



Innkalling

av

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne

Møtedato: 17.10.2016
Møtestad: Rådhuset, formannskapssalen
Møtetid: 13:00 - 16:30

Eventuelle forfall må meldast til Margrethe Høyland per tlf. 56 37 51 61, sms til eller per epost til Margrethe.Hoyland@lindas.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Orientering v/rådmann kl. 13.00

Sakliste

Saknr	Tittel
028/16	Godkjenning av innkalling og sakliste
029/16	Godkjenning av møteprotokoll
030/16	1. gangs handsaming av reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-id 1263-201206
031/16	1. gangs handsaming av reguleringsplan for Eikhovden, plan-id 1263-201511
032/16	1. gangs handsaming av reguleringsplan for Langheiane B8 og B9
033/16	1. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn
034/16	Høyring - politisk styringsstruktur og reglement for Lindås kommune
035/16	Områdereguleringsplan for Ostereidet Sentrum, 1.gongs handsaming
036/16	Sak om framtidig organisering læringscenteret (LOAS) i Kvernhusmyrane 20

6. oktober 2016

Vetlemøy Wergeland
møteleiar

Margrethe Høyland
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
028/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Margrethe Høyland	16/3136

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
029/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Margrethe Høyland	16/3136

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
103/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016
023/16	Eldrerådet	PS	18.10.2016
	Levekårsutvalet	PS	
030/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/4127

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-id 1263-201206

32T

Innleveringsbrev_Alver næringsområde_juli_2016Planskildring_Alver næringsområde_04.07.201612002_Alver næringsområde_Planføresegner_04.07.201612002_Plankart_Alverflaten_30.06.2016_09_A2_212002_Alver næringsområde_Illustrasjon_30.06.2016Merknader_SAMLA_varsling_Alver

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal i sør, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.
2. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.
3. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.
4. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.

.....

Plan- og miljøutvalet - 103/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Det vart røysta punktvis over framlegga:

Rådmannen sitt framlegg punkt 1:

1. *Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal i sør, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.*

Framlegget fekk ingen røyster og fall. Samrøystes

Rådmannen sitt framlegg punkt 2:

2. *Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.*

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Ap, Sp, Krf, H)

Rådmannen sitt framlegg punkt 3:

3. *Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt. 4:

4. *Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Ståle Hauge-Ap: Tilleggspunkt:

5. *Grønt område GV reduseres i bredde til lik bredde som ved eigedom gbnr. 137/445. Byggegrense justeres tilsvarende.*

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Frp, H, Ap).

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.
2. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstrøms for tiltaket.
3. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.
4. Grønt område GV reduseres i bredde til lik bredde som ved eiendom gbnr. 137/445. Byggegrense justeres tilsvarende.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høring og offentleg ettersyn.

Forslagsstillarar for reguleringsplanen er grunneigarar Hillestad, Myking og Aase og plankonsulent har vore Ard arealplan.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å utvide den eksisterande næringsverksemda i området og få ein meir effektiv arealbruk i området. Ein vil også betra vegtilhøva innanfor planområdet og tilkomst til planområdet frå fylkesveg 565. I tillegg skal det takast omsyn til eksisterande busetnad tett på næringsområdet.

Området som vert regulert er på om lag 26 dekar og er i kommunedelplanen sett av til næring og LNF-område. Det er lagt inn ei justering av LNF-området som ligg på gbnr 137/292 og denne delen av planen vil ikkje vere i samsvar med arealføremål sett av i kommunedelplanen. Elles er arealføremålet i samsvar med overordna plan. Ein har teke utgangspunkt i eigedomsgrensene for avgrensing av planområdet.

Planframlegget legg opp til ei vidare utvikling av det eksisterande næringsområdet. Dagens næringsområde inneheld 7 bygg av varierende storleik og høgd, og det er elles areal som er nytta til parkering, plassering av maskinar og industriutstyr og elles lagring av ulike massar innanfor planområdet. Planområdet er generelt lågt utnytta. Planframlegget legg opp til ei vidareføring av den eksisterande drifta i området, samt moglegheit for utviding. Det er sett ei

avgrensing for kva type næring som kan etablere seg innanfor planområdet, deriblant detaljhandel. Dette er for å avgrense mengd av ny trafikk inn i området. Det er sett ei mønehøgde for området som opnar opp for større lagerbygg, og det er sett ei avgrensing på tre etasjar i bygga. Dette for å opne opp for moglegheit for kontor og liknande, samstundes som ein har ei avgrensing på kor store kontorareal som kan etablerast. Det er berre høve til å etablere 10 % forretning/kontor/service innanfor næringsarealet.

Parkeringskrava for næringsområdet følgjer parkeringskrava til kommuneplanen når det gjeld parkeringsdekning for dei ulike næringstypene. Ved maksimal utnytting av planområdet til forretning/kontor/service og resten til industr/verkstad vil det kunne verte etablert 353 nye parkeringsplassar innanfor næringsområdet.

Tilkomst til dei ulike delområda innanfor planområdet skjer via Alvervegen og inn på f_SKV1. f_SKV 2 går over eit tilnærma flatt område og gir tilkomst til BN1 og sørlege del av BN2. f_SKV1 går vidare opp ein bakke for å gje tilkomst til 137/19, før den går ned att og gir tilkomst til nordlege del av BN2 og BN3. Her koplår f_SKV3 seg på som går vidare inn i LNF-arealet og til landbruksbygning på 137/19. Det er ikkje lagt inn tilkomst til tilgrensande næringsareal i søraust. Grunnlag for dette er skildra i planomtalen sitt kapittel 6.10. Hovudargumentasjonen går på at ein ikkje ynskjer auka trafikk på Alvervegen og gjennom eksisterande næringsområde som følgje av eit nytt næringsområde på sørsida, der ein ikkje veit kva type aktivitetar som kjem. Det vert tilrådd at dette området får tilkomst frå Galteråsen.

Det er gjort vurderingar knytt til naturmangfald for planområdet som viser at det ikkje er spesielle verdiar å ta omsyn til innanfor planområdet.

ROS-analyse for området er basert på ei vidareføring og mogleg utviding av eksisterande nærings- og industriverksemd. Dette medfører ein auka risiko for ulykker i samband med brann, eksplosjon, kjemikalie, støv og støy. Trafikk til og frå planområdet vil kunne føre til risiko for trafikkulykker i Alvervegen og ved eit ulykkesutsett kryss mellom Alverflaten og Alvervegen. Reduksjon av buffer mot bustad kan gje ein mindre sjenanse for naboar, men ikkje noko personskade. Det er lagt inn avbøtande tiltak knytt til forureining og trafikksikring. Tiltak knytt til tilkomst, sløkkjøglegheiter og andre tiltak som reduserer risiko for ulykker i samband med rammsøknad og utarbeiding av VA-rammeplan.

Merknader til oppstart av planarbeidet er gjennomgått i kapittel 10 i planskildringa, der forslagsstillar sine vurderingar av dei ulike momenta som vert peika på, går fram. Det vert mellom anna kommentert kvifor ein legg opp til ein reduksjon av LNF-buffer som ligg inne i kommunedelplanen mot bustadane som grensar til næringsområdet. Det vert også kommentert andre moment som går på bruk av området, overvatn, trafikksikring, utviding av planområdet mot søraust og større buffersone.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget for Alver næringsområde og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike te, a og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planframlegget følgjer i hovudsak dei grensene som er fastsett til næringsområde i gjeldande kommunedelplan for Knarvik-Alversund og er soleis i samsvar med overordna plan. Det er gjort ei innskrenking i LNF-buffersona som vart lagt inn i kommunedelplanen, mellom bustadane i sør og næringsområdet. Hovudårsaka til endringa er at den aktuelle tomte LNF-området ligg på også er avsett til næring, og at denne tomte då vert vanskeleg å utnytte på ein god måte. Sona skal fungere som buffer mot næringsområdet, men administrasjonen meiner at det bør vere mogleg å oppnå ein god buffer slik som det er vist i planframlegget. I tillegg er det sett krav om støyreducerande tiltak dersom aktivitetar på næringsområdet går utover støyretningslinene. I tillegg er det teke inn at bygg skal plasserast for å gje ein støyreducerande effekt på bustadområdet.

Struktur i næringsområdet:

Det er opna opp for 12 meter høge bygg innanfor næringsområdet, noko som er ei normal høgde innanfor næringsområde i kommunen. Høgda opnar opp for at ein kan etablere lagerbygg med plass til større maskinar og utstyr. Samstundes er det avgrensa til tre etasjar i bygga. Dette legg til rette for at ein kan etablere ein variert struktur av ny næring i området, samstundes som ein held hovudfokus på eksisterande struktur og dei behova verksemdene som er lokalisert her i dag har. Det er sett ei avgrensing på at ikkje meir enn 10 % av næringsareala kan byggast ut med forretning/kontor/service og det vil ikkje vere tillate med detaljhandel i området. Utnyttinga innanfor planområdet er lagt på nivå med andre næringsområde i kommunen etter administrasjonen si vurdering. Lokalisering av nye bygg innanfor området skal gjerast på ein måte som gjev støyskjermende effekt mot tilgrensande område. Dette skal bidra til å redusere næringsområdet sin påverknad på dei næraste bustadane. Administrasjonen meiner at føringane for næringsområde vil gje moglegheiter for dagens verksemdar til å utvikle seg, samstundes som det opnar opp for at nye verksemdar av ulike slag kan kome til, men det vil vere avgrensa kor mykje publikumsintensive verksemdar som vil kunne etablere seg i området.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 565, via Alvervegen og inn i planområdet. Denne strekka har dårleg standard i dag, men det er regulert ny veg med fortau i tilgrensande reguleringsplan for Breimyra. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at Alvervegen skal oppgraderast i føresegnene. Dei etablerte verksemdene har snarleg behov for å kunne etablere enkelte bygg for å stette drifta på sine eigedomar. Det er difor opna opp for at ein kan etablere bygg innanfor området så lenge desse bygga til saman ikkje genererer meir enn 10 parkeringsplassar til saman. Ein vil då ha moglegheit til å få etablert dei mest naudsynte bygga før rekkefølgekravet slår inn og ein må oppgradere Alvervegen. Administrasjonen meiner at rekkefølgekravet er føremålstenleg og at ein opnar opp for at ein skal kunne etablere dei mest naudsynte bygga, men at i det ein opnar opp for større mengder trafikk inn til området så må Alvervegen oppgraderast. Administrasjonen meiner likevel at rekkefølgekravet må spissast meir, då det slik det ligg føre no kan oppfattast som at ein kan bygge enkeltbygg så lenge kvart bygg ikkje genererer meir enn 10 parkeringsplassar. Det må vere tydeleg at det ikkje skal kunne etablerast meir enn 10 parkeringsplassar totalt før rekkefølgekravet slår inn.

- *Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.*

Parkeringskrava for bygningar innanfor planområdet følgjer elles parkeringskrava som ligg i kommuneplanen. Eksisterande vegnett innanfor området vert i stor grad vidareført i planframlegget og ein legg opp til ei mogleg utviding av vegane for å leggje til rette for at vogntog skal kunne nytte vegsystemet.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er knytt rekkefølgekrav til at naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor næringsområdet. Vidare er det omtala i planframlegget at det skal takast omsyn til vass- og avlaupstilhøve og overvatn innanfor planområdet i VA-rammeplan som skal godkjennast før det vert gjeve byggeløyve innanfor planområdet. Korleis vatn og avlaup er tenkt løyst må likevel omtalast i planskildringa, sjølv om ein ikkje treng å ha ein godkjent VA-rammeplan for området på plass. I tillegg må det spesifiserast at utbygging av området ikkje skal føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

- *Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.*

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Analysa knytt til naturmangfald viser at det ikkje er spesielle naturverdiar innanfor området som må takast vare på. Administrasjonen har ingen merknader til dette. ROS-analyse viser fleire ulike tema som krev utgreiing eller avbøtande tiltak. Dei viktigaste er overvasshandtering, kjemikalieutslepp, støv/partiklar/røyk, støy, sikring av skrentar og trafikkulykker på veg. Administrasjonen meiner at ein har følgd opp dei avdekka risikoelementa frå analysa på ein god måte gjennom rekkefølgekrav og føreseger. I høve folkehelse kan ikkje administrasjonen sjå at planframlegget vil medføre spesielle ulemper knytt til folkehelse då det ikkje er etablert turstiar eller liknande gjennom området.

Terrenghandsaming:

Mykje av planområdet er allereie planert og opparbeidd frå tidlegare aktivitet i området, så administrasjonen kan ikkje sjå at det er naudsynt med spesielle terrengtilpassingar innanfor planområdet på bakgrunn av dette.

Merknader knytt til oppstart:

Merknadane knytt til oppstart tok for seg ulike moment. Statens vegvesen peika på tilkomsten frå Alvervegen, at det måtte gjennomførast ein trafikkanalyse og at tilkomstvegen burde trafikksikrast. Det er ikkje vurdert at planframlegget fordrar spesielle oppgraderingar av

kryss frå fv 565 til Alvervegen. Vidare er det utarbeidd ein enkel trafikkanalyse for planområdet som viser totalt potensiale i auke av trafikk med maksimal utbygging. Det er også knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau og utviding av Alvervegen fram til næringsområdet.

