og uteopphaldsareal per bustadeining.

Etter dialog med konsulent, vart det einigheit om at ein i denne planen kan justere mengda leikeareal og felles uteopphaldsareal til ein viss grad. Men totalen skal vere innafør krava i KDP-L.

Total-kravet for denne reguleringsplanen vil vere 100 m<sup>2</sup> x 12 einingar = 1200 m<sup>2</sup>.

Planen legg opp til ein leikeplass på: 230 m<sup>2</sup>.

Planen legg opp til 4 felt med felles uteopphaldsareal, på til saman: 861 m<sup>2</sup>.

Planen legg opp til 10,75 m<sup>2</sup> x 12 einingar privat uteopphaldsareal: 129 m<sup>2</sup>.

Totalt legg planen opp til: 1220 m<sup>2</sup>.

Planen er innanfor KDP-L sine krav angående storleik på leik- og uteopphaldsareal.

Det er òg krav om ein områdeleikeplass på 250 m<sup>2</sup> per 10. bueining. I dette planforslaget vil det tilseie ein områdeleikeplass. Rådmannen har vurdert at dette er løyst ved at dette planområde er innanfor 200 meter avstand til både skule og barnehage, og at framtidige bebuarar kan nytte seg av allereie eksisterande leikeplassar.

Planen strid derimot mot nokon av kvalitetskrava som er lista opp i KDP-L punkt 2.6.4. RpBo#4 strid mot hellingskravet på 1:3. RpBo#1 og RpBo#2 strid mot breiddekravet i KDP-L på 10 meter. Dette har vore diskusjonstema med konsulent, og administrasjonen har råda konsulent til å sikre andre kvalitetar i område for felles uteopphald, om ein skal stride mot breiddekrav og hellingskrav.

I RpBo#4, som er arealet som strider mot hellingskravet i KDP-L, er det sikra i føresegn 3.4.4 at det skal opparbeidast utsiktspunkt, miniamfi og område for bålpanne med tilkomst via smal grusa sti. Sjå utklipp under.

#### 3.4.4 Bestemmelsesområde RpBo#4

Innanfor bestemmelsesområde RpBo#4 skal del av terrenget opparbeidast som uteoppholdsareal med utsiktspunkt, miniamfi, område for bålpanne med tilkomst via smal grusa sti. Opparbeiding skal skje samtidig med etablering av bustadbygg nr 2.

Rådmannen kan derimot ikkje sjå at det er sikra nokon kvalitetar som skal vege opp for kvalitetsmangelen på breidde i uteopphaldsområda RpBo#1 og RpBo#2. Sjå utklipp under.

#### 3.4.1 Bestemmelsesområde RpBo#1

Arealet innafor bestemmelsesområdet skal opparbeidast og beplantast samtidig som etablering av bustadbygg nr 1.

#### 3.4.2 Bestemmelsesområde RpBo#2

Arealet innafor bestemmelsesområdet skal opparbeidast og beplantast samtidig som etablering av bustadbygg nr 2.

Føresegn 6.3 b) sikrar at leikeplass f\_BLK skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadar innanfor regulert område.

Føresegn 6.3 c) til 6.3 e) sikrar at uteoppholdsareal tilhøyrande dei ulike bygga skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve vert gjeve.

Administrasjonen har jobba saman med konsulent og tiltakshavar for å finne ei løysing for leik- og uteopphaldsareal som skal kunne tilfredsstille prosjektet. Slik planforslaget ligg er det ikkje sikra nokon ekstraordinære kvalitetar i uteopphaldsareal RpBo#1 og RpBo#2, for å vege opp mot brota på breiddekrava i KDP-L. I planomtalen kapittel 6.11 legg konsulent fram følgjande tankar om felles uteopphaldsareal:

*«... det blir mulig å etablere gode fellesarealer som blir attraktive for både*

*ungdommer, voksne og eldre som kan bruke fellesarealene til sosialt samvær. Man har tilrettelagt i føresegner for at fellesarealer blir sikret mot veg, slik at det blir en god flyt mellom lekeplass og fellesarealer, og uteområdet vil kunne fremstå som et tun med busker og trær, gangveger og sitteplasser.»*

Kvalitetane som er opplista her er ikkje sikra i planframlegget sine føresegner. Slik planen er no, kan RpBo#1 og RpBo#2 verte uteopphaldsareal som kun er ein grasplen. For å vege opp mot mangelen på breidde for RpBo#1 og RpBo#2, krev rådmannen at det vert sikra kvalitetar for desse areala som i større grad legg til rette for attraktive fellesareal for menneske i ulike aldersgrupper som igjen skal invitere til sosialt samvær.

