



## Innkalling

av

### Råd for menneske med nedsett funksjonsevne

**Møtedato:** 20.02.2017  
**Møtestad:** Formannskapssalen, rådhuset  
**Møtetid:** 13:00 - 16:00

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.

Leni Dale vil orientere om:

- 1) Prosjektplan bustadsosial handlingsplan 2017 - 2021
- 2) Planprosessen Helse-sosial og omsorgsplan 2017- 2027

### Sakliste

Saknr	Tittel
001/17	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/17	Godkjenning av møteprotokoll
003/17	1. gangs handsaming av reguleringsplan for Nappevika småbåtanlegg - gbnr 129/4 m.fl.
004/17	1. gangs handsaming av reguleringsplan for Nedre Bergås bustadfelt - Myksvoll - gbnr 63/3, 10 m.fl.
005/17	1. gangs handsaming av reguleringsplan for Risøy hyttefelt - gbnr 81/10, 11, 49 m.fl.
006/17	1. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409
007/17	Ny 1.gangs behandling av Fonnebustvegen Gnr 108, Bnr 161 m.fl.

9. februar 2017

Vetlemøy Wergeland  
møteleiar

Margrethe Høyland  
møtesekretær

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
001/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	20.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Margrethe Høyland	17/180

## Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
002/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	20.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	17/180

## Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

## Saksopplysningar:

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
154/16	Plan- og miljøutvalet	PS	14.12.2016
	Eldrerådet	PS	
	Levekårsutvalet	PS	
003/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	20.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7213

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Nappevika småbåtanlegg - gbnr 129/4 m.fl.

### 32T

00 20150302 Nappane småbåtanlegg RP Planrapport01 20150302 Nappevika Småbåtanlegg RP Plankart02 20150302 Nappevika Småbåtanlegg RP Planføresegn03 20150302 Nappevika Småbåtanlegg RP Illustrasjon04 20147213 Nappane Småbåtanlegg\_Bølgerapport05 20147213 Nappane Småbåtanlegg\_varslingsdok&merknader06 20147213 Nappane Småbåtanlegg KU-vurderingSøknad om løyve til oppstart av reguleringsplanarbeid for Nappane småbåtanlegg

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Nappevika småbåtanlegg, gbnr. 129/4 m.fl., med plan-ID 1263-201505, ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. Føresegn § 3.1.3 vert endra frå «*Om mogleg skal det etablerast trinnfri overgang mellom BBS2 og BSB1*» til «*Det skal etablerast trinnfri overgang mellom BBS2 og BSB1, og flytebrygga skal ha trinnfri utforming innanfor BBS2.*»
2. Det vert lagt inn i føresegnene at det skal settast av minimum 1 parkeringsplass for rørslehemma på parkeringsplassen f\_SPP.
3. Under § 3.2 i føresegnene vert areal for avfallshandtering fjerna frå område BBS2, og flytta inn under område f\_SPP og § 4.4. Det vert også lagt inn i føresegnene at avfallsbil til ein kvar tid skal kunne snu inne på f\_SPP. Det må verte vurdert, og eventuelt gjennomført, ei utviding av f\_SPP som ein følgje av dette.
4. Under § 3.2. skal det leggest inn ei føresegn som seier at kaiområdet til ein kvar tid skal vere fri for objekt som ikkje er omtalt i føresegnene, då kaien har funksjon som

snuplass for bilar.

5. Det vert lagt inn ei ny føresegn: «Flytebrygge og/eller bølgedempar skal ikkje plasserast nærare kai og båtslipp, i område BBS2, og naust, i område BUN, enn 20 meter parallelt ut frå kaien og naustet i sørvestleg retning.»
6. Det vert lagt inn ei ny føresegn: «Flytebrygga skal ha maksimalt eitt kontaktpunkt for ilandstigning til BBS2. Dette punktet skal vere i tråd med kontaktpunktet som er vist i illustrasjonsplanen.»
7. Under rekkefølgekrav vert det lagt inn ei ny føresegn:  
  
«Når parkeringsplassen på gbnr. 129/5, som ligg i reguleringsplanen «Nappane G.nr. 129 B.nr. 5» med plan-ID 1263-19012007 vert realisert, skal eventuell mellombels avkøyrsløse frå o\_SV1 til f\_SPP stengast. Arealet mellom vegkanten på o\_SV1 og parkeringsplassen f\_SPP skal jorddekkast og såast til.»
8. Avkøyrsløse til parkeringsplass og frisktsoner i den gjeldande reguleringsplanen «Nappane G.nr. 129 B.nr. 5», med plan-ID 1263-19012007, skal leggjast inn i plankartet.
9. Det vert lagt inn ei ny føresegn: «Søknad om avkøyrsløse til parkeringsplass f\_SPP skal godkjennast av vegmynde i kommunen. Alle pilar i plankartet skal fjernast.»
10. Namnet på planen vert i alle dokument endra frå Nappane småbåtanlegg til Nappevika småbåtanlegg (jf. referatet frå oppstartsmøtet).
11. Plankartet skal oppdaterast med eit kartgrunnlag som viser alle eksisterande bygningar.

.....