Vidare har naboar kome med forskjellige innspel. Grunneigar som eig området søraust for planområdet har vore interessert i å delta i planarbeidet og få regulert sitt tilstøytande næringsområde i same reguleringsplan. Dette har vorte avslått frå forslagsstillar si side og det er starta opp eige planarbeid for dette området. Forslagsstillar meiner at vegtilkomst til dette området må løysast fortrinnsvis gjennom framtidig veg mot Galteråsen og har lagt fram moglege løysingar knytt til dette. Administrasjonen er ikkje ueinig i at ei vegutløysing gjennom Galteråsen vil kunne vere ei god løysing, men per i dag så vil denne vegløysinga måtte gå både gjennom eit turområde og eit område sett av til offentlege føremål. Sjølv om Alversund barneskule no er føreslått flytta til eit anna område enn det som er sett av i kommunedelplanen, er det ikkje vedteke at dette området no skal nyttast til næring eller at det kan etablerast vegtilkomst til næringsområda gjennom dette området. I tillegg skal omsyn takast for turløypa som går gjennom området. I reguleringsplan for Breimyra er det også teke inn ei oppgradering av Alvervegen som skulle ta høgd for framtidig utvikling av heile næringsområdet som var lagt inn i kommunedelplanen, både eksisterande og det framtidige området. Administrasjonen er einig i at tilkomsten til næringsområdet ikkje er optimal, men meiner likevel at ein på bakgrunn av det som ligg føre i dag må basere seg på tilkomst via Alvervegen. Om rulleringa av kommunedelplanen skulle vise at det vert mogleg å kople Alver næringsområde saman med næringsareala på Galteråsen, vil det truleg vere aktuelt å krevje at heile næringsområdet på Alver skal ha tilkomst denne vegen, både eksisterande og framtidig område i sør. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det må leggjast til rette for ei samankopling av næringsområda på Alver, slik at begge områda får tilkomst frå fv 565 via Alvervegen. Sidan det ikkje er vist noko kopling til næringsområdet sør for planområdet, må dette visast på plankartet. Eventuelle avtalar knytt til vegrett må eventuelt ordnast privatrettsleg i etterkant, men det må sikrast i reguleringsplanen at det vert lagt til rette for eit samanhengande næringsområde på bakgrunn av den vedtekte kommunedelplanen. Det bør også takast inn eit punkt som tek omsyn til eit scenario der det vert lagt til rette for tilkomst frå Galteråsen. I så tilfelle bør avkøyrsla til næringsområdet stengast for trafikk inn til næringsområdet, med unntak av trafikk knytt til gardsdrifta i området, slik at ein får skilt ut trafikk knytt til næring frå bustadområdet.

- *Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.*
- *Ny § 4.5: Ved framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.*

Det er vidare kome innspel frå naboar sør for planområdet knytt til ulike tema. Når det gjeld ynskje om at det ikkje skal vidareutviklast næring i området, vil administrasjonen vise til at dette er sett av i kommunedelplanen der dette er vurdert på overordna nivå. Vidare er det teke omsyn til overvetnhandtering og trafikksikring inn til området. Når det gjeld innskrenking av buffersone så er dette gjort for å kunne utnytte næringsområdet på ein føremålstenleg måte. Samstundes er det teke inn krav om tiltak knytt til mellom anna støy frå området som ikkje har vore med tidlegare då området ikkje har vore regulert. Det er også lagt inn ein grøn buffer på 2 meter mot gbnr 137/445 for å betre tilhøva for denne eigedomen. Administrasjonen meiner at tiltaka som er føreslått vil bidra til at ein får ein god overgang mellom næringsområdet og tilstøytande bustadområde.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til endringar i planframlegget. Den viktigaste endringa er knytt til at administrasjonen vil tilrå at det vert lagt inn ein framtidig kopling til næringsområdet sør for planområdet og som er ei naturleg forlenging av eksisterande næringsområde. Vidare har administrasjonen føreslått at ein ved framtidig vegtilkopling til næringsområdet skal stenge dagens tilkomst via Alvervegen og ha all næringstrafikk via Galteråsen. Utover dette har administrasjonen føreslått ei presisering av rekkefølgekrev og føresegn knytt til overvasshandtering. Administrasjonen meiner også at at justeringane av buffersone mot eksisterande bustader kan akseptert så lenge ein følgjer opp andre tiltak som støyskjerming og plassering av bygg på ein måte som skjermar bustadane frå aktivitet på næringsområdet. Med dei føreslåtte endringane meiner administrasjonen at planframlegget kan leggast ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
104/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016
024/16	Eldrerådet	PS	18.10.2016
	Levekårsutvalet	PS	
031/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/2610

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Eikhovden, plan-id 1263-201511

32T

15017_Eikhovden_2D illustrasjon_11.07.2016_

A215017_Eikhovden_planføresegner_juli201615017_Eikhovden_Plankart_09_11.07.2016_

A115017_Eikhovden_Snitter_11.07.2016Eikhovden_planskildring_11.7.2016Innleveringsbrev_Eikhovden_juli_201615017_Eikhovden_merknad_SVV_19.1.201615017_Eikhovden_merknad_Robert_Loranger_Hansen_25.2.2016.pdfFra nord-vestFra nord-vest_01Fra nord-østFra nord-øst_01Fra sørFra sør_01Fra sør-vestFra sør-vest_01Fra sør-østFra sør-øst_01Fra vestFra vest_01Fra østFra øst_01snapshot 01snapshot 02snapshot 03snapshot 04snapshot 05snapshot 06snapshot 07snapshot 08snapshot 09snapshot 10snapshot 11snapshot 12snapshot 13

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Eikhovden, plan-ID 1263-201511, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Nytt rekkefølgekrav: Gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule skal fullførast langs heile strekninga eller vere sikra opparbeidd gjennom avtale med vegeigar før det vert gjeve bruksløyve til bustader i planområdet.
2. Tillegg til § 3.9: Fortau o_SF5 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar i BFS3-6 med tilkomst frå o_SV3.
3. Tillegg til § 3.10: Fortau o_SF4 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar med tilkomst frå o_SV4.
4. Ny 4.2.6: Del av leikeplassar og del av leikeområde innanfor f_BUT1 som grensar mot trafikkareal og anna vegareal skal sikrast med gjerde.
5. Tillegg til § 4.4.1: Det kan førast opp skjermvegg for avfallsdunkar innanfor områda.
6. Mogleg løysing for vatn og avlaup, inkludert overvasshandtering, må omtalast i planskildringa kapittel 8. Planskildringa 6.13 må rettast.
7. Plantekniske tilhøve som nemnt i vurderinga må rettast.

.....

Plan- og miljøutvalet - 104/16

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Endring til rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg, unnateke punkt 1 vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Eikhovden, plan-ID 1263-201511, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Tillegg til § 3.9: Fortau o_SF5 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar i BFS3-6 med tilkomst frå o_SV3.
2. Tillegg til § 3.10: Fortau o_SF4 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar med tilkomst frå o_SV4.
3. Ny 4.2.6: Del av leikeplassar og del av leikeområde innanfor f_BUT1 som grensar mot trafikkareal og anna vegareal skal sikrast med gjerde.
4. Tillegg til § 4.4.1: Det kan førast opp skjermvegg for avfallsdunkar innanfor områda.
5. Mogleg løysing for vatn og avlaup, inkludert overvasshandtering, må omtalast i planskildringa kapittel 8. Planskildringa 6.13 må rettast.
6. Plantekniske tilhøve som nemnt i vurderinga må rettast.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høyring og offentleg

ettersyn.

Forslagsstillar for reguleringsplanen er NHB Bolig AS og plankonsulent har vore Ard arealplan AS.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av bustader på gards- og bruksnummer 233/6 m.fl. på Eikhovden ved Ostereidet skule. Det vert lagt opp til 28 nye eine- og tomannsbustader fordelt på 22 einebustader og 3 tomannsbustader, med moglegheit for sekundær eining i 10 av bustadane. Totalt 38 nye bueiningar innanfor planområdet. Det er sett av tilstrekkeleg med leikeareal fordelt på fire leikeområder og eit større område sett av til uteopphaldsareal. Planområdet er lagt til rette med gjennomgåande gangveggar og turveggar. Det er i tillegg lagt inn rekkefølgekrav om oppgradering av Eidavegen med fortau for å sikre trygg skuleveg.

Området som vert regulert er på om lag 38 dekar og er i kommuneplanen sett av til bustadføremål. Planframlegget er soleis i samsvar med arealføremål i overordna plan. Delar av området (B6) har i kommuneplanen krav om opparbeiding av gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule for utbygging av området. Dette rekkefølgekravet er ikkje teke med i planframlegget. Planfremjar viser til at det er teke inn ei større utviding av Eidavegen frå planområdet fram til Ostereidet skule og at utbygginga på inntil 38 bueiningar ikkje er stor nok til å kunne stette rekkefølgekravet om opparbeiding av gang- og sykkelveg frå Ostereidet senter til skuleområdet.

Det vert opna for til saman 38 nye bustadeiningar innanfor området, fordelt på 22 einebustader, 3 tomannsbustader og opp til 10 sekundærbustader på 10 av tomtane. Dette opnar opp for at det kan verte etablert nokre mindre einingar i tillegg til større einebustader på tomtene, noko som gjer at det kan bli meir mangfold i bustadtypar innanfor planområdet. I høve utforming er det sett ein maks høgde på bygga på 10 meter over overknat golv kjellar eller første etasje. Dette vil gjere handsaming av byggesaker enklare då ein går vekk i frå målereglane knytt til gjennomsnittleg planert terreng. Det er vidare sett krav til terrengtilpassing av bygga, og i tilfelle der opphavleg terreng er brattare enn 1:3 er det krav om bygningstype som tek opp nivåforskjellar i terrenget. Dette er for at ein ikkje skal flatsprengje tomter og lage store inngrep i terrenget med høge skjeringar og sår i landskapet.

Det er sett utnyttingsgrad på 30 % BYA for alle tomtene innanfor planområdet. Alle tomtene er i tillegg over minimumskravet som ligg i kommuneplanen for eine- og tomannsbustader. Dette legg til rette for ei god utnytting av området og sikrar at bustadane for tilstrekkeleg med nyttbart uteareal på eigen tomt. Det er i tillegg sett krav om universell utforming på til saman ni tomter innanfor planområdet. Dette vil sikre universell utforming på om lag 40 % av dei nye hovudbueiningane i området. Grunna terrenget i området vil det vere utfordrande å få til universell utforming på fleire av hovudbueiningane.

Det er sett krav om 2 parkeringsplassar per bueining i området, og dette stettar krava sett i kommuneplanen knytt til parkeringsdekning. Parkeringsplassar for sekundære husvære har vorte unntatt frå utrekninga av BYA. Det skal ikkje vere noko problem å etablere tilstrekkeleg uteopphaldsareal på dei ulike eigedomane sjølv om parkering for sekundærbustader er unnateke. Det er vidare sikra i føresegnene at det kan opparbeidast garasje og det er sett eigne krav til utforming og plassering av desse.

Vegtilkomsten vil vere frå Eidavegen, og det er planlagt 3 nye avkøyrslar til dei nye bustadane. Ein har prøvd å få til utvida bruk av dagens avkøyrslar til eksisterande bustader i området for utbygginga av den nordlegaste delen av feltet, men dette lot seg ikkje gjere grunna store høgdeforskjellar. Internvegane i feltet vil vere på 3,5 meter med møteplassar. Det er lagt inn snuhammar i enden av internvegane, dimensjonert for lastebilar. I tillegg er

det lagt inn fortau i området som bitt saman med største delane av bustadfeltet og sikrar trygg ferdsle mellom øvre og nedre del og mellom leikeplassar. Det er i tillegg lagt opp til ei utbetring av Eidavegen fram til skulen, der det mellom anna skal etablerast fortau gjennom heile planområdet og fram til skulen. Dette er ei viktig utbetring som naboane i området har ytra ynskje om på informasjonsmøter som har vorte halde for planarbeidet.

Leikeareala er fordelt på 4 ulike leikeområde i planen, tre på nordsida og eitt på sørsida av Eidavegen. I tillegg er det regulert eit større område ned mot skuleområdet som skal nyttast til uteopphaldsareal. Leikeareala som er sett av på nordsida av Eidavegen er i utgangspunktet litt for små for å stette krava som ligg i kommuneplanen. Det er difor teke inn i føresegnene at minimum 450 m² av uteopphaldsarealet f_BUT1 skal opparbeidast som naturleikeområde med eksempelvis gapahuk, slengdisser, klatrenett og andre naturleikeplasstiltak. Leikeplassen på sørsida av Eidavegen skal opparbeidast som områdeleikeplass. Det er lagt opp til koplingar mot gangaksar i naboplanen Dyrhovden, slik at ein skal kunne kome til leikeområdet også frå nabofeltet som har lite areal opparbeidd til leik. Elles så er det ikkje sett av eige areal til balleik, då planområdet ligg så tett på idrettsarealet og uteareala til Ostereidet skule og dei tilboda som fins der.