**Universell utforming:**

Planforslaget legg opp til 3 firemannsbustadar. Desse vil ha to etasjar med bustadar. Bygg 2 og 3 er tenkt å ha parkering under bygget. Slik forslagsstillar har lagt fram planframlegget, er det tenkt å bygge 3 bygg utan krav om heis i bygga. Ein må då sjå til TEK 17, § 8-5 når det gjeld gangåtkomst til bygning med bueining. Gangåtkomst til bygning med bueining skal då være trinnfrie, ha stigning som ikkje er brattare 1:15, unntatt for strekningar inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikkje er brattare enn 1:12. Ein skal òg ha kvileplan med lengde minimum 1,5 m for kvar 1,0 m høgdeforskjell.

I skriv frå 03.05.21, sjå vedlegg 8, bekreftar konsulent at planforslaget løyser universell utforming i tråd med TEK 17. Kortaste veg frå parkering til inngangsdør vil vere via trapp for bygg 2 og 3. Åtkomstvegen skal derimot vere mogleg å opparbeide i stigning 1:15. Brukarar som har behov for å nytte universell tilkomst må då ferdast langs åtkomstveg. Avstanden brukarane må ferdast variera frå bygg til bygg.

Bygg 1: Ca. 20 m.

Bygg 2: Ca. 70 - 80 m.

Bygg 3: Ca. 120 m.

I illustrasjon under er røde liner tenkt å illustrere ferdselsrutene for dei som treng å nytte universell tilgjengeleg tilkomst. Gule prikkar er startpunkt for dei ulike bygga ved parkeringsplass.





Rådmannen ser på løysinga for universell tilkomst, reint teknisk, som mogleg å løyse. Løysinga som er vist til i illustrasjonen over med ein avstand frå parkering til inngangsdør på minimum 70 m for bygg 2 og 120 m for bygg 3 ser rådmannen på som ei svak løysing.

#### **Parkering:**

Parkeringsdekninga for planområdet er sikra i føresegner med minst 1,5 biloppstillingsplass og 1 sykkeloppstillingsplass per eining.

Jf. KDP-L punkt 2.6.5 skal minst 5% av alle parkeringsplassar vere utforma og reservert rørslehemma. Planforslaget sikrar ikkje dette. Ein må ha inn 1 parkeringsplass som er utforma og reservert for rørslehemma.

#### **Barnehagedekning og skulekapasitet:**

Seim skule er godkjent for 140 elevar.

Elevar ved Seim skule i august 2021: 145 elevar.

Skulekapasiteten er ikkje god for området.

Seim barnehage er godkjent for 90 barn over 3 år

Strilatun er godkjent for 25 barn over 3 år.

Barn totalt ved Seim barnehage: 64.

Det er god barnehagedekning i området.

### **Folkehelse:**

Frå planområdet er det gode gangforbindelsar til både barnehage og barneskule. Planforslaget legg opp til sykkelparkering i tråd med KDP-L. Felles uteopphaldsareal og leikeareal er plassert innafor planområdet. Utanfor planområdet ligg nemnde barnehage og skule innanfor 200 meter avstand, og kan nyttast for både unge og litt eldre barn til leik. Planområdet er i nærleiken til Seimsfjorden og den sine kvalitetar for bebuarane. Generelt ser ikkje rådmannen nokon negative sider for folkehelsa ved å gå vidare med dette planforslaget.

### **Naturmangfald:**

Konsulent har i planomtalen kapittel 8.6 utarbeida ein gjennomgang av naturmangfaldloven §§8-11.