**Plan- og miljøutvalet - 154/16**

**PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg minus punkt 1 vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Thomas Larsen-H fekk 5 røyster og fall (H, Frp, S.H.Kjeka-Krf)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med utvalsleiar si dobbeltrøyst, 6 røyster (Ap, Sp, M.Knudsen-Krf, B. Risøy-Krf)

#### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Nappevika småbåtanlegg, gbnr. 129/4 m.fl., med plan-ID 1263-201505, ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. Føresegn § 3.1.3 vert endra frå «*Om mogleg skal det etablerast trinnfri overgang mellom BBS2 og BSB1*» til «*Det skal etablerast trinnfri overgang mellom BBS2 og BSB1, og flytebrygga skal ha trinnfri utforming innanfor BBS2.*»
2. Det vert lagt inn i føresegnene at det skal settast av minimum 1 parkeringsplass for rørslehemma på parkeringsplassen f\_SPP.
3. Under § 3.2 i føresegnene vert areal for avfallshandtering fjerna frå område BBS2, og flytta inn under område f\_SPP og § 4.4. Det vert også lagt inn i føresegnene at avfallsbil til ein kvar tid skal kunne snu inne på f\_SPP. Det må verte vurdert, og eventuelt gjennomført, ei utviding av f\_SPP som ein følgje av dette.
4. Under § 3.2. skal det leggjast inn ei føresegn som seier at kaiområdet til ein kvar tid skal vere fri for objekt som ikkje er omtalt i føresegnene, då kaien har funksjon som snuplass for bilar.
5. Det vert lagt inn ei ny føresegn: «*Flytebrygge og/eller bølgedempar skal ikkje plasserast nærare kai og båtslipp, i område BBS2, og naust, i område BUN, enn 20 meter parallelt ut frå kaien og naustet i sørvestleg retning.*»
6. Det vert lagt inn ei ny føresegn: «*Flytebrygga skal ha maksimalt eitt kontaktpunkt for ilandstigning til BBS2. Dette punktet skal vere i tråd med kontaktpunktet som er vist i illustrasjonsplanen.*»
7. Under rekkefølgjekrav vert det lagt inn ei ny føresegn:

«Når parkeringsplassen på gbnr. 129/5, som ligg i reguleringsplanen «Nappane G.nr. 129 B.nr. 5» med plan-ID 1263-19012007 vert realisert, skal eventuell mellombels avkøyrslø frå o\_SV1 til f\_SPP stengast. Arealet mellom vegkanten på o\_SV1 og parkeringsplassen f\_SPP skal jorddekkast og såast til.»

8. Avkøyrslø til parkeringsplass og frisktsoner i den gjeldande reguleringsplanen «Nappane G.nr. 129 B.nr. 5», med plan-ID 1263-19012007, skal leggst inn i plankartet.
9. Det vert lagt inn ei ny føresegn: «Søknad om avkøyrslø til parkeringsplass f\_SPP skal godkjennast av vegmynde i kommunen. Alle pilar i plankartet skal fjernast.»
10. Namnet på planen vert i alle dokument endra frå Nappane småbåtanlegg til Nappevika småbåtanlegg (jf. referatet frå oppstartsmøtet).
11. Plankartet skal oppdaterast med eit kartgrunnlag som viser alle eksisterande bygningar.

.....

#### **Saksopplysningar:**

#### **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

#### **BAKGRUNN**

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

Planframlegget er utarbeidd av A/STAB AS på vegne av Nappane Båtlag.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for eit småbåtanlegg med bølgedempingar med plass til inntil 22 båtar innanfor planområdet i Nappevika på Nappane,

samt tilhøyrande parkeringsplass. Innanfor planområdet finn ein i dag ein kommunale veg, ein kai med båtslipp, ei bryggeinnretning, eit naust og fortøyingsbøyer for båt i sjø. Planområdet er på 11,2 dekar.

Planområdet grensar mot sjø i vest, sør-vest og sør-aust, mot fritidsbustadområde i nord-aust og -vest, og mot bustadområde i nord. Om lag 250 m<sup>2</sup> av planområdet i nord er overlappende med reguleringsplanen «Nappane G.nr. 129 B.nr. 5» med plan-ID: 1263-19012007.

Planområdet er omfatta av kommuneplanen, der det er avsett til fritidsbusetnad, bustader og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det ligg funksjonell strandsone (byggegrense) i planområdet. Planframlegget er ikkje i tråd med den overordna planen, men jf. kommunestyret sitt vedtak for kommuneplanen 22.09.2011, skal småbåthamn likevel vurderast i Nappavika. Sjå kapittelet «Historikk» lenger nede for utfyllande informasjon om bakgrunnen for at planen vert fremma.

Bakgrunnen for ønskje om småbåthamn i Nappavika, er at aukande båttrafikk, særleg frå hurtig- og fraktbåtar, fører til at tidlegare båt- og forankringsplassar ikkje kan nyttast lenger grunna høgare bølgefrequens og –høgde.

Vegtilkomst til området er via kommunal veg frå fylkesveg 404.

Radsundet er registret som gyteområdet for torsk, og om lag 20 meter utanfor planområdet mot sørvest, ligg det ei trålsone.

Nappavika ligg i Radsundet og er ein del av den indre farleia. Området er registrert som eit svært viktig regionalt friluftsområde, og har verdi som kulturhistorisk viktig kystlandskap.

Det er ikkje planlagt for tilgang på ferskvatn eller avløp innanfor planområdet.

Areal for renovasjon er sikra opparbeidd innanfor planområdet.

Parkering vert løyst innanfor planområdet. Det er lagt opp til 7 parkeringsplassar for småbåtanlegget innanfor område f\_SPP, som ligg om lag 16 moh. og 170 meter langs veg unna kaien. Det er mogleg å køyre ned til kaien, men planframlegget opnar ikkje for parkering her.