Det er utarbeidd vurderingar knytt til naturmangfald naturverdiar og det er ikkje funne spesielle verdiar som må takast i vare innanfor planområdet. Det er heller ikkje vurdert at planframlegget vil føre til negativ endring for folkehelse i området. ROS-analyse viser at det er nokre tema som kjem i gul sone, men det er ikkje vurdert at det er naudsynt med spesielle tiltak for å senke risiko knytt til dei ulike tema som vart identifisert.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Eikhovden er vurdert av administrasjonen og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor område sett av til arealkategori bustad i kommuneplanen og er soleis i samsvar med overordna plan. Delar av planområdet omfattar område B6 i kommuneplanen, som har knytt rekkefølgjekrav til seg. Rekkefølgjekravet set krav om at gang- og sykkelveg mellom Ostereidet sentrum og Ostereidet skule skal fullførast før det vert sett i gang utbygging av mellom anna B6 på Ostereidet. Planframlegget legg ikkje opp til at dette rekkefølgjekravet vert stetta, på bakgrunn av at planframlegget legg opp til ei stor utviding av Eidavegen frå om lag avkøyrsla til Dyrhovden og fram til skulen, der det per i dag ikkje er fortau. I tillegg vert det peika på at ei utbetring av den gjenståande strekka utan gang- og sykkelveg vil vere ein for stor kostnad for eit prosjekt med inntil 38 bueiningar å bere. Administrasjonen er i utgangspunktet einig i at denne planen åleine vanskeleg kan bere ei utbetring av den aktuelle strekka. Vidare er det som det vert peika på, planlagt ei større utbetring av Eidavegen som følgje av planframlegget. Administrasjonen meiner likevel at rekkefølgjekravet bør innarbeidast i reguleringsplanen, men som eit krav om at rekkefølgjekravet kan vere sikra opparbeidd. Med sikra opparbeidd meiner då at rekkefølgjekravet er å ansjå om stetta dersom det er utarbeidd utbyggingsavtale eller annan avtale som sikrar at strekket vert opparbeidd og at ein bidrar inn i opparbeidinga av strekket.

Ein har då høve til å verte einig med kommune/Statens vegvesen om ei mogleg løysing for denne strekka som ikkje nødvendigvis set ein stoppar for utbygginga av området. Med tanke på at utbygginga i utgangspunktet ikkje er avhengig av oppgradering av strekka for å sikre trygg skuleveg, meiner administrasjonen at dette kan vere ei akseptabel løysing.

Bustadstruktur:

Det vart lagt opp til ei utbygging hovudsakleg med einebustader innanfor området, med i tillegg 3 tomannsbustader og moglegheit til sekundærbustad på 10 av tomtene. Totalt er utbyggingspotensialet då på 38 bueiningar. Ved å opne opp for sekundærbueining for einebustadane legg ein til rette for ei differensiering i bustadtypar innanfor planområdet, noko som er positivt. Om ein får sekundærbustader vil vere opp til den enkelte utbyggar i området, men potensialet vil vere sikra. Administrasjonen meiner at talet på bustader vil vere ei god utnytting av området.

Vidare er det lagt opp til ei utnytting på 30 % BYA innanfor feltet, med tomtar som jamt over er større enn minstekrava som er sett i kommuneplanen. Dette sikrar at det skal vere overkommeleg å stette krava knytt til parkering og snuplass på eigen grunn og uteopphald på 200 m² for hovudbustadeiningane. For sekundærbustadane er parkeringsareal utelatt ffrå utrekning av BYA, og krav om 50 m² uteopphaldsareal teke inn i føresegnene. Administrasjonen kan ikkje sjå at det skal vere noko problem å stette krav om uteopphaldsareal på tomtene med dei storleikane som det er lagt opp til i planframlegget.

Når det gjeld utforming av bygningane er det sett maksimal mønehøgde på 10 meter frå overkant golv i kjellar eller 1. etg. I tillegg er det sett maksimal mønehøgde for kvar einskild tomt, som skal sikre ei god tilpassing til nabotomter og innad i feltet. Kravet til maks mønehøgde er sett i samråd med administrasjonen og skal bidra til ei enklare byggesakshandsaming og meir oversiktleg utbygging. Det er i tillegg teke inn krav om terrengtilpassing av bygg i området. Administrasjonen meiner denne tilnærminga opnar opp for ein fleksibilitet i val av hustypar innanfor området, samstundes som den sikrar klare avgrensingar for bustadtypar.

Estetikk og nabotilhøve:

Det er opna opp for ulike bygningstypar innanfor planområdet og det er ikkje noko heilskapleg uttrykk for heile området under eitt utover at garasjar skal underordne seg hustype på dei enkelte tomtar. Det vil kunne vere ein kvalitet ved å sette nokre krav knytt til dei ulike områda om spesifikke hustypar for å få ein større feltvis samanheng og tilpassa hustypar til dei ulike delområda, men administrasjonen vil likevel ikkje tilrå at ein skal bite seg til noko spesiell type bustader i feltet. Det er opna opp for å etablere bustader innanfor maksimalkrava som er sett i kommuneplanen, og området ligg relativt eksponert til, slik at bustader som vert etablert innanfor maksimalkrav kan virke dominerande på avstand. Illustrasjonane som er lagt ved saka illustrerer i volum korleis området kan bli sjåande ut etter utbygging.

Når det gjeld nabotilhøve vil ei utbygging føre til endra tilhøve for naboane i området. Mesteparten av utbygginga vil kome i bakkant og høgare enn dagens situasjon, og dei fleste eksisterande bustadane har utsikt orientert mot sørvest. Tomannsbustadane innanfor BFS12 og BFS11 er etter administrasjonens vurdering dei bustadane som vil kunne vere mest

skjenerande ved utbygging av området. Administrasjonen vil gjere ei vurdering etter høyringa om det bør vurderast noko lågare mønehøgd på desse.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Det er lagt opp til etablering av 3,5 meter køyreveg internt i feltet, med møteplassar på o_SV3 og o_SV4 i den nordre delen av feltet. Dette vil vere tilfredsstillande vegstandard etter administrasjonens vurdering. Det er i tillegg lagt opp til samanhengande gangforbindelsar internt i feltet, men det er ikkje lagt inn fortau i heile feltet langs køyrevegane.

Administrasjonen meiner at det er sikra ei god trafikkavvikling og sikkerheit for mjuke trafikantar med den valde løysinga. Det er ikkje teke med rekkefølgjekrav for etablering av fortau langs o_SV3 og o_SV4 i planføresegnene og dette må rettast opp.

- *Tillegg til § 3.9: Fortau o_SF5 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar i BFS3-6 med tilkomst frå o_SV3.*
- *Tillegg til § 3.10: Fortau o_SF4 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar med tilkomst frå o_SV4.*

Tilkomst til planområdet er tenkt via Eidavegen, som skal oppgraderast med fortau frå rundkøyringa ved skuleområdet og fram forbi avkøyrsla til den nordre delen av planområdet. Eidavegen skal ha 5 meter vegbreidde på strekka. Administrasjonen meiner dette er ei viktig oppgradering som er naudsynt for utbygginga av området, som også vil gagne dei andre tilliggande bustadområda i nærleiken.

Når det gjeld parkering er det sikra tilstrekkeleg tal på parkeringsplassar i høve krava i kommuneplanen. Det er også sikra at det skal vere moglegheit for å snu på eigen tomt. Det er opna opp for garasjar og det er sett krav til plassering av desse. Administrasjonen meiner parkeringsløyvingane for området er tilfredsstillande.

Leike- og uteopphaldsområde:

Planområdet er delt opp i to områder som er delt av Eidavegen. På nordsida av Eidavegen er det sett av 793 m² leikeareal. I tillegg kjem uteopphaldsareal på f_BUT1 som skal opparbeidast som naturleikeplass. Totalt skal dette stette krava som er satt i kommuneplanen om leikeareal for denne typen bustader. Det vil ligge til rette for variert leik innanfor planområdet. Det er ikkje sett krav til areal for balleik, då det er gode moglegheiter for dette på tilgrensande idretts- og skuleareal. Administrasjonen ser ikkje noko problem knytt til at ein ikkje legg spesifikt til rette for ballplass innanfor dette området, då tilbodet er godt på nærliggande areal til dette føremålet. På sørsida av Eidavegen er det sett av areal til områdeleikeplass som vil kunne tilby ulike typar leikeaktivitetar. Dette arealet vil også kunne nyttast av tilgrensande bustadområde der det er avgrensa areal som er opparbeidd til leik. Det har kome innspel knytt til samanhengande tilkomst mellom dei to områda, men administrasjonen meiner at reguleringsplan for Eikhovden ikkje kan sikre tilstrekkeleg tilkomst frå Dyrhovden, utover å tilpasse seg gjeldande reguleringsplan for Dyrhovden. Ein har lagt gangtilkomst for leikeområde f_BLK4 slik at ein kan knyte seg til tursti som er vist i reguleringsplan for Dyrhovden.

Leikeområde f_BLK skal sikrast med gjerde mot snuhammar, men det er ikkje teke inn noko krav til sikring av dei andre leikeplassane i planområdet. Administrasjonen meiner det må

takast inn i føresegnene at leikeplassar skal sikrast med gjerde mot vegareal og anna veggrunn, inkludert eventuelt leikeareal innanfor f_BUT1 som vil grense mot snuhammar og vegareal.

- *Ny 4.2.6: Del av leikeplassar og del av leikeområde innanfor f_BUT1 som grensar mot trafikkareal og anna vegareal skal sikrast med gjerde.*

Når det gjeld uteopphaldsareal på dei enkelte bustadtomtene, så er fleire av tomtene relativt bratte, så det kan vere naudsynt med noko tilpassing for å kunne oppnå krava til uteopphaldsareal på enkelte tomter. Administrasjonen meiner likevel at tomtene er såpass store at det ikkje skal vere spesielle utfordringar knytt til å etablere tilstrekkeleg uteopphaldsareal sjølv med sekundærbueining på nokre av tomtene.

Eksisterande tursti frå skuleområdet er tenkt vidareført i stor grad gjennom planområdet og det er lagt til rette for at denne skal grusast og opparbeidast med breidde på inntil 2 meter. Dette vil sikre gode kvalitetar for bebuarane i området, både for dagens brukarar av turstien og framtidig ny utbygging.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er satt av tilstrekkeleg areal for renovasjon innanfor planområdet, og areala er sett av på sentrale stader slik at det vert kort veg for å plassere avfallsdunkar for bustadane. Det er ikkje opna opp for etablering av skjermvegg i tilknytning til renovasjonsareala, dette meiner administrasjonen bør takast inn i føresegnene for å sikre at det er mogleg å etablere dette. Administrasjonen vil fram mot andre gangs handsaming vurdere om skjermvegg skal vere eit krav til bossoppstillingsplassane, då skjermvegg hindrar at avfallsdunkar vert teke av vind og legg til rette for å samle dunkane.

- *Tillegg til § 4.4.1: Det kan førast opp skjermvegg for avfallsdunkar innanfor områda.*

Når det gjeld tilkomst for renovasjonsbilar, så virkar tilkomst til f_BKT6 og f_BKT5 noko smal i høve krav til snuplass for lastebil, men administrasjonen meiner at tilkomsten kan vere tilstrekkeleg for renovasjonsbilar. Dette vil vere eit vurderingstema fram til andre gangs handsaming.

Når det gjeld løysingar for vatn og avlaup, er desse ikkje omtalt godt nok i planskildringa. Korleis ein har tenkt å løyse vasstilkopling og avlaup må skildrast, men det er ikkje naudsynt med ein full VA-rammeplan. Løysing for overvatn er omtalt i planskildringa, men kan gjerne omtalast i same avsnitt som VA-løysing. Det er også ein mindre feil i omtalen av dagens status for planområdet i planskildringa 6.13 som må rettast.

- *Mogleg løysing for vatn og avlaup, inkludert overvasshandtering, må omtalast i planskildringa kapittel 8. Planskildringa 6.13 må rettast.*

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Lindås kommune sine akseptkriterier er lagt til grunn for ROS-analyse i planframlegget. ROS-analyse viser at trafikkulykker på veg kan vere eit risikomoment ved planen, og her er

det teke inn utbetring av Eidavegen som risikoreduserande moment. Når det gjeld naturmangfald er det ikkje registrert nokre spesielle verdiar i området som medfører spesielle tiltak. Dette samsvarer med administrasjonen si vurdering. Når det gjeld folkehelse, så ligg planområdet godt til for allsidig aktivitet og har gangaksar gjennom heile planområdet. Det er gode koplingar mot turområde og eksisterande turveg frå skuleområdet og opp mot Eikhovden vert vidareført. Det er også kort veg til aktivitetar på skule- og idrettområdet. Vidare er det lagt opp til kopling mot Dyrhovden via tursti som er vist i reguleringsplanen for Dyrhovden. Dette kan gje moglegheit for å skape ein snarveg mot skulen og leikeområde 4 i reguleringsplanen. Planframlegget har alt i alt gode løysingar knytt til folkehelse.

Terrenghandsaming:

Terrenghandsaming har vore mykje drøfta gjennom planprosessen so langt, og det er teke inn formuleringar i føresegnene som skal sikre god terrengtilpassing av bygg og avtrapping av murar der dette vert naudsynt. Mellom anna er det krav om bygg som tek opp nivåforskjellar der opphavleg terreng er brattare enn 1:3. Administrasjonen meiner grepa som er teke i høve terrengtilpassing er gode og stettar målsettinga som ligg i kommuneplanen.