Konsulent har ved søk i databasen «miljøstatus i Norge» ikkje funne nokon registrerte former for mangfald som må takast omsyn til ved gjennomføring av planen. Vidare vurderer konsulent at valt metode for innhenting av kunnskap for naturmangfald er tilstrekkeleg, og at det ikkje kan påvisast effekter av tiltaket på trua, nær trua eller verdifull natur.

Planområdets plassering, med eksisterande bebyggelse tett på, viser at utbygging ikkje vil medføre særleg annan belastning på økosystemet enn eksisterande bebyggelse allereie har medført. Planlagt bruk for området vil endre lite på påverknad for influensområdet i forhold til dagens situasjon. Konsulent vurderer vidare at naturmangfaldet for planområdet ikkje blir påført ein type skade som medfører miljøforringelse som følgje av utbygging/påbygging.

Denne vurderinga av naturmangfaldloven §§8-11 vart utarbeida før det marine verneområdet for Lurefjorden og Lindåsosane vart vedtatt.

Rådmannen ønskjer at vurderinga av naturmangfaldloven §§8-12 vert revidert, der forskrifta om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver vert lagt til grunn.

### **Økonomi:**

Planframlegget har ingen offentlege formål. Veg, fortau og leikeplass er felles for bebuarane i området. Det vil heller ikkje vere krav om skuleskyss til barneskule. Det er ingen ungdomsskular innanfor 4 km frå planområdet, og bebuarar som går på ungdomsskule har dermed rett til skuleskyss grunna lang skuleveg. Ved tilflytting av

barn som går på ungdomsskule vil kommunen stå økonomisk ansvarleg for skuleskys.

### Planframstilling:

Planframlegget er av tilfredsstillande kvalitet. Det er derimot nokon tema som må rettast før offentleg ettersyn og høyring.

Dette er følgjande:

- Det må sikrast kvalitetar for uteopphaldsareal RpBo#1 og RpBo#2 i planframlegget sine føresegn som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper. Dette for å vege opp mot brotet på kvalitetskravet om 10 meter breidde.
- Planframlegget må innarbeide 1 parkeringsplass som er utforma og reservert for rørslehemma.
- Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 må reviderast.

### Konklusjon

Planmaterialet har nokre manglar. I framlegg til vedtak, vert det stilt krav til at manglane som er lista opp i saksframlegget skal rettast før høyring og offentleg ettersyn. Det vert lagt til grunn at planforslaget gjev tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til planforslaget, når nemnde manglar er retta opp.

Vi sluttar oss til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget.

Manglane som er beskrive i dette saksframlegget gjeld følgjande forhold:

- Sikre kvalitetar for uteopphaldsareal RpBo#1 og RpBo#2 i planframlegget sine føresegn som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper. Dette for å vege opp mot brotet på 10 meter breidde i KDP-L.
- Det må innarbeidast 1 HC-parkering som er utforma og reservert for rørslehemma.
- Vurderinga av Naturmangfaldloven §§ 8-12 må reviderast.

Lenke til innsyn: [Trykk her.](#)

### Vedlegg i saken:

23.08.2021	Vedlegg 1 BIRKELUNDSTUNET-PLANKART 210421	1597278
23.08.2021	Vedlegg 2 BIRKELUNDSTUNET-PLANFØRESEGN 210421	1597279
23.08.2021	Vedlegg 3 BIRKELUNDSTUNET-PLANBESKRIVELSE 210421	1597280
23.08.2021	Vedlegg 4 BIRKELUNDSTUNET-ILLUSTRASJONSPLAN 210421	1597281
23.08.2021	Vedlegg 5 BIRKELUNDSTUNET-MUA-PLAN 210421	1597282
23.08.2021	Vedlegg 6 BIRKELUNDSTUNET-TERRENGSNITT OG VEGPROFIL 040321	1597283
23.08.2021	Vedlegg 7 BIRKELUNDSTUNET- STØYVURDERING 200421	1597284

16.08.2021	Vedlegg 8 Birkelundstunet - Notat vedr universell tilgjengelighet	1597285
23.08.2021	Vedlegg 9 Samla uttaler	1597560