Ved eventuell framtidig nybygging på den eksisterande naustetomten, som har det einaste bygget som vil vere tillate innanfor planområdet, er det fastsett 40 m<sup>2</sup> BRA som maksimal storleik, i tråd med kommuneplanen sine føringar for naustestorleik.

Eksisterande kai og båtslipp på område BBS2 vert gjennom planframlegget vidareført som tilgjengeleg for ålmenta.

Som ein del av planarbeidet er det utført ein bølgeanalyse som grunnlag for utforming av småbåtanlegget. Analysen omfattar både vind- og båtgenererte bølger. Det er opplyst at småbåtanlegget ikkje er realiserbart utan bølgedempingar mot minimum alle himmelretningar mellom sør-søraust og vest-nordvest. Analysen er lagt ved planframlegget.

Planen er vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. vedlegget «*Vurdering av utredningskrav i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (2015)*».

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



## Historikk

Då kommuneplanen sin arealdel vart handsama og vedteke av kommunestyret 22.09.2011 (sak 100/11) låg ikkje føremålet småbåthamn i Nappevika inne i planen. Men i vedtaket vart det samstundes vedteke oppstart av mindre endringar i planen. Eit av områda som skulle vurderast på nytt, var innspela frå Nappane båtlag. I vedtaket, punkt 5, står det «Kommunestyret ber om at innspelet frå Nappane båtlag av 02.03.11.og 26.06.2011 blir tatt opp til ny handsaming».

Kunngjering av mindre endring av arealdelen til kommuneplanen vart datert og sendt ut 12.12.2012. På førehand hadde det vore heldt møte mellom Lindås kommune, Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune, der dei ulike områda som skulle vurderast vart presentert. Det kom ingen vesentlege merknader ved kunngjering av dette arbeidet. Grunna kapasitetsproblem på planavdelinga vart ikkje dette arbeidet vidareført.

I samband med revisjon av planstrategien hausten 2014 vart det vedteken at tilleggspunkta i kommunestyrevedtak 100/11 ikkje skal utgreiast likevel. Grunngeving for dette var at det var planlagt oppstart av revisjon av kommuneplanen i løpet av 2016.

Dersom denne saka ikkje hadde hatt ei forhistorie attende til før forrige rullering av kommuneplanen, ville administrasjonen primært rådd til at ein burde ha venta med detaljregulering til arealet eventuelt hadde blitt tatt inn i ny kommuneplan. Det ligg også klare føringar frå kommunestyret (sak 100/11) om at administrasjonen skal vurdere Nappane båtlag sine innspel på nytt.

04.02.2015 vart «Søknad om løyve til oppstart av reguleringsplanarbeid for Nappane småbåtanlegg» handsama i Plan- og miljøutvalet, som vedtok at reguleringsarbeidet kunne setjast i gang, og oppstart av planarbeidet vart kunngjort mai 2015. 07.03.2016 vart saka diskutert i eit møte mellom Lindås kommune og Fylkesmannen, og no ligg det føre eit planframlegg som er klart for handsaming.

## VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Nappane småbåtanlegg 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

Arealet i sjø der flytebrygga er vist, er i kommuneplanen sett av til føremålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner*. Flytebrygga er i konflikt med føremålet i kommuneplankartet, men er samstundes vedteke som eit punkt ein skal vurdere vidare. Administrasjonen meiner at det vidare planarbeidet i forlenginga av den vedteke kommuneplanen, har synt at det vil kunne vere mogleg å etablere ein småbåthamn i Nappevika, under føresetnad av at det vert gjort gjennom eit avgrensa tiltak der ein ikkje kan føre opp fleire naust eller andre bygningar innanfor planområdet, at den eksisterande kaien ikkje vert utvida, og at flytebrygga har ei avgrensa utstrekning.

Nausttomta som er avsett i planområdet er også i konflikt med kommuneplanen, og er plassert i strid med den funksjonelle strandsona. På denne tomte, område BUN, eksisterer det eit naust. Føremålet naust er i strid med kommuneplanen, men sidan det allereie er eit naust her, meiner administrasjonen at ei formalisering av dette er fornuftig i dette tilfellet. Administrasjonen vil også understreke at det er eit vesentleg poeng at det ikkje vert opna for fleire naust enn det som allereie er her, og at krava som er sett til ei eventuell nybygging

innanfor dette føremålet, er i tråd med kommuneplanen sine krav til utforming av naust, samt at eit eventuelt nytt naust gjennom føresegnene er sikra å ikkje kunne verte større enn det ein allereie finn her.

Nappevika er i dag nytta som forankringsområde for båtar gjennom fortøyingsbøyer og festepunkt, og planfremjar understreker at bølger frå båttrafikk skapar eit reelt problem for desse båtfestene i dag. Dei meiner det vil vere ein stor føremon for båtane i området om det vil verte mogleg å etablere ei flytebrygge som i seg sjølv fungerer som bølgedempar. Denne vil samstundes kunne fungere som bølgedempar også for den eksisterande kaien.

Administrasjonen vil understreke at det er eit viktig poeng at det ikkje vert ført opp fleire naust enn det eine som allereie ligg innanfor planområdet. Det er også eit viktig moment at det ikkje vert opna for å utvide den eksisterande kaien.

Området er delvis bygd ut på land, med ein kombinasjon av fritids- og heilårsbustader, og området er i sin heilskap i utgangspunktet ikkje urørt på land. Administrasjonen meiner at planframlegget syner ein moderat løysing, som vil gi ei tryggare løysing for bådeigarane i området. Administrasjonen meiner også at det er eit viktig moment at det allereie er ein kai og båtfester i Nappevika, og at prinsippet båtførtøyingsplassar ikkje er ein ny funksjon i området.