Planteknisk:

Planskildringa sitt avsnitt 9.7 må rettast opp med riktig tekst knytt til rekkefølgekrev for opparbeiding av Eidavegen. Vidare må det inn ein tekst i § 1.1.2 i føresegnene om at tiltaka som kjem utanfor byggegrensene ikkje skal kome i konflikt med friskt for trafikkareal. Føresegnene § 5.1.4 omtalar feil tal på møteplassar (2, skal vere 1, jf plankart) og har feil nemning på vegen i siste setning.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til mindre justeringar av planframlegget. I det heile er det eit godt gjennomarbeidd planframlegg som ligg føre, med gode tilpassingar til terreng og gode byggetomter. Utnyttinga i området er føremålstenleg og har mykje same struktur som naboområda. Planframlegget stettar dei fleste krav som ligg i kommuneplanen, men har ikkje teke inn over seg rekkefølgekrev knytt til opparbeiding av gang- og sykkelveg mellom Ostereidet sentrum og skuleområdet. Administrasjonen har eit framlegg til mogleg løysing knytt til rekkefølgekrevet, der det vert teke inn at rekkefølgekrevet kan vere sikra utarbeidd gjennom avtale med Statens vegvesen eller kommunen. På denne måten kan ein truleg verte einig om eit bidrag frå området inn i bygginga av gang- og sykkelvegen. Det er vidare positivt at ein legg inn ei oppgradering av Eidavegen frå planområdet mot skulen. Administrasjonen meiner at planframlegget med dei skisserte endringane kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
100/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016
025/16	Eldrerådet	PS	18.10.2016
032/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016
	Levekårsutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	16/371

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Langheiane B8 og B9

32T

VA_rammeplan_Langheiane B8 og B9VA_rammeplan_Langheiane B8 og B9_notatAnnonse_Langheiane 2016 02 03-3Varsel planoppstart Langheiane B8 og B93D-perspektiv for B83D-perspektiv for B9Merknader ved varslings_Langheiane_samlaSkredfarevurdering ved bustadområdet Langheiane B9 i Knarvik Lindås kommune_18.04.2016A1-194 - B8 - Soldiagram 20. marsA1-195 - B8 - Soldiagram 20. maiA1-196 - B8 - Soldiagram 20. juniA1-197 - B9 - Soldiagram 20. marsA1-198 - B9 - Soldiagram 20. maiA1-199 - B9 - Soldiagram 20. juniA1-401 - Snitt B8A1-402 - Snitt B916005_planskildring_Langheiane B8 og B9_18.08.201616005_Føresegner_Langheiane B8 og B9_18.08.201616005_Langheiane B8 og B9_Plankart_18.08.2016Illustrasjonsplan_Langheiane B8_18.08.2016Illustrasjonsplan_Langheiane B9_18.08.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9, gbnr. 188/772 m.fl., ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. Føresegn 5.2.1 vert endra til: «*Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken og under beplanta dekke skal ikkje reknast med.*»
2. Bodareal skal inngå i rekneskapet for parkeringsutrekning, jf. krav frå områdeplanen for Knarvik Aust. Planskildringa må verte oppdatert i tråd med dette.
3. Føresegn 1.1.1 vert endra til: «*Tiltak som parkeringsplasser, trappar, støttemurar og mindre liknande tiltak kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser. Sjå unntak i § 6.3.1.*»

.....

Plan- og miljøutvalet - 100/16

PM - behandling:

Sæbjørg Hageberg Kjeka-Krf kom under handsaming av denne saka og avløyste vara Egil Magnar Eidsnes-Krf.

Fellesframlegg v/Håkon Reigstad-Sp:

Tillegg/ending til rådmannen sitt framlegg:

1. *Føresegn 5.2.1 vert endra til: «Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken skal ikkje reknast med.»*
2. *Bodareal skal inngå i rekneskapet for parkeringsutrekning, jf. krav frå områdeplanen for Knarvik Aust. Planskildringa og føresegn 5.5.1 må verte oppdatert i tråd med dette.*

Det bør vurderast å flytte overflateparkering bort frå inngangsparti. Dette for å auka tryggleik for gåande og syklende til bustadane.

Nytt pkt. 4. Utnyttingsgraden BBB er 115%. Plankart og føresegner oppdateres i forhold til dette.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9, gbnr. 188/772 m.fl., ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. *Føresegn 5.2.1 vert endra til: «Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken skal ikkje reknast med.»*
2. *Bodareal skal inngå i rekneskapet for parkeringsutrekning, jf. krav frå områdeplanen for Knarvik Aust. Planskildringa og føresegn 5.5.1 må verte oppdatert i tråd med dette.*
3. *Føresegn 1.1.1 vert endra til: «Tiltak som parkeringsplasser, trappar, støttemurar og mindre liknande tiltak kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser. Sjå unntak i § 6.3.1.»*
4. *Utnyttingsgraden BBB er 115%. Plankart og føresegner oppdateres i forhold til dette.*

Det bør vurderast å flytte overflateparkering bort frå inngangsparti. Dette for å auka tryggleik for gåande og syklende til bustadane.

Saksopplysningar:
POLITISK HANDSAMING

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan as på vegne av Orion Prosjekt AS.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadbygging i delfelta B8 og B9 innanfor områdeplanen for Knarvik Aust, på gbnr. 188/738, 772, 775, 776, 778 og 793. Rammene for utarbeiding av reguleringsplanen går fram av plankartet og føresegnene til områdeplanen Knarvik Aust.

Planområdet ligg i Langheiane i den nordaustre delen av Knarvik, og omfattar om lag 28 dekar. I områdeplanen for Knarvik Aust er planområde B8 og B9 sett av til bustader i blokker på inntil 5 etasjar, felles leikeområde - som er felles for område B8, 9 og 10 - køyreveg, gangveg og friluftsområde. Planframlegget er i tråd med den overordna planen. B8 og B9 er dei to siste ubebygde delfelta som er omfatta av områdeplanen for Knarvik Aust. Mellom dei to felta er det friområde og uteopphaldsareal. Planområdet grenser til friområde i mellomrommet til bustadfelt B7 i vest, til friområde og framtidig LNF-område utan høve til spreidd utbygging i nord og aust, til friområde mot bustadfelt B10 i søraust, og til leikeområde og Lonsvegen i sør. I planområdet ligg det i dag to nyleg opparbeidde tilkomstvegar, elles er området ubebyggt og består i hovudsak av skog, knausar og ein bekk.

Vegtilkomst til planområdet er via den kommunale Lonsvegen, ca. 300 meter frå E39 gjennom Knarvik. Det er fleire gang- og sykkeltilkomstar frå ulike delar av Knarvik, som alle endar i og har tilkomst til planområdet via Lonsvegen. Planområdet ligg i gangavstand til m.a. friluftsområdet Indregardsfjellet-Storevarden, Knarvik Stadion, Nordhordlandshallen, barnehagar, skular, butikkar, offentleg servicetilbod og knutepunkt for offentleg kommunikasjon.

Planområdet er tenkt bygd ut med 126 bueiningar og 168 parkeringsplassar. Planføresegna opnar for at det ved endeleg prosjektering kan verte opp til 140 bueiningar. Parkeringa må då aukast i høve til dette.

Bustadfelt B8 er delt opp i tre felt: BKS1-3. Her vert det lagt til rette for til saman 44 bueiningar, og maksimalt 50, fordelt på tre byggverk. Det er ein frittliggande lågblokk innanfor kvart av to av delfelta, og det siste delfeltet omfattar tre lågblokker som danner eit felles uteområde på eit beplanta dekke, med opning mot sør. Under dekket vert det skjult parkering for heile felt BKS1-3, der hovuddelen av parkeringa skal verte lagt. Delar av parkeringa er vist på terreng. I BKS1 og BKS3 er bygningsvoluma tre etasjar høge mot den aust- og sørlege langsida. Bygningskroppane tek opp i seg terrenget, slik at inngangspartiet ligg ein

etasje høgare på dei motsette langsidede. Innanfor BKS2 består den totale bygningsmassen av tre og fire bustadetasjar, med garasje under heile anlegget. Også her tek bygningsvoluma terrenget opp i seg, slik at dei sett utanfrå har tre og fire etasjehøgder mot den eine langsida, og ein etasje mindre på den motsette langsida. Bueiningane er fordelt på to hovudprinsippypar, der den eine ligg på eitt plan, og den andre går over to etasjar.

Bustadfelt B9 vert i denne reguleringsplanen vist som felt BBB. Her vert det lagt til rette for totalt 82 leilegheiter, maksimalt 90, fordelt på fire bustadblokker. Parkeringsplassane er hovudsakleg vist i kjeller under bygga, og resterande parkering er tenkt løyst to etasjar over gjennom eit carport-prinsipp under blokkane. I tillegg er det noko gjesteparkering direkte på terreng inntil punkthusa. Alle dei fire bygningsvoluma består av fem bustadetasjar og har parkeringskjellar under dette.

For heile planområdet er det lagt opp til å stette minimumskravet for tal på parkeringsplassar for bil som er å finne i områdeplanen Knarvik Aust. Det skal minimum vere 1 parkeringsplass pr. bueining under bygg eller terreng, og 0,4 parkeringsplassar pr. 100 m² BRA kan verte lagt på terreng. Det er i tillegg lagt inn at minimum 10% av parkeringsplassane skal vere utforma for røyslehemma. Når det gjeld sykkelparkering, er det lagt inn at det skal vere 2 plassar pr. bueining i BKS1-3. For BBB skal det vere 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100m².

Utnyttingsgraden for områda BKS1-3 under eitt er satt til 105% i områdeplanen for Knarvik Aust, mens den i reguleringsplanen er delt opp i tre: BKS1: 110%, BKS2: 120% og BKS3: 100%. Den samla utnyttingsgraden for BKS1-3 for reguleringsplanen, vert 97,5 % når ein samanliknar utnyttingsgraden som er vist i planskildringa direkte opp mot felt B8 i områdeplanen. Forskjellen er at i områdeplanen inngår all parkering under bakken også i dette rekneskapet, medan det ikkje er rekna med i dette planframlegget. Dette betyr at den faktiske utnyttingsgraden er høgare for felt BKS1-3 i dette planframlegget enn det som er tillate i områdeplanen. Utnyttingsgraden for område BBB er satt til 110% i områdeplanen for Knarvik Aust. I reguleringsplanen er utnyttingsgraden i planskildringa vist utrekna til 100%. Her er det også slik at parkeringsplassar i kjeller er heldt utanfor reknestykket, og at utnyttingsgraden i praksis er høgare for område BBB enn det som er tillate i områdeplanen.

Maksimal byggehøgde for begge delområda er i tråd med områdeplanen: kote +80,0 for felt BKS1-3, og kote +88,0 for felt BBB.

Det er planlagt minimum 25 m² minste uteopphaldsareal på bueining innanfor heile planområdet. Ein finn eit felles uteopphaldsareal mellom felt BKS1-3 og BBB på om lag 3 dekar. Det er lagt opp til at det skal verte opparbeidd minst tre leikeareal på minimum 100 m² kvar innanfor planområdet.

Av planframlegget går det fram at minimum 70% av bueiningane skal vere universelt utforma, og at tilkomst til bygningane, samt ute-/gangareal, skal ha universell utforming.

Det er sikra opparbeidd ein sti gjennom planområdet, som koplar seg på eksisterande sti i nordvest. Det er også sikra opparbeidd gangveg som knyter BKS1-3 saman med BBB. Det vert anlagt fortau langs Lonsvegen som koplar dei to bustadfelta saman, samt at fortau blir ført vidare inn i begge bustadområda. Det er også lagt inn eit rekkefølgjekrav om at det skal verte etablert eit oppheva gangfelt over Lonsvegen.

Det er lagt opp til eit renovasjonspunkt innanfor kvart av dei to delområda. Planframlegget opnar for at nedgrave avfallsløysing er tillate, om NGIR opnar for dette i framtida.

Vidare er det utarbeidd ein VA-rammeplan som skildrar løysingar for vannforsyning, spillvanns- og overvannshandtering.

Det er utarbeidd ei skredfarevurdering for planområdet (sjå vedlegg). Det er lagt inn omsynssoner for ras- og skredfare i plankartet, samt sikra gjennom føresegnene at funna i vurderinga vert teke omsyn til.

Det kom inn til saman 6 merknadar frå regionale mynde til oppstart. Merknadane er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskildringa.

VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Langheiane felt B8 og B9 har vore handsama av administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar og justeringar vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

Planområdet ligg innanfor område sett av til bustadføremål i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund, samt innanfor områdeplanen Knarvik Aust som meir detaljert skildrar området for bustadføremål. Planframlegget er soleis i hovudsak i tråd med overordna plan.

Tilkomstvegen inn i BKS1-3 er endra noko i høve områdeplanen, for å tilpasse seg den prosjekterte bygningsorganiseringa. Langs den same tilkomstvegen, er ein parkeringsplass langs austsida tatt ut av plankartet og vist på vestsida i illustrasjonsplanen. Dette er for å kunne opprette eit samanhengande fortau på austsida. Funksjonen tilkomst til parkeringskjellar og snuhammar er framleis opprettheld, og administrasjonen meiner at justeringa av tilkomstvegen ikkje vil ha negative konsekvensar av nokon art. Når det gjeld endringa knytt til parkeringsplassen, meiner administrasjonen at det heller ikkje her er negative konsekvensar, då det gjennom føresegnene er opna for at det er mogleg å plassere ein parkeringsplass i same område, på motsett side av vegen.

Utnyttingsgrad

Sett under eitt er utnyttingsgraden i dette planframlegget ikkje i tråd med områdeplanen for Knarvik Aust. I områdeplanen er det ikkje opna for at parkering under dekke eller bakken kan stå utanfor rekneskapet for utnyttingsgrad.