Den viste løysinga på flytebrygga/bølgedemparen har ei noko større utstrekning enn ønskjeleg frå administrasjonen sin side, men argumenta for utforminga, som kjem fram gjennom bølgeanalysen, er tungtvegande, og difor meiner administrasjonen at det totalt sett er ei akseptabel løysing som er vist. Administrasjonen har lagt vekt på at det ikkje kom inn vesentlege merknader ved kunngjeringa i forlenginga av kommuneplanvedtaket. Administrasjonen vil også streke under at flytebrygge med integrert bølgedempar i all hovudsak er eit reversibelt som ikkje vil setje store spor ved ei eventuell fjerning.

### **Kai og slipp**

Slik administrasjonen ser det, vil det planen slik den er lagt fram kunne avgrense tilkomsten til kaien og båtslippen frå sjøsida. Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn ei føresegn som sikrar at det vert oppretthalde ei minimumsavstand mellom flytebrygge og kai/båtslipp, slik at ein ikkje hindrar ålmenta si tilkomst til desse. Dersom en vel å gå for «Alternativ 2» til utforming av flytebrygge/bølgedempar, som er vist på side 22 i planomtalen, vil dette kunne legge klare begrensningar på nytteverdien av både kaien og båtslippen. Administrasjonen føreslår at det ikkje skal vere mogleg å plassere flytebrygge og/eller bølgedemper nærare kai og båtslipp i område BBS2, og naust i område BUN, enn 20 meter parallelt med kaien og naustet i sørvestleg retning, og har lagt dette inn som eit vilkår for vedtaket.

Administrasjonen meiner også at det er viktig at det ikkje vert opna opp for fleire flytebryggeutstikkarar innanfor planområdet, då dette også vil kunne hindre ålmenta si tilkomst til kaien og båtslippen frå sjøsida, og tilrår at det vert sikra i føresegnene at flytebrygga maksimalt skal ha eitt kontaktpunkt for ilandstigning til BBS2, og at dette punktet skal vere i tråd med kontaktpunktet som er vist i illustrasjonsplanen. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

Kaien, som ligg i enden av den kommunale vegen ned til hamneområdet, har ein heilt essensiell funksjon som snuplass for bilar. Vegen ned til kaien er smal og plassen på kaien er ikkje større enn det som trengs for å kunne snu køyrety av ulik storleik. Vegavdelinga meiner det er særskilt viktig at det vert sikra at det ikkje er framandelement som tek opp snuareal her, og administrasjonen ber om at det vert lagt inn under § 3.2. i føresegnene at kaiområdet til ein kvar tid skal vere fri for objekt som ikkje er lista opp i planen. Dette er også lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

## **Rørslehemma**

Planfremjar har i føresegn § 3.1.3 skrive «*Om mogleg skal det etablerast trinnfri overgang mellom BBS2 og BSB1.*» Administrasjonen meiner at det er viktig å sikre at flest mogleg, til tross for eventuelt nedsett funksjonsnivå, skal kunne bruke båthamna. Gjennom å sikre trinnfri tilkomst til og utforming av flytebrygga, vil området verte gjort tilgjengelig for flest mogleg. Administrasjonen tilrår at føresegn § 3.1.3 vert endra til «*Det skal etablerast trinnfri overgang mellom BBS2 og BSB1, og flytebrygga skal ha trinnfri utforming innanfor BBS2.*», og har lagt dette inn som eit vilkår for vedtaket.

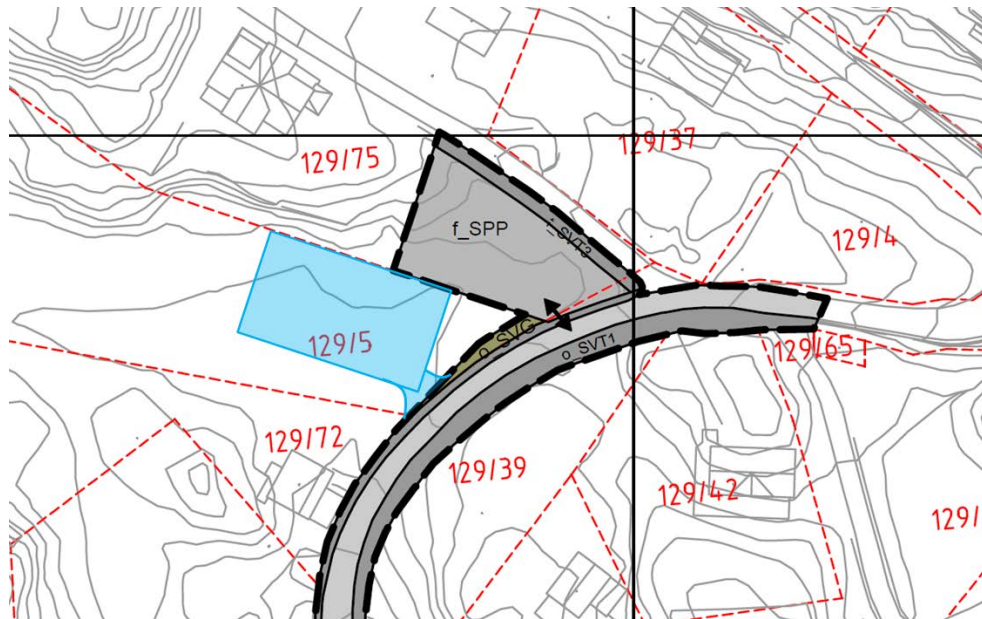
Det er ikkje sikra i planframlegget at det vert opparbeidd parkeringsplass for rørslehemma. Ifølge kommuneplanen § 1.15 gjeld det m.a. for småbåthamnar at: «*Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.*» I dette tilfellet vert det opparbeidd 7 parkeringsplassar, så kravet om minimum 10% av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma trer ikkje automatisk i kraft. Administrasjonen vil likevel tilrå at det vert opparbeidd 1 parkeringsplass for rørslehemma, ut frå tanken om at alle menneske skal kunne ha likeverdige moglegheiter for å nytte seg av området, uavhengig av funksjonsnivå. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

## **Avfallshandtering**

Gjennom handsaminga av planen har det blitt klart at plass for avfallshandtering ikkje kan verte etablert innanfor BBS2, då kaien er liten og ein treng all plass ein har for å kunne snu med bilar. Vegavdelinga ber difor om at areal for avfallshandtering skal settast av innanfor parkeringsplassen, område f\_SPP, og at avfallsbil skal kunne snu inne på dette området til ein kvar tid. Av planomtalen går det fram at tømning av felles avfallspunkt er tenkt gjennomført på dugnad, men kommunen ser ikkje automatisk på dette som ei akseptabel løysing som vil vere tilstrekkeleg for eit småbåtanlegg med plass til 22 båtar. Området ligg innanfor NGIR sitt henteområde, så det vil kunne hente avfall her. Vegavdelinga ber om at det vert lagt inn i føresegnene at areal for avfallshandtering skal settast av innanfor f\_SPP, og at avfallsbil skal kunne snu inne på f\_SPP til ein kvar tid, og ber samstundes om at det vert vurdert om f\_SPP må verte utvida som ein følgje av dette. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

## **Parkeringsplass/felles avkøyrsløse med tilkomst til hyttefelt**

Det går fram av føresegn § 4.4.3 at ved realisasjon av Radsundet hyttefelt - som naboplanen «Nappane G.nr. 129 B.nr. 5» omhandlar - skal avkøyrsløse til parkeringsplassen f\_SPP i planen for Nappevika småbåtanlegg vere felles med parkeringsplassen i naboplanen. I utklippet under er den omtalte parkeringsplassen i naboplanen vist saman med parkeringsplassen i den no framlagte planen.



Det er ikkje skildra i planframlegget korleis den endelege løysinga for felles avkøyrsla skal vere, og Vegavdelinga i kommunen ber om at det vert sikra gjennom rekkefølgekrav i føresegnene at når parkeringsplassen som er vist på gbnr. 129/5 vert opparbeidd, skal avkøyrsla som går direkte frå o\_SV1 til f\_SPP stengast, om denne er opparbeidd først. I tillegg må areal mellom vegkanten langs den kommunale vegen og parkeringsplassen f\_SPP jorddekkast og såast til, om direkteavkøyrsla til f\_SPP vert etablert først. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

Vegavdelinga ber også om at det vert lagt inn i føresegnene at søknad om avkøyrsla til parkeringsplassen f\_SPP skal godkjennast av vegmynde i kommunen, og at alle pilar i plankartet skal fjernast. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

Administrasjonen ber om at avkøyrsla og frisktsonene til parkeringsplassen på gbnr. 129/5, som ligg i naboplanen, vert lagt inn i plankartet. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket. I dag ligg dette arealet som o\_SVG, og det er ikkje opna for at det kan etablerast avkøyrsla innanfor dette arealføremålet. Ei avkøyrsla til gbnr. 129/5 vil difor vere i strid med planen slik den ligg føre.

### Namn på reguleringsplanen

I framlegget til reguleringsplan er planen kalla Nappane småbåtanlegg. I referatet for oppstartsmøtet går det fram at plannamnet skal vere Nappevika småbåtanlegg. Administrasjonen ber om at plannamnet vert endra til Nappevika småbåtanlegg, og har lagt dette inn som eit vilkår for vedtaket. Årsaka til dette er at planområdet ligg i Nappevika i kartverket, og ved å nytte dette namnet, vil ein også forsøke å unngå å eventuelt forveksle dette småbåtanlegget med den tilgrensande «Nappane, Gnr. 129 Bnr. 5» som er ein hytteplan som også har eit småbåtanlegg innanfor sitt planområde.

### Kartgrunnlag

Kartgrunnlaget som er nytta for plankartet viser ikkje alle eksisterande bygningar. Gbnr. 129/14 ligg ubebygd i plankartet, men det eksisterer ein fritidsbustad og avkøyrsla her. Administrasjonen har lagt inn som eit vilkår for vedtaket at plankartet skal oppdaterast med nytt kartgrunnlag.

### Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planframlegget er godt nok gjennomarbeidd til at planen kan verte lagt ut til offentleg ettersyn, under føresetnad av at vilkåra først vert oppfylt.

Administrasjonen meiner at planen har ei moderat tilpassing og utforming, og vurderer det som positivt at det ikkje vert opna for fleire naust enn det eine som allereie ligg innanfor planområdet i dag, at det ikkje vert opna for utviding av den eksisterande kaien, at båtslippen vert oppretthalde tilgjengeleg for ålmenta, samt at installeringa av flytebyggene/bølgjedemparane er eit reversibelt tiltak. Administrasjonen meiner at området som flytebyggene/bølgjedemparane legg beslag på er noko stort, men ser ut frå bølgeanalysen at ein her må beskytte seg mot bølgjer frå alle dei himmelretningane som tiltaket viser i illustrasjonsplanen, og at utstrekninga blir i høve til dette når ein samstundes skal sikre at ålmenta får tilkomst til kaien og båtslippen frå sjøsida. Administrasjonen vil etter ei samla vurdering tilrå at planframlegget vert vedteke med dei vilkåra som er lista opp.