I dette reguleringsframlegget går det fram av føresegnene og rekneskap i planskildringa at parkeringsareal over bakken men under dekke, som vil bli beplanta, i BKS1-3, samt under bakken i BBB, ikkje skal takast med i rekneskapet for utnyttingsgrad. Det går også fram at parkering som ligg synleg på gateplan under tak, innanfor BBB, heller ikkje skal reknast med. Administrasjonen ser at den samla utnyttingsgraden for heile planområdet vil overstige grensa som er satt i områdeplanen for Knarvik Aust ved at all parkering under dekke, bakken og tak vert teke med. Ut frå ei totalvurdering av utforminga og tilnærminga til området, er det likevel administrasjonen sin vurdering at ein kan tilrå at parkeringsareal som er lagt under bakken, og areal bygd inn i terrenget og som gjennom eit svært avdempa uttrykk er skjult under eit beplanta dekke, kan verte akseptert heldt utanfor rekneskapet for utnyttingsgrad.

Administrasjonen vil derimot ikkje tilrå at parkeringsplassar som dei som er vist på austsida og langsiden av alle dei fire blokkane innanfor felt BBB, også skal kunne haldast utanfor dette rekneskapet. Desse vil liggje på bakkeplan og dominere synsbiletet for bebuarane ved hovudinngangane til desse fire bygga. Hadde det lege leilegheiter, bodar eller anna areal på det omtalte parkeringsarealet innanfor BBB, ville det automatisk ha inngått i rekneskapet for utnyttingsgrad, då dette er areal på bakkeplan. Administrasjonen har som eit vilkår til vedtaket lagt inn at denne parkeringa skal verte ein del av rekneskapet for utnyttingsgrad. I

føresegn 5.2.1 vert «og under tak/bygg» fjerna, og «beplanta dekke» lagt til. Føresegna vert då slik:

«Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken og under beplanta dekke skal ikkje reknast med.»

Estetikk, terrengtilpassing og soltilhøve

I område BKS1-3 er det lagt opp til at ein kan føre opp lågblokker, og innanfor BBB er det vist høgblockar. Dette er også det områdeplanen opnar for. Administrasjonen meiner at det er lagt opp til ei god terrengtilpassing innanfor begge delområda i dette landskapsrommet, og at terrenginngrepa som er vist gjennom planmaterialet i all hovudsak er søkt tilpassa på ein sympatisk måte. Der det er teke grep som kan synast noko store, er det etter administrasjonen sin vurdering søkt innarbeidd løysingar som dempar verknaden.

Administrasjonen synast at bygga er plassert godt i terrenget, særleg gjennom grepet med inngangsparti på ulike sider av bygga og på ulike etasjehøgder, og at dette vil bidra til å skape fine og gode uterom å opphalde seg i og å sjå ut på. Område BKS1-3 er vist med eit arkitektonisk formspråk som svarar godt til formspråket i område BBB, sjølv om bygningsstrukturen er ulik. Administrasjonen meiner at det er ein føremon at delområda drar vekslar på kvarandre både material- og formmessig, og at ulikskapen er stor nok til at ein unngår at det blir monotont.

Grunnlag for utrekning av tal på parkeringsplassar

Det går fram av planmaterialet at ein ikkje tenkjer at bodareal i parkeringsgarasje skal gå inn i arealet for utrekning av tal på parkeringsplassar. Dette er ikkje lagt inn i føresegnene.

Uavhengig av dette, er den viste utrekningsmetoden i strid med områdeplanen for Knarvik Aust, der det jf. §2.6 går det fram at «Veg-/parkeringsareal og fellesareal går ikkje inn i BRA som grunnlag for utrekning av parkeringskrav.» Administrasjonen sin vurdering er at bodareal ikkje er å rekne under unntaka lista opp i områdeplanen. Vidare vil administrasjonen argumentere for at det er eit obligatorisk krav at alle bueiningar skal ha bodareal, og at det generelt sett ikkje er mogleg å sjå bort ifrå dette. Det er heller ikkje sikra gjennom føresegner i planframlegget at ein kan sjå bort ifrå bodareal. Administrasjonen har sett som vilkår for vedtaket at bodareal skal inngå i rekneskapet for parkeringsutrekning, jf. krav frå områdeplanen for Knarvik Aust, og at planskildringa må verte oppdatert i tråd med dette.

Tiltak utanfor byggjegranser

I føresegn 1.1.1 tilrår administrasjonen at ordet «uthus» vert teke ut, for å unngå at det vert ført opp tilfeldige bodar og liknande etter at prosjektet er ferdigstilt, som ikkje er ein del av det gjennomførte og heilskaplege prosjekterte opphavlege anlegget. Av illustrasjonsplanane går det ikkje fram at det er tenkt uthus utanfor byggjegrensa nokon plass, så administrasjonen sin vurdering er at dette ikkje vil vere til hinder for prosjektet slik det ligg føre. Føresegna vil med administrasjonen sin endring då lyde som dette:

«Tiltak som parkeringsplasser, trappar, uthus, støttemurar og mindre liknande tiltak kan plasserast utanfor regulerte byggegrensar. Sjå unntak i § 6.3.1.»

Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt gjennomarbeidd og klar for å verte lagt ut til offentleg ettersyn på vilkår av dei skisserte punkta over. Administrasjonen trur at det som ligg i dette planframlegget vil kunne gi bygningar og utomhusareal med ei god terrengtilpassing og formgjeving, og skape gode tilhøve for framtidige bebuarar.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
101/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016
026/16	Eldrerådet	PS	18.10.2016
	Levekårsutvalet	PS	
033/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7484

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn

32T

Lokalklimavurdering Åsgard Lindås kommune_22.06.201614044_Åsgard kai_2D
illustrasjonsplan_20.06.2016_A3SAMLÅ_merknader ved varsling_Åsgard
småbåthamn14044_planskildring_Åsgard småbåthamn_16.08.201614044_Føresegner_Åsgard
småbåthamn_16.08.201614044_Åsgard småbåthamn_plankart_16.08.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl. ut til offentleg ettersyn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 101/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl. ut til offentleg ettersyn.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan as på vegne av Aasgard sameige.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av småbåthamn ved Åsgard på gbnr. 22/6, 16, 17 m.fl. Her vil det verte opna for flytebrygger med plass til opp til 30 båtar, oppgradering av to eksisterande lagerbygg, etablering av slippar, lagring av båtar, etablering av parkeringsplassar, opp til 3 nye naust, ein ny eine- eller tomannsbustad og ein badeplass med tilhøyrande friområde.

Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er sett av til småbåthamn, bustadområde og omsynssone friluftsliv/gyteplass. Planframlegget er i hovudsak i tråd med den overordna planen. Området omfattar om lag 45 dekar, der litt over 7 dekar er landareal og resten ligg i sjø. Planområdet grenser til sjøareal i vest, og til ein kombinasjon av eksisterande bustad- og fritidshus i nord, aust og sør, konsentrert rundt Åsgard. Vegtilkomst til planområdet er via kommunal veg frå fylkesveg 395.

Innanfor planområdet ligg det i dag to lagerbygg, ein kai, eit bustadhus, ein fritidsbustad med naust og brygge, eit naust, ein garasje og ein slipp.

Det er sett ulik utnyttingsgrad på tomter som allereie er bygd ut, og 35 %BYA på den nye bustadeigedomen.

Parkering og renovasjon skal løysast innanfor planområdet. Det er lagt opp til 16 parkeringsplassar på SPP, 2-3 parkeringsplassar for kvar av dei to moglege nye bueiningane innanfor BFS3, og spreidd parkering for kvart av nausta innanfor planområdet. Renovasjon for småbåthamna er sikra opparbeidd innanfor område BBS.

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for tiltaket.

Under planprosessen er det utarbeidd ein vindanalyse «*Lokalklimavurdering Åsgard, Lindås kommune*», utarbeidd av Asplan Viak, som grunnlag for utforming/plassering av flytebryggene.

Det kom inn til saman 7 merknadar frå regionale mynde og privatpersonar til oppstart. Merknadane er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskildringa.

Planframlegget som først vart sendt inn, vart etter mottakskontroll og bearbeiding til sist avvist. Planframlegget som vart innlevert etter dette, vert her handsama.

VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Åsgard småbåthamn har vore handsama av administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar og justeringar vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

Planområdet er sett av til småbåthamn, omsynssone friluftsliv/gyteplass og bustadområde i kommuneplanen.

Planforslaget er delvis i strid med den overordna planen. Eit mindre område sett av til småbåthamn strekk seg i reguleringsframlegget delvis inn i omsynssone friluftsliv/gyteplass, og er soleis ikkje i samsvar med overordna plan. Mindre delar av området som i kommuneplanen er sett av til bustadforemål, er endra til område for fritidsbustad, for naust, parkeringsplass og til friområde. Området for fritidsbustad dekker i dag ei tomt med ein eksisterande fritidsbustad og eit naust. På det eine området sett av til naust, ligg det allereie eit naust i dag. Området som er sett av til parkeringsplass for småbåthamna, fungerer også i dag som parkeringsplass for kaiområdet.

Det framtidige bustadhuset som er lagt inn i reguleringsplanen i felt BFS3, er delvis i strid med byggegrensa mot sjø. Administrasjonen meiner at dette er ei mindre endring, og den er søkt tilpassa terrengformasjonen på plassen slik at flyttinga av byggegrensa skal føre til eit minst mogleg inngrep i strandsona. Justeringa av byggegrensa fører ikkje til at ålmenta si nytteverdi av området vert hindra eller i vesentleg grad endra. For arealet som vert sett av til friområde, ser administrasjonen på dette som eit positivt bidrag som er med på å auke nytteverdien av området for ålmenta.

Administrasjonen sin vurdering er at dette er mindre endringar og at planframlegget totalt sett er i tråd med overordna planar og retningsliner.

Høgdeplassering kai og lagerbygg

I planmaterialet er det opplyst at den eksisterande kaien ligg på kote + 1,05 m. Overkant golv i begge dei eksisterande lagerbygga på kaien ligg på kote +1,34 m.

Av planmaterialet går det fram at havnivået i år 2100 truleg vil liggje 0,73 meter over dagens nivå. Dette betyr at kaien vil kunne liggje berre 32 cm over havnivået om 84 år, slik bygga ligg høgdeplassert i dag. Når det gjeld stormflo, vert det opplyst at den maksimale høgda ein vil kunne forvente i år 2100, vil liggje 2,76 meter over dagens havnivå. Dette betyr at vatnet vil kunne stå 142 cm opp inne i lagerbygga ved ein stormflo.

I arealdelen til kommuneplanen § 1.30 står det:

«Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5–3 meter). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»

I planframlegget er det opplyst at eksisterande lagerbygg skal verte rehabilitert. Desse bygga ligg lågare enn minstekravet til høgdeplassering i kommuneplanen. Ved gjennomføring av ei rehabilitering som ikkje er byggjesøknadspiktig, er administrasjonen sin vurdering at kommunen ikkje kan krevje at desse bygningane skal hevast frå kote +1,34 til minimum kote + 2,5. Ved ei søknadspiktig endring av bygget, alternativt eit nybygg, må kommunen forholde seg til § 1.30 i kommuneplanen, og krav til ny minimumshøgde for kai og overkant golv i lagerbygga på kote +2,5 er lagt inn i føresegnene. Planfremjar og administrasjonen har kome til semje om eit sett med mindre oppgraderingar som kan verte gjennomført utan at det

vert stilt krav om å heve dei eksisterande lagerbygga. Dette er endringar som m.a. ikkje endrar konstruksjon, form eller mønehøgde, men t.d. mindre endringar på fasade med innsetting av dørar/portar for å kunne få båtar enklare inn og ut av lagerbygga. Desse unntaka er lagt inn i føresegnene.

Eit siste alternativ, som går fram av planframlegget, er at om ein vel å i praksis byggje nytt og ikkje hever kaia eller lagerbygga, skal bygningane verte sikra konstruksjonsmessig og materialmessig, slik at dei toler den moglege, ekstreme verpåkjenninga som ein stormflod er, samt generell havnivåauke. Effekten av desse tiltaka skal verte dokumentert og skildra ved innsending av byggjesøknad.

Administrasjonen sin vurdering er at så lenge ein ikkje endrar dei to eksisterande lagerbygga på kaien konstruksjonsmessig, eller i vesentleg grad eksteriørmessig, kan lagerbygga verte nytta på den høgdekoten dei ligg utan at ein kan krevje stormflodsikring. Straks ein går utover dette, slår kravet om endring i høgdeplassering eller stormflodsikring inn.

Vatn og avløp

Det er ikkje offentleg VA-anlegg i området. Det er vassleidning i området som kjem frå borehol, og dette forsyner bustadene på Åsgard. Av planmaterialet går det fram at det nye bustadbygget og småbåthamna skal kunne knyte seg til den eksisterande private vassleidninga for området.

Det er ikkje lagt opp til avløp for småbåthamna. For det nye bustadhuset innanfor område BFS3, er det beskrive septiktank med utslepp til sjø eller minirensesanlegg.

Det ligg ikkje informasjon i planmaterialet som seier om det er tilstrekkeleg vatn frå dette boreholet til å dekkje nye bustadeiningar og småbåthamna sitt framtidige behov for ferskvatn. Det er heller ikkje opplyst om det er tilstrekkeleg brannslukkevatn for planområdet, og om trykket vil vere høgt nok til å kunne nyttast til slokking. Det går heller ikkje fram om det er eit alternativ å nytte sjøvatn til brannsløkking, og kva løysing ein eventuelt tenkjer å nytte for å trykksette dette. Dette er spørsmål som må verte avklart gjennom ein VA-rammeplan. Det er lagt inn i føresegnene at VA-rammeplan skal vere utarbeidd og godkjent av kommunen før det kan verte søkt om byggjeløyve innanfor BFS3, BBS og VS.

Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt gjennomarbeidd og klar til å verte lagt ut til offentleg ettersyn.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
034/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016
027/16	Eldrerådet	PS	18.10.2016
	Levekårsutvalet	PS	
	Plan- og miljøutvalet	PS	
	Administrasjonsutvalet	PS	
	Kontrollutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ole Georg Hoaas	14/1238

Høring - politisk styringsstruktur og reglement for Lindås kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Utkast til politisk styringsstruktur og reglement vert tatt til orientering. Det vert fremma følgjande framlegg til endringar:

Saksopplysningar:

Saka skal til uttale i administrasjonsutvalet, eldreråd, råd for menneske med nedsett funksjonsevne, levekårsutvalet, plan- og miljøutvalet og kontrollutvalet

Bakgrunn:

Det blei i sak 14/16 den 3.3.2016 i kommunestyret nedsett ei arbeidsgruppe som for å med rullering av «politisk styringsstruktur og reglement». Arbeidsgruppa har gått igjennom reglementet og drøfta seg fram til forslag til endringar som nå vert lagt ut på høring til dei politiske utvala. Sidan i mandatet denne gangen også var å utforme felles etiske retningslinjer for administrativt og politisk nivå, vert denne delen av dokumentet og handsama i dei administrative organa.

Prosess:

Formannskapet har fungert som styringsgruppe for arbeidsgruppa, og har vore med å drøfta viktige prinsipp undervegs.

Arbeidsgruppa har hatt særskilt fokus på arbeidsmengda for Plan- og miljøutvalet, og har snakka med tidlegare utvalsleiarar i dette utvalet. I tillegg vart problemstillingar knytt til arbeidet i dette utvalet drøfta i eit eige møte i utvalet.

Status på det utsendte dokumentet:

Dokumentet som no vert sendt ut på høyring er framleis eit utkast som skal utviklast vidare av arbeidsgruppa før det går til politisk handsaming. Innspela som kjem med i denne runden vert grunnlag for det avsluttande arbeidet i arbeidsgruppa. Det vert og gjort eit arbeid med å ferdigstille språk, rettskriving og design i den neste runden.

Nytt regulativ for møtegodtgjersle og utgiftsdekning:

Arbeidsgruppa har utvikla eit nytt system for møtegodtgjersler for folkevalde som er innarbeidd i dette utkastet. Prinsippet er å legge takstene inn som ein prosent(promille) i forhold til godtgjersle for ordførar som igjen er sett i forhold til godtgjersle for stortingsrepresentant.

Handsaming av dokumentet:

Høyringa går først og fremst til dei politiske utvala i denne runden, og ein bed spesielt om å sjå på tekst knytt til det enkelte utval (saksområde / delegering).

Det er lagt opp til at saka blir handsama i utvala i runden 17. – 19. oktober, og at prinsipielle framlegg til endringar vert fremma som vedtak i møteboka for utvalet.

Det vert presisert at utkastet framleis skal utviklast vidare når det gjeld språk, design og redigering. Det er difor ei innhaldsmessig tilbakemelding arbeidsgruppa bed om i denne runden.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
099/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016
	Levekårsutvalet	PS	
035/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016
028/16	Eldrerådet	PS	18.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/1855

Områdereguleringsplan for Ostereidet Sentrum, 1.gongs handsaming

32T

Planomtale_Ostereidet - 04.07.2016

(002)Plankart_1263_201503Føresegner_Ostereidet_170816Illustrasjonsplan, 04.07.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek å leggje Områdereguleringsplan for Ostereidet sentrum (PlanID1263-201503) ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin §12-10.

.....

Plan- og miljøutvalet - 099/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet vedtek å leggje Områdereguleringsplan for Ostereidet sentrum (PlanID1263-201503) ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin §12-10.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Plan- og miljøutvalet skal ta stilling til om planen kan leggest ut til offentleg ettersyn.

Saka skal også til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.

Bakgrunn

Bakgrunnen for forslaget med områdeplanen er at Lindås kommune i kommuneplanens arealdel har stilt krav om at område T1, T3, B2 og B3 skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast. Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafør områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveggar, setje av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering. Etter stort ynskje om å byggje ut Ostereidet senter vedtok Lindås kommune (PMU) 22.5.2013 at det kunne startast opp forhandlingar om eit offentleg/privat samarbeid om områdeplan for Ostereidet sentrum med område T3, B2 og B3. Føresetnaden for dette var at sentrumsområdet vart sett i samanheng med Ostereidet sitt skule-/barnehage-idrett- og kyrkjeområde lengre aust. I tillegg vart det føresett at det vert lagt særleg vekt på trafikk sikre løysingar.

Planområdet er på om lag 90 daa og av dette er om lag 45 daa sett av til byggeområde. Byggeområda er regulert til sentrumsområde med kombinerte funksjonar som tenesteyting, forretning, næring, kontor og bustader; leilighetsbygg, område for omsorgsbustader og eksisterande bustader. Tiltakshavarar for planarbeidet er eit samarbeid mellom Lindås kommune, Sjur Eide og Tommy Guldbrandsøy. ABO Plan & Arkitektur AS har vore engasjert som plankonsulent.

Det kom inn følgjande merknader ved oppstart og innan fristen 30.04.2015:

1. Øystein og Anny Karin Wiig 10.4.2015 gnr/bnr 234/37
2. Kirsten Skauge og Gerd Smørdal 23.4.2015 gnr/bnr 234/15 (og 17)
3. Rune Eide 26.4.2015 og 30.4.2015, gnr/bnr 233/50 og 88
4. Margareth Brekke 27.4.2015
5. Gudmund Eide, Herleif Dalland, Erling T. Eide 30.4.2015
6. Elin Askvik 30.4.2015, 3.5.2015 og 7.5.2015, gnr/bnr 233/33
7. Ostereidet Bygdelag, 6.5.2015
8. Inger og Hjalmar Brekke, 30.4.2015, gnr/bnr 233/61 og 234/63, Kari Knutslien, gnr/bnr 234/76
9. Fylkesmannen i Hordaland 27.3.2015
10. NIGR 13.4.2015

11. Statens vegvesen 24.4.2015
12. NVE 27.4.2015
13. FAU/SU Ostereidet ungdomskule, 30.4.2015

Under punkt 8 i planomtalen er merknadane og uttalene oppsummert og kommentert.

Vurdering

PLANPROSESS: Då områdereguleringsplanen er eit offentleg/privat samarbeid, har planprosessen vore prega av ein god del undervegs møte mellom Lindås kommune, plankonsulent og dei to private tiltakshavarane for planen. Det har i møta særskild vore lagt vekt på sentrumsutvikling, kvalitetar for uteområde, parkeringsdekning og terrengtilpassing. Førebels planforslag vart presentert i Plan- og miljøutvalet 16.mars 2016. PMU gav tilbakemelding på at planen må vere gjennomførbar (ikkje for tyngande rekkefølgjekrav) og stilte spørsmål ved parkeringskrav og gangsamband i bustadområda. Administrasjonen har i samråd med planfremjar sett på desse problemstillingane og gjort enkelte justeringar (nærmare skildra under). Plandokumenta har til slutt vore igjennom ein «mottakskontroll» 22.06.2016 i Lindås kommune sin administrasjon der avdeling for Plan, Byggesak og Teknisk Drift har vore involvert. Reviderte plandokument vart tilsendt Lindås kommune 04.07.2016. Plandokumenta vert no vurdert til å vere klar for 1.gongs handsaming i plan- og miljøutvalet.

FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN: Planframlegget er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Planområdet er i arealdelen til kommuneplanen, 2013, sett av til noverande bustadområde, framtidig bustadområde, sentrumsområde og offentleg og privat tenesteyting.

Lindås kommune er i sterk vekst og Ostereidet er i kommuneplanens arealdel sett av som eitt av tre sentrumsområde. Knarvik som regionsenter og Ostereidet og Lindås som lokalsenter. Grunnlaget for dette er mellom anna at: «det er eit eksisterande senter her, som frå før har tydelegast funksjon som senter. Satsinga inneber at større bustadområde skal lokalisert nær desse sentra, og utviding og nye kjøpesenter berre kan etablerast her. Dette er eit viktig verkemiddel for å imøtekoma krava om ei samordna areal- og transportplanlegging, slik at ein kan bidra til å styrke kollektivtransporten og unngå unødig bilbruk». Andre grunnar er: «store utbyggingspotensiale gjennom regulerte areal til bustad, auke i nye bustader, auke i folketallet, som kan gi grunnlag for sterkare satsing på kollektivtrafikk, sykkel- og gangtilhøve».

Planen vart ved planoppstart ikkje vurdert til å utløyse krav om konsekvensutgreiing, i medhald av §2, 3 og 4 i forskrift om konsekvensutgreiingar. Administrasjonen vurderer det slik at planomtalen gir ei god skildring av konsekvensar og ROS for dei planlagde tiltaka i området.

INNHALD I OMRÅDEREGULERINGA: Ein av føresetnadene for det offentleg/private samarbeidet, er at områdereguleringsplanen skal utførast så detaljert at utbyggjar kan gå rett på søknad om rammeløyve. For å unngå krav om detaljregulering, har det vorte lagt vekt på å legge bindande føringar i plandokumenta for å ivareta felles uteoppfallsareal, siktsoner og kommunikasjonslinjer m.m.

SENTRUMSUTVIKLING: I planprosessen har det vore fokus på å gjere Ostereidet sentrum til eit meir attraktivt sentrum å bu og leve i. Det er i planframlegget teke omsyn til siktlinjer mot Osterfjorden og avsetjing av gode soner for torg og uformelle plassar der folk kan

møtast. Dette er avsett som føresegningsområde i plankartet. ABO har gjennom ulike skisser for omstrukturering av Ostereidet sentrum, kome fram til ein illustrasjonsplan som ligg til grunn for føringar i reguleringsplanen. Det har vore viktig å legge til rette for eit sentrum som også fungerer etter stenetid på «kjøpesenteret». Grunneigar Tommy Gulbrandsøy er i dialog med Tide om flytting av dagens verkstadsområde i vest, for å frigje areal til sentrumsføremaal.

VEGSYSTEM og TILRETTELEGGING FOR MJUKE TRAFIKANTAR: Trafikktal og prognose for framtidig trafikk er skildra i planomtalen. I plankartet er krysset frå E39 til Ostereidet stramma opp. Meir detaljert utforming av dei offentlege veganlegga vert ivareteke gjennom krav til byggeplan (jf. §1.2.1). Det er i planforslaget føreslege utviding av Fv. 393 (Eidavegen) til to køyrefelt med fortau; o_SKV2, o_SF1 og o_SF2 samt utvida radius i svingen til r=9 m ved kryss til o_SKV4. Avkjøringa frå E39 er stramma opp.

Kollektivterminalområdet er lagt om og vegarealet er stramma inn i høve til eksisterande løysning, der arealet ber preg av flytande overgangar. Det er lagt inn ei avlang, større rundkøyning. Ei lomme er òg lagt inn mot E39 der større lastebilar og ventande bussar m.m. kan opphalde seg over lengre tid. Administrasjonen vurderer den løysinga som ligg illustrert i fig.43 i planomtalen som god, i høve utforming og organisering av interntrafikk. Busshaldeplassen vert integrert i ein forplass til Ostereidet senter, medan bensinstasjonen vert trekt litt til side.

Planforslaget fører til utviding av eksisterande veg med fortau langs Fv 393 Eidavegen. Konsekvensen av dette vil vere auka trafikksikring for mjuke trafikantar, og vonaleg redusert tal køyrande mellom skule- og kyrkjesenter i aust og handels- og busenter i vest. Det er lagt inn fortau langs alle køyrevegar, samt fleire interne gangvegar mellom bustadfelta og mellom bustadfelta og sentrumsområdet og leikeområde (sjå figur 41 i planomtalen).

PMU (møte 16.03.16) ønskte mulig gangsamband som ei «rundløype» i dei framtidige bustadfelta. Dette er lagt inn som premiss og vist i fig.41 i planomtalen.

EIGARFORM: Avkøyrsløse frå E39 til Ostereidet samt fv. 393 Eidavegen er framleis offentleg og det er i tillegg føreslege at nye vegar, o_SKV4 og o_SKV5 til bustadfelta og o_BIN1 og o_BIN2 vert i offentleg eige. f_SKV6 er sett av som felles veg for bustadar innanfor områda BBB1 og BBB2. Eigarform er synleggjort i fig.40 i planomtalen.

ANNAN INFRASTRUKTUR: Hovudleidning for vassforsyning må truleg leggast om som følgje av planforslaget. Planforslaget medfører at delar av høgspenlina i luftstrekk må leggast som jordkabel, samt at delar av jordkabelen må leggast i annan trase i byggeområde BBB3. For å sikre dette omsynet, er det lagt inn rekkjefølgjekrav til omlegging av kablar og leidningar i grunnen.

STØY og ROS: Omsyn til risiko- og sårbarheit er i planomtalen systematisk handsama. Administrasjonen har kontrollert at føresegnene tek opp krav til avbøtande tiltak. I høve ekstremvær er det i føresegn §1.2.4 stilt krav til VAO-rammeplan, også for å ta omsyn til auka mengde overvatn. Høgspenlina går frå luftstrekk til jordkabel på areal i planforslaget foreslått som leikeplass (f_BLK2). Det er rundt høgspenlina sett av omsynssone på 15 meter. Det er i reguleringsføresegnene sikra at det ikkje kan etablerast leikeplass eller areal for opphald før denne er lagt i jord.