.....

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
128/16	Plan- og miljøutvalet	PS	19.10.2016
	Eldrerådet	PS	
	Levekårsutvalet	PS	
004/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	20.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/5297

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Nedre Bergås bustadfelt - Myksvoll - gbnr 63/3, 10 m.fl.

### 32T

VedleggE\_Illustrasjon2013108\_landskapsanalyse\_07\_02\_2016Bergen og omland havnevesen 18.11.2014Bkk 03.11.2014Fylkesmannen i Hordaland 18.11.2014Hordaland Fylkeskommune 01.12.2014Statens vegvesen 05.02.2015Statens vegvesen 24.10.2014hordaland fylkeslommune 13.02.20152013108\_Planskildring\_01\_10\_162013108\_Føresegn\_01\_10\_20162013108\_Illustrasjon2013108\_reg\_plan

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Nedre Bergås Bustadfelt, Myksvoll, del av gbnr 63/3 og 10 m.fl. ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I føresegn §§ 1.2.2, 1.2.3 og 1.3 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg terreng til lågaste terrengpunkt. Ny tekst i dei tre føresegnene vert: «*Maksimal mønehøgde referert til terrenget er 9,0 meter. Høgdenene skal målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.*» Dette må også verte endra i avsnitt 6.3.1 i planskildringa.
2. Fortau med minimum 1,5 m breidde og fast dekke skal verte lagt inn langs veg f\_V1, f\_V3 og f\_V5. Dette skal gå fram av både plankartet, føresegner og planskildring.
3. I føresegnene skal det verte lagt inn at for gbnr. 63/32 gjeld fotavtrykket for den eksisterande bygninga som byggjegrænse.

4. I føresegn § 1.2.2 vert teksta «Samla tal bustader (nye og eksisterande) for områda er 12 stk.(...)» endra til: «*Samla tal hovudbueiningar (nye og eksisterande) for områda er 13 stk.(...)*»

.....

## **Plan- og miljøutvalet - 128/16**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Nedre Bergås Bustadfelt, Myksvoll, del av gbnr 63/3 og 10 m.fl. ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I føresegn §§ 1.2.2, 1.2.3 og 1.3 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg terreng til lågaste terrengpunkt. Ny tekst i dei tre føresegnene vert: «*Maksimal mønehøgde referert til terrenget er 9,0 meter. Høgdenene skal målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.*» Dette må også verte endra i avsnitt 6.3.1 i planskildringa.
2. Fortau med minimum 1,5 m breidde og fast dekke skal verte lagt inn langs veg f\_V1, f\_V3 og f\_V5. Dette skal gå fram av både plankartet, føresegner og planskildring.
3. I føresegnene skal det verte lagt inn at for gbnr. 63/32 gjeld fotavtrykket for den eksisterande bygninga som byggjegrænse.
4. I føresegn § 1.2.2 vert teksta «Samla tal bustader (nye og eksisterande) for områda er 12 stk.(...)» endra til: «*Samla tal hovudbueiningar (nye og eksisterande) for områda er 13 stk.(...)*»

## 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 ADU - Ingeniør Atle D. Utkilen på vegne av Aina Bergås og Vidar Seim.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging innanfor planområdet på Nedre Bergås ved Myksvoll, gbnr. 63/3 og 10 m.fl.

Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er avsett til bustadføremål og LNF, og der store delar av arealet i tillegg ligg innanfor omsynssone landbruk. Området er i kommuneplanen angitt som område B27. Tiltaket er delvis i strid med overordna plan, då om lag 700 m<sup>2</sup> område som er avsett til LNF er innvia i planområdet til føremål felles grøntareal og veg.

Planområdet ligg i terreng som frå sørvest skrånar nedover mot sjøen i nordaust, og er omfatta av LNF-område med omsynssone landbruk mot nord, vest og sør, og næringsområde (campingplass) mot aust.

Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 404, Lurevegen, som ligg inntil planområdet mot sør, søraust og aust. Det er tre eksisterande avkjørsler inn i planområdet, som alle er oppretthaldt i planframlegget.

Planområdet dekkjer om lag 48 daa. Innanfor planområdet ligg det i dag 10 einebustader med tilhøyrande garasjar og uthus, og ein fritidsbustad, samt murrestar etter ein gardflor. Desse er tenkt bevart. I tillegg til desse er planområdet føreslått bygd ut med inntil 21 nye hovudbueiningar, og det er i tillegg opna for totalt 5 sekundærbueiningar. Det er lagt opp til at det kan verte ført opp 10 nye einebustader, ein tomannsbustad og to firemannsbustadar på Nedre Bergås. Einebustadtomtane er vist med ei utnyttingsgrad på 30% BYA. To- og firemannsbustadene er gitt ei utnytting på 35% BYA.

Det er vist at det skal verte opparbeidd tre leikeareal på mellom 400 og i overkant av 700 m<sup>2</sup> innanfor planområdet.

Parkering er løyst innanfor kvar av eigedomane.

Det er sett av to fellesareal til renovasjon og post for alle tomtane innanfor planområdet.