Det er i samband med planforslaget utarbeidd støyfagleg utgreiing som kartlegg støynivået

for eksisterande og planlagde bustader. I plankartet er det lagt inn omsynssone for støy samt regulert vegnære støyskjermer. I reguleringsføresegnene er det i høve omsynssona sett krav om at nye bustader skal ha tilfredsstillande støynivå. Rekkjefølgjekrav i §1.3 ivaretek gjennomføring av støyskjerming.

PARKERINGSKRAV: Parkering har vore ei sentral problemstilling for planarbeidet då Ostereidet er lokalitet for innfartsparkering for kollektivknutepunktet og kundeparkering til forretningar og helsestasjon mm. Planforslaget legg til grunn låg parkeringsdekning i sentrumsområdet i høve krav i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen er at planforslaget legg til rette for nye ferdselsårer for mjuke trafikantar mellom sentrumsområdet og bustadområda ikring, samt området mot aust. Parkeringskravet er justert som følgje av PMU si tilbakemelding i møte 16.mars 2016.

PMU (møte 16.03.16) formidla også eit ønskje om at det vart gjort ei ekstra vurdering for å hindre at krav om parkering under bakken skal gjere det vanskeleg å gjennomføre planen. Prosjektgruppa med administrasjonen, plankonsulent og dei to private utbyggarane har drøfta dette og er samde i planframlegget. Parkering er føresett løyst innanfor kvart byggeområde. For sentrumsområde BS1 og BS2 vil det vere aktuelt å samordne parkeringa.

Planforslaget legg til grunn eit avgrensa tal parkeringsplassar på bakken/overflata i sentrumsområdet og det er stilt krav om at andelen overflateparkering ikkje kan overstige 60 bilar innanfor område BS1 og 20 bilar innanfor BS2. Hovuddelen er samla i parkeringsanlegg under grunnen. Det er i plankartet sett føresegnsområde, #2, for dei områda der det er tillate med parkering under bygg og tilhøyrande område. Administrasjonen vurderer at talet på p-plassar over bakken er tilstrekkeleg for korte stopp i samband med handel.

Krav til parkeringsdekning er heimla i føresegn §1.4. Det vert også stilt krav om reserverte plassar for nullutsleppsbilar og for rørslehemma og for sykkel.

GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGDER: Byggehøgda i sentrum er i forslaget lagt opp til omlag 15 meter fordelt på fire etasjar. For 1. etasje er det sett krav om næring-, kontor- og forretningsareal og dei tre øvste til bustad.

Tal på bustader er om lag 90 einingar i sentrumsområdet, men dette kan endre seg med val av andre størrelser på bustadeiningane og om meir areal vert næring i høve bustader. For områda BBB1-BBB4 er det lagt opp til leilegheitsbygg med parkering under bygningane for om lag 124 einingar, definert som blokkbusetnad. I føresegnene §3.1 er det sett krav om variasjon i bustadeiningane der min. 25 % av bygningane skal vere over 80 m² BRA og ingen mindre enn 35 m² BRA. Dette gjer òg at talet på bustadeiningar kan variere.

Utnyttingsgraden er oppført i % BRA i føresegn §3.2. Dei to områda sett av til sentrumsføresmål har den høgaste utnyttinga 160 og 165 % BRA. For områda BBB1-BBB4 varierer utnyttingsgraden frå 60 % BRA til 110 % BRA. Fiktive plan og parkering under grunnen og bygg er ikkje rekna med i utnyttingsgraden. o_BIN2 er lagt opp til utnytting med 60 % BRA.

Administrasjonen støttar planfremjar i val av utnyttingsgrad, basert på argument om at ein bør tillate høgare grad av fortetting og utnytting i og rundt sentrumsområdet, der det vert satsa på samordning av tenester, bustader, forretningar, arbeidsplassar, kollektivhaldeplass sentralt plassert og gangavstandar.

LANDSKAPSTILPASSING: Det er lagt vekt på å tilpasse nye bygg til det flotte kulturlandskapet som Ostereidet sentrum er ein del av. Planomtalen viser utbygginga i volumstudie og snitt. Slik administrasjonen vurderer det har utbyggingsmønsteret teke omsyn til utsikt og terrengtilpassing. Bustadblokkene som er planlagt i det bratte terrenget sør for Kristhaugen, vil etter administrasjonen si vurdering gje ei betre terrengtilpassing enn om det her hadde vore einebustader eller tomannsbustader. Bygningskroppane er lagt på ulike nivå for å ta opp høgdeforskjellen i terrenget, på avtrappa plan nedover. Det vert avsett rom for gode opphaldssooner på dei ulike nivåa. Snitt er vist i kap.6.3 og kap.7.3 i planomtalen.

LEIKE- OG OPPHALDSAREAL: Prosent bruksareal gir tiltakshavar ein viss fleksibilitet når det gjeld utbyggingsform, men sikrar ikkje uteareal. Omsynet til leike- og uteopphaldsareal vert sikra gjennom §1.5 med krav til MUA, private uteopphaldsareal og storleik på felles leik. I tillegg er føresegsområde lagt inn for å sikre siktaksar og uterom for ålmen bruk (jf. §7.1).

Kravet for minste uteopphaldsareal i sentrum er 25 m² pr. eining og 25 m² pr. eining i felles leikeareal. Kravet til bustadområda BBB1-BBB4 er 40 m² MUA og 40 m² til felles leik pr. bustadeining. Tre leikeområde er sett av til felles leik for bustadane, plassert tett opp til dei ulike bustadområda og er best eigna i høve terreng, naturkvalitet og helling. Forutan regulerte felles leikeareal er det sett krav til minste uteopphaldsareal (MUA) for BBB1-BBB4 og at det i tillegg skal opparbeidast nærleikeplass på 100 m², maks 50 meter frå hovudinngangen. Eit arealrekneskap for leike- og opphaldsareal pr. buening er oppført i tabell i kap.6.4 i planomtalen. Basert på dette rekneskapet vurderer administrasjonen at det er sett av tilstrekkeleg leike- og opphaldsareal i planen. I tillegg er det sett krav til kvaliteten på dei felles leike- og uteopphaldsareal i § 1.5.3 - 1.5.6.

REKKEFØLGJEKRAV: I føresegn §1.3 er det fastsett rekkefølgjekrav. Desse krava er rekna som oppfylt for byggeområdet det gjeld dersom grunneigar eller tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlege instansar for å sikre gjennomføringa av tiltaka.

Administrasjonen vurderer at § 1.3 har fastsett eintydige rekkjefølgjekrav som skal kunne vere gjennomførbare og ikkje for tyngande. Særskilt er det for lokalsamfunnet viktig å sikre opparbeiding av ein trygg gang- og sykkeltrasè mellom Ostereidet Sentrum og skuleområdet.

Finansieringa av tiltaka i planen skal ikkje godkjennast gjennom planhandsaming. Dette er eit arbeid som går for Ostereidet sin del i etterkant av områdereguleringa, på andre arenaer. Utbyggjar, private og offentlege, må forvente å delta i finansieringa av tiltaka som det er knytt rekkjefølgjekrav til.

NATURMANGFALD: Kravet i naturmangfaldlova § 8 om at saka i hovudsak skal baserast på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er oppfylt. Grunna usikker kunnskap når det kjem til opplysning om sjeldan orkidèart med høg nasjonal vernestatus er det i reguleringsføresegene sett krav om at før utbetring av veg, o_SKV2, skal biologisk undersøking gjennomførast og godkjennast av Lindås kommune før løyve om igangsetting (jf. § 4.1.3).

LANDBRUK OG OMDISPONERING: I kommuneplanens arealdel er sørlege del av området B2, B3 og T3 innanfor omsynssone kjerneområde landbruk. Overordna plan opnar likevel opp for at bustadføremålet i planforslaget kan nyttast til bustad sjølv om delar ligg innanfor omsynssona. Areal til bustad og institusjon er vurdert til å ha ein samfunnsinteresse som veg tyngre enn landbruksinteressa i overordna plan. Samtidig ligg områda i randsona av omsynssona slik at konsekvensen er vurdert til ikkje å ha vesentleg negativ verknad for landbruksarealet sin verdi for produksjon og kulturlandskapet. I framlegg til områderegulering

inneheld føresegn § 3.12.4 at ein ved utbygging skal søkje å ta vare på steingardar og kulturlandskapselement innanfor byggeområdet.

Kap.7.9 i planomtalen viser kor mykje landbruksareal som i planforslaget vert omdisponert.

FOLKEHELSE, BARN OG UNGE: Planforslaget gjev Ostereidet grunnlag for betre folkehelse gjennom god tilgang til friluftsområde som sikrar fysisk aktivitet i nærområdet, grøntstruktur, god og sikker tilkomst mellom bustadområda og sentrum, og bustadområda og skule, barnehage og idrettsanlegg. Grunnlaget born, unge og vaksne har for å være fysisk aktiv gjennom bl.a. gang og sykkel vert fremja med planforslaget.

KONSEKVEN SAR FOR NABOAR: Naboar aust for sentrumsområdet får busetnad tettare på, men naboar innanfor 234/37, 234/76, 233/33, 233/35 og 233/61 mistar lite utsikt utover Osterfjorden og får i liten grad endra sol- og lystilhøve. Minste avstand frå næraste nabo til nye bygg er om lag 40 meter og orienteringa til husa ligg ut mot fjorden og ikkje mot planområdet. Naboar nærast vegen mot aust vil få meir støy frå Fv 393 Eidavegen, og som følgje av dette er det i plankartet sett av ein støyskjerm langs veg, o_SKV2, ved eigedom 234/37. Eigedom 234/61 er mest utsett frå støy frå E39 og områdeplanen er ikkje orsak til den vesentlige støyen for eigedomen. Som følgje av vegutbetringa vil del av eigedomane langs tilgrensande veg måtte avståast. Arealet er i hovudsak sett av til annan vegg grunn grøntareal, og ligg innanfor anlegg og riggområde som vil førast attende til gjeldande arealbruk etter at vegen er ferdig utbeta. Omsyn til nærmaste nabo er vist i fig.47 og sol-/skygge-studie i kap.7.4 i planomtalen. Ulempa for naboar vert, slik administrasjonen ser det, liten i høve dei samfunnsmessige fordelane ved gjennomføring av vegutbetring og sentrumsutvikling.

SKULEKAPASITET og NÆRINGSUTVIKLING: Ostereidet barneskule har i dag om lag 104 born og ungdomskulen om lag 103 unge. Kapasitet på Ostereidet barneskule og ungdomskule er vurdert til å ha stor kapasitet for å ta imot nye born og unge då kapasitet for både barne- og ungdomskule er 150-160 born. I tillegg kan enkeltrom nyttast på den andre skulen.

Ostereidet senter har i dag forretning, kafé og fleire private og offentlege tenester. Med planlagt utvikling av Ostereidet sentrum vert konsekvensane for allereie etablerte næringsinteresser i området beta med fleire tenester, forretningar og næringar som ynskjer kontor, og ringverknaden av ei større utviding kan gje grunnlag for eit attraktiv område for fleire verksemder og næringsinteresser. Ved auka aktivitet/tenester vil det skapa fleire arbeidsplassar som kan gjere at fleire kan bu og jobbe i same område.

OPPSUMMERING/KONKLUSJON: Planprosessen for områderegulering av Ostereidet Sentrum har vore gjennomført i perioden frå oppstart i juni 2014 og fram til 1.gongs handsaming 2016. Planforslaget legg etter administrasjonen si vurdering eit godt grunnlag for å utvikle Ostereidet Sentrum til eit meir berekraftig lokalsentrum, særskilt for barn og unge i høve auka trafikkisikring og ei forventa framtidig auke i elevtalet. Plankart og planomtale datert 04.07.16 med tilhøyrande føresegner datert 17.08.16, vert vurdert til å vere klar for 1.gongs handsaming i Plan- og miljøutvalet.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
036/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.10.2016
	Levekårsutvalet	PS	
	Formannskapet	PS	
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Urdahl Braseth	14/3130

Sak om framtidig organisering læringscenteret (LOAS) i Kvernhusmyrane 20

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Rådmannen tilrår at vedtak fatta i KO sak 008/16 vert ståande med at læringscenteret går inn som ein del av bygget til ny Knarvik barneskule.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Levekårsutvalet, Formannskapet

Saka skal til innstilling i Levekårsutvalet, Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

I sak 008/16 Revidert byggeprogram ny Knarvik barneskule, fatta kommunestyret den 03.03.16 følgjande vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner revidert byggeprogram slik det ligg føre.
2. Ny revidert ramme vert 186,7 mill. kr. Dette vert lagt inn i økonomiplanarbeidet våren 2016. (auka med 11,7 mill.)
3. *Formannskapet bed rådmannen greie ut lokalisering av tilbodet for brukarar, over grunnskulealder, av LOAS (jmf KIM, LOAS og dagsenter)*

4. *Kommunestyret bed om utgreiing av kostnader ved oppgradering av dagens areal på noverande LOAS.*

Administrasjonen skal i denne saka gje tilbakemelding på vedtakspunkt 3 og 4.

Innleiing/brukarmedverknad

Prosjektet har eit spesielt fokus på at alle elevar (funksjonsfriske og funksjonshemma) skal kunne nytte det nye skuleanlegget og skape likeverd for alle brukarar uavhengig av funksjonsnivå. Det skal sikrast god tilgjenge/ funksjonalitet for alle elevar og tilsette.

Basert på brukarmedverknad i perioden frå mars t.o.m. september vart dei frammøtte på foreldremøte 21.september samrøysta einige om å halde på vedtaket 03.03.16, "*Lindås opplærings –og aktivitetssenter (LOAS) inn i ny Knarvik barneskule*". Administrasjonen legg dermed **ikkje** opp til forslag om endring av vedtak i denne saka.

Prosjektgruppa har hatt brukarmøte (to foreldrerepresentantar, representant frå tilsette og inspektør ved læringssenteret samt rektor) 23.08.16 og 07.09.16 samt møte med inspektør, representant for dei tilsette og rektor 26.08.16. Det har parallelt vore foreldremøte ved læringssenteret 25.08.16 og 21.09.16, i desse møta har og personar frå prosjektgruppa vore representert.

I samspelsfasen, ein periode fram til 20.februar, skal Skanska Norge AS, prosjektgruppa, brukargruppa og referansegruppa jobbe med å optimalisere løysingane gjennom prosjekteringsmøter, temamøter m.m. Abeidet med forprosjekt er i gang og "kick-off" vart avhalde 12.-13.september, og brukarrepresentantar frå læringssenteret var bl.a. med på denne samlinga. Inspektør og ein foreldrerepresentant frå læringssenteret er med i brukargruppa.

Forprosjektet blir framlagt til formannskapet til godkjenning februar/mars 2017.

Vurdering av vedtakspunkt 3

I sak 008/16 Revidert byggeprogram ny Knarvik barneskule, fatta kommunestyret den 03.03.16 vedtak om at rådmannen skulle greie ut lokalisering av tilbodet for brukarar over grunnskulealder, som i dag har tilbod ved Læringssenteret. I vedtaket vart det vist til både Knarvik industri og miljø (KIM), Læringssenteret, som tidlegare heitte Lindås opplærings- og arbeidssenter (LOAS) og dagsenteret knytt til eining for funksjonshemma.

Det er behov for å tenkje heilskap i tilbodet til vaksne funksjonshemma i kommunen, slik at brukarane opplever samanheng mellom jobb, fritid og opplæring. Målgruppa for utgreiinga er brukarar ved Læringssenteret over grunnskulealder, ei gruppe som også får tilbod frå andre avdelingar i Lindås kommune. Til dømes eining for funksjonshemma, som både har avlastningbustader og dagsenter, samt ansvar for tenestetilbod i heimar. Nokre av brukarane har arbeidsplassen sin ved Knarvik industri og miljø, kombinert med oppfølging i bustad og dagsenter. Andre er heimebuande, har rett til opplæring grunna medisinske årsaker, til dømes ved sjukdom, skade, hjerneslag eller liknande. Nokre får opplæring i heimen, andre i kommunale bygg.

Rådmannen vurderer at utgreiing av framtidig lokalisering av tilbodet til denne gruppa bør forankrast i Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg, då dei fleste som får

opplæring i regi av Læringscenteret, også mottak ein vesentleg grad av tenestetilbod under tenesteområde Helse og omsorg. Opplæringstilbodet til brukarar over grunnskulealder har lite til felles med ordinær opplæring i ein barneskule, og bør difor heller ikkje leggjast til ny Knarvik barneskule.

Planprosessen knytt til Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg er starta opp, og planprogrammet er ute på høyring til 19.10.16. I planarbeidet har ein mellom anna som målsetjing å leggje til rette for ein heilskapleg innsats i høve til prioriterte utviklingsområde. Planprogrammet skal til politisk handsaming i Levekårsutvalet 22.11.16, og ferdig kommuedelplan skal vere ferdig tidleg haust 2017.

Vurdering av vedtakspunkt 4

Administrasjonen les vedtakspkt. 4 slik at vi skal greie ut kva det vil koste å oppgradere areala slik at ein får god intern flyt og funksjonalitet som står seg over tid.

For å få til dette må ein gjere bygningsmessige endringar innanfor eksisterande bygningskropp. I tillegg kjem eit generelt vedlikehald av dei lokala som ikkje vert rørt av ei ombygging.

3.1 Dette inngår ikkje i vuredringa av vedtakspunkt 4

- Det er ikkje sett på oppgradering utover krav til universell utforming for følgjande areal:
- Terapibasseng med tilhøyrande garderobar
- Driftpersonell sine lokale
- Dokumentsenteret
- Administrasjonen har ikkje vurdert påbygg

3.2 Vurdering

Prosjektet har lagt opp til at Læringscenteret har inntil 20 elevar, 8 pedagogar, 15 assistentar og ein inspektør.

Primærbehov er definert som det Læringscenteret treng av lokale for å gje elevane tilsvarende tilbod som dei får i dag (riktig tal og storleik på klasserom, grupperom, toaletta etc.). Sekundærbehov er behova dei vil få dekt i ei ny skule ved sambruk, som dei ikkje kan tilby sine elevar i dag (rom for dans/drama, bibliotek, naturfag, kunst og handverk osv.). Sekundærbehova er ikkje tatt med i kostnadsvurderinga, meir omtalt i pkt.3.4. For å dekkje primærbehova i eksisterande lokale er det naudsynt å leggje til følgjande tilleggsareal til nettoareal oppgjeve i rev. byggeprogram.

Areal for:

- Personalrom
- Ekstra øvingsrom til musikk, (samanheng med lite areal for musikk i aktivitetsrom og sambruk med motorisk trening i same lokale)
- Arbeidsrom for assistentar
- Rom for kopi/arkiv/rekvisita/post
- Arealbehov for fellesfunksjonar

Læringscenteret har eit netto arealbehov på om lag 380 m². Her er ikkje gymsal med tilhøyrande garderobar, lager, scene og symjehall tatt med. Dette er høgare enn det som er lagt inn i romprogrammet til ny Knarvik barneskule (287m²), fordi det der er sambruk på fleire rom samt at oppgradering vil inkludere rom for fellesfunksjonar. Tilgjengeleg bruttoareal i administrasjonslokale, er på omlag 540 m² (Sett vekk frå areal som nyttast av dokumentsenter, driftsoperatør og aula, men inkludert areal som i dag nyttast av spes.ped barnehage/førskule og norskopplæring).

Administrasjonen har vurdert at det vil krevje ein omfattande ombygging av store deler av areala innvendig for å støtte behova til Læringsssenteret og gje funksjonelle, framtidsretta og fleksible lokaler. Dvs. at dei fleste innvendige veggjar bør rivast slik at ein får ein hensiktsmessig organisering. Det vil i tillegg vere hensiktsmessig å etterisolere og framskynde evt. heve standard i tiltak i vedlikehaldsplan. Oppgradering av elektro, IKT og VVS vil vere ein følge av oppgradering av areala. Ved ei omfattande rehabilitering kan krava til TEK10 tre inn. Andre areal vil krevje ei lett oppussing.

Følgjande areal knytt opp mot primærbehovet vil truleg vere mindre optimale dersom ein blir verande og er vanskeleg å utvide/optimalisere:

- Musikkrom og lager i aktivitetsbygg
- Aktivitetsflate for motorisk trening og garderobefasilitetar
- Organisering - kjernerom plassert over to plan
- Uteareal tilrettelagt for fysisk aktivitet/ motorisk trening

3.3 Kostnadsvurdering

Lett ombygging/oppussing $235\text{m}^2 \cdot 10.000\text{kr}/\text{m}^2 = 2.350.000\text{kr}$

Tung oppbygging $540\text{m}^2 \cdot 22.500\text{kr}/\text{m}^2 = 12.150.000\text{kr}$

Universell utforming utomhus *: kr.238.000 kr (både og Kvernhusmyrane 21 og 26).**

Universell utforming Kvernhusmyrane 20: 900.000 kr

TOTALT: 15.6 mill. kr

** Vi har nytta erfaringstal på kostnadskalkylen, med kalkyleusikkerheit på nivå med byggeprogram.*

*** Sekundærbehova er ikkje tatt med i kostnadsvurderinga.*

**** Det er ikkje sett på oppgradering utover krav til universell utforming for følgjande areal: Terapibasseng med tilhøyrande garderobar, driftpersonell sine lokale og lokale til dokumentssenteret.*

3.4 Sekundærbehov

Det er lagt opp til sambruk med nye Knarvik barneskule, slik at Læringsssenteret vil få tilbud dei ikkje kan få ved ei oppgradering/ombygging av Kvernhusmyrane 20. Dette er som nemnt ikkje tatt med i kalkylen i denne saka.

Det er lagt opp til eige avdeling med desentralisert inngang til Læringsssenteret på ny skule. Her vil alle sentrale rom som er knytt opp mot primerbehovet vere, men det er i

direkte nærleik fellesrom som dei kan nytte.

For å neme nokon sambruksareal:

- Fellesrom og spesialrom
- musikkrom m/scene mot amfi
- mediatek/bibliotek
- sanserom
- rom for mat og helse
- kantinekjøken
- rom for dans og drama
- kunst og handverk (malerom og tekstilrom)
- rom til naturfag
- SFO (leikerom)
- amfi, auditorium samt andre tilgjengelege grupperom
- Nytt og tilpassa uteareal tilrettelagt for fysisk aktivitet/ motorisk trening.
- Tilfredsstillande og funksjonstilpassa løysingar med omsyn til gym og musikkundervisning.
- Tilstrekkelege areal i gymsal for dei største elevane.
- Utvida tilbod i idrettshall då det er lagt opp til 2 stk. trimsalar (2x75 m²) og styrkerom.
- Dei tilsette får tilgang til felles personalrom, samtalerom og møterom.

3.5 Vurdering av eksisterande bygningsmasse og organisering av areala

3.5.1 Generelt

Kvernehusmyrane 20 (188/355,185/157) blei oppført i 1978 (38 år) og teknisk standard iht. Byggeforskrift av 1969. Areal på 1475 m² over 2 etg. Verdibevarande vedlikehald er utført på deler av bygget.

3.5.2 Administrasjonsbygg

No situasjonen er at dei tilsette tilpassar tilbodet ut frå tilgjengelege rom.

Det er i dag begynnande konflikt med omsyn til sambruk av areala. Eksisterande areal er ikkje å rekne som optimale med omsyn til funksjon, storleik og organisering.

Personalrom, kontor, arbeidsrom, toalett/stellerom, garderober og fleira av undervisningsromma er ikkje tilrettelagt for det som er definert som deira framtidige behov. Utover dei tiltak som er lagt inn i vedlikehaldsplan og rapport om manglar med omsyn til UU har dei tilsette meldt inn forhold som;

- Manglande lydisolering mellom innvendige veggjar.
- Aula i 2. etg har i dag funksjon som oppmøterom, pauserom, møterom, eit knutepunkt/ møteplass. Dette er eit areal som brukarane opplever som kaldt. Det er ikkje vindfang , aluminiumsvindauge og få varmekjelder.
- Utdaterte og dårleg tilrettelagte toalettfasilitetar.
- Dei har ikkje lager for undervisningsmateriell, lager for utstyr for brukarane inv./utv. og felles arbeidsrom for assistentar.

3.5.3 Aktivitetsbygg

I dag nyttar Læringscenteret trim/forsamlingsrom i Aktivitetsbygg til gym, motorisk trening , musikk og vennetimar. Dei har behov for separate gym og musikkimar.

Trimrom er anten blokkert av musikk eller garderober blokkert av bassengundervisning. Når kulturskulen nyttar lokala, må elevane ved Læringscenteret vere ute i gym timane. Hallen på 107 m² er noe liten for elevar med best fysikk, gjerne dei største brukarane. Dei har i dag og for lite lagringsplass i samband med gym

aktivitetar. Dei tilsette beskriv garderobeforholda i basseng og gym som lite egna - for små og upraktiske. Det er i dag 2 garderobar, ikkje HC WC eller tak heis . Det er behov for separate garderobar til gym og symjing. Rein/skitten sone er ikkje ivaretatt. Hjelpemiddel som nyttast av andre brukarar opptar mykje plass i garderobane.

Overflatane i gymnastikksalen består av nålefilt på ein vegg og liggjande spaltepanel på resten. Filten kan binde til seg mykje støv, og panel har stor støv-overflate. I rapport frå april 2013 utført av Miljøretta helsevern er det anbefalt å fjerne nålefilt og liggjande panel på vegg, og erstatte dei med mindre støvsamlende flater i tillegg til generell overflatebehandling.

3.5.4 Universell utforming

I mai 2013 vart det gjennomført ei kartlegging av avvik i høve universell utforming. Hensikta med undersøkinga var å kartleggje byggets tilstand og registrere behov for utbetring i forhold til krav om tilgjengelegheit og brukbarheit for røyrslhemma, orienteringshemma og miljøhemma personar. Plan -og bygningslova, teknisk forskrift (TEK10), veiledning til Teknisk forskrift (VTF) og Norsk standard (NS) er lagt til grunn.

Av større manglar nemnast:

- Det er berre ein trapp mellom de to etg. i bygget. Det bør etableres løfteplattform i sjakt.
- Manglande HC WC i administrasjonsfløy og aktivitetsbygg.
- Elles går dei fleste tiltak ut på manglar ved oppmerking, dører, belysning mm.

Sum kostnader Læringscenteret Hovedbygg utbetningsbehov vart satt til kr.1.500.000 og utomhus for kr.238.000 (både og Kvernhusmyrane 20 og 26).

.....