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for reguleringsområdet. Det er ikkje kommunalt vatn eller avløp i området.



Det er ikkje lagt opp til fortau langs vegane i planområdet, men det er skildra to kortare gang- og sykkelveggar som snarveggar, samt skildra at det skal verte opparbeidd ein gangveg gjennom den eine av tomtane som er sett av til firemannsbustad.

Det er utarbeidd ein landskapsanalyse for planområdet (sjå vedlegg).

### **Mottakskontroll**

Administrasjonen har hatt mottakskontroll på planen, og det har vore heldt eit møte mellom plankonsulent og administrasjonen i etterkant av dette.

### **Merknader**

Det har vore sendt oppstartsmelding, og i etterkant av denne har det vore høyring om utvida plangrense grunna at om lag 150 meter av fv 404 vart teke inn i planen for å få til betre trafikkisikring mellom fylkesvegen og hovudtilkomsten til bustadfeltet. Det kom inn fem merknadar frå regionale mynde til oppstart, og tilleggsmerknad frå to av desse til høyring om utvida plangrense. Merknadene er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskildringa.

## **VURDERING**

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

### **Tilhøvet til overordna plan**

I kommuneplanen er planområdet i all hovudsak sett av til bustadområde og størsteparten av dette arealet ligg i tillegg innanfor omsynssone landbruk. Dette er to motstridande interesser, men arealføremålet bustad ligg i kommuneplanen og temaet har vore utgreidd i arbeidet med kommuneplanen. Det er i framlegget til reguleringsplanen opna for to tilkomstveggar til resterande landbruksareal gjennom bustadområdet, så framlegget hindrar ikkje bruk av område som er sett av til LNF-føremål i kommuneplanen. Administrasjonen vurderer difor at planframlegget er i tråd med overordna plan på dette punktet.

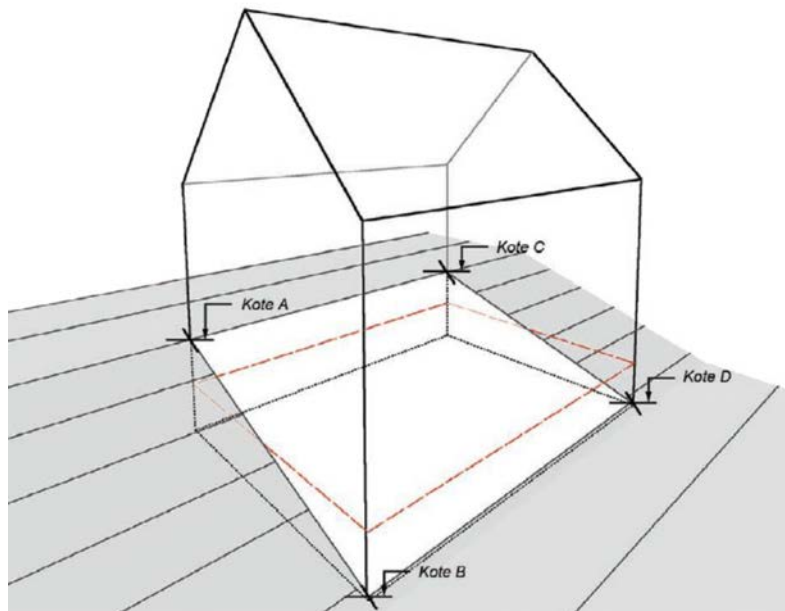
Planområdet er, som skildra, i all hovudsak i tråd med kommuneplanen, men det tek med seg om lag 700 m<sup>2</sup> av område som er avsett til LNF som ligg inntil område avsett til bustadføremål i kommuneplanen. Det går fram av planmaterialet at endringa er gjort for å få fram veg til byggeområde BF8 utan å kome i konflikt med eksisterande murrestar etter gardflor, samt å kunne nytte den same vegen som tilkomstveg til landbruksarealet nordvest for planområdet. Planfremjar opplyser at landbruksarealet som går tapt er udyrka, attgrodd beite. Etter administrasjonen sin vurdering er føremonene for å nytte seg av det skildra landbruksarealet på 700 m<sup>2</sup> store, og større enn ulempene, og meiner at planframlegget kan verte rekna som i tråd med overordna plan også på dette punktet.

### **Topografi, terrengtilpassing og landskapsanalyse**

Det er utarbeidd ein landskapsanalyse som grunnlag for planframlegget (sjå vedlegg). Topografien innanfor planområdet er av ein slik art at det er viktig at planframlegget let veggar og bygningar følgje landskapstrekka på ein tiltalende måte, med god tilpassing til den eksisterande topografien. Det er også viktig at ein ser på fjernverkanden frå sjøen i dette biletet. Administrasjonen meiner at veg- og tomteplassing legg til rette for at dei naturlege draga i terrenget vert teke i vare på ein god måte. Men administrasjonen meiner også at det er viktig at terrengtilpassinga av nye bygningar i dette skrånande området, som også er godt synleg frå sjøen, gjennom føresegnene bør verte endå betre sikra enn det som ligg i

materialet så langt.

Innanfor fleire av bustadområda er den interne høgdeskilnaden for enkelttomtar om lag 8 meter. For å sikre så god som mogleg terrengtilpassing, meiner administrasjonen det er viktig at det vert lagt opp til at ein ikkje skal kunne sprengje terrenget ned meir enn naudsynt og gi rom for bygningar som har fasadehøgder som er framande sett i samanheng med dei eksisterande bygningane i planområdet, og som ikkje er tilpassa topografien. Når det gjeld kva punkt ein skal måle byggehøgder frå, kan det ved å nytte omgrepet «gjennomsnittleg planert terreng» gi særst høge bygg innanfor dette skrånande planområdet. Med så store interne høgdeforskjellar som det er over korte strekk på nokre av eigedomane her, meiner administrasjonen at det er viktig at mønehøgde målast frå det lågaste terrengpunktet på bygget, og ikkje frå gjennomsnittleg planert terreng, då dette kan gi uheldig og ikkje ønska effekt i akkurat dette terrenget. Bruk av definisjonen «9 meter mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng» kan i praksis gi ei langt høgare mønehøgde i skrånande terreng. Sjå illustrasjonen under for korleis ein definerer omgrepet «gjennomsnittleg planert terreng»:



Illustrasjon som med raude liner viser gjennomsnittleg planert terreng.  
(Illustrasjonen er henta frå rettleiaren «Grad av utnytting».)

Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn som vilkår for vedtaket at delar av teksten i føresegn §§ 1.2.2, 1.2.3 og 1.3 og avsnitt 6.3.1 i planskildringa vert endra frå:

«Maks mønehøgde referert til terrenget, er 9 meter målt frå ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

til:

«Maksimal mønehøgde referert til terrenget er 9,0 meter. Høgden skal målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.»

### Universell utforming

I samfunnsdelen til kommuneplanen går det fram at minimum 50% av alle bueiningar i kommunen skal vere universelt utforma.

I føresegnene er det lagt inn at minimum 50% av dei nye einbustadene skal ha universell tilkomst og alle hovudfunksjoner på inngangsplanet. For BK1 og BK2 er det vist rekkehus. Om det her vert ført opp firemannsbustader der alle bueiningane berre går over eitt plan, vil alle bueiningane her som ein følgje få alle hovudfunksjonar på eit og same plan. Terrenget

her er relativt bratt. Nokre av tomtane har 8 meter, jevnt fordelt, intern høgdeforskjell utan opphald med ein større flate, og nokre av eigedomane har berre nokre få meter høgdeforskjell. Ut frå omsyn til god terrengtilpassing, som det er lagt opp til gjennom føresegnene t.d. ved at det er satt krav til underetasje eller anna god tilpassing til terreng for tomtar med brattare terreng enn 1:3, er det lagt opp til at dei fleste bustadhusa må verte ført opp med meir enn ein etasje. For å kunne stette kravet til ei universelt utforma bueining, kan ein slik ikkje gå over fleire etasjar, med mindre det vert installert heis. Etter administrasjonen sitt syn kan ikkje alle krav som er ein del av omgrepet universell utforming innanfor rimelege grenser verte stetta innanfor dette planområdet, og ut ifrå ei vurdering av heilskapen meiner administrasjonen at ein ikkje kan krevje at 50% av bueiningane innanfor dette feltet skal vere universelt utforma. Administrasjonen meiner at ein akseptabel måte å imøtekomme dette på, er at minimum 50% av dei nye einbustadene skal ha universelt utforma tilkomst og ha alle hovudfunksjoner på inngangsplanet, slik at t.d. rullestolbrukarar likevel kan bu på Nedre Bergås. Denne løysinga ligg inne i føresegnene.

### **Leikeplass**

Det er vist tre område som er avsett til leikeplass. Dei har storleik på mellom 400 og i overkant av 700 m<sup>2</sup>. Områda er plassert slik at det er relativt kort veg frå alle bustadhus til ein av leikeplassane. Dei to største leikeplassane, f\_L1 og f\_L2, ligg delvis inn mot LNF-område eller grøntområde, og den minste, f\_L3 ligg mellom bustadområde og vegar. I føresegnene ligg det inne krav om at det skal settast opp gjerde der leikeplassane ligg inn mot veg. Etter administrasjonen sin vurdering vil den viste plasseringa av leikeareala kunne leggje til rette for gode og varierte område for born.

### **VA-rammeplan**

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for området. Av planskildringa går det fram at vassforsyninga til dei eksisterande bustadene er løyst gjennom private anlegg for grunnvatn i fjell. Planområdet er ein del av eit felles, eksisterande avløpsanlegg med slamavskiljar og utslepp til sjø. Dette anlegget har berre kapasitet til å knyte til seg eit avgrensa tal nye bueiningar. Det er lagt inn i føresegnene at teknisk plan for området skal vere godkjent av kommunen før det vert søkt om byggjeløyve innanfor dei nye bustadområda, og at sløkkevasskapasitet og handtering av overvatn skal gå fram av denne planen.

### **Fortau**

Det er ikkje lagt opp til fortau langs nokre av dei seks interne vegane i planområdet. Administrasjonen er positiv til at det er lagt inn kortare gang- og sykkelveggar som snarveggar innanfor planområdet, og meiner at dette delvis vil betre den interne trafikktryggleiken, men administrasjonen meiner at det ikkje er tilstrekkeleg for å skape rammer som er trygge nok for t.d. born som skal gå frå bustaden sin til skulebussen eller ein leikeplass, eller born som vil sykle i nærområdet sitt. Den litle høgdeforskjellen som skil eit fortau frå køyrebanen vil vere ein stor føremon og gi tryggleik for alle mjuke trafikantar både i sommar- og ikkje minst i vinterhalvåret då det er mindre dagslys og tidvis is og snø. Innanfor dette planområdet er det truleg at det vil kunne kome til å bu om lag 90 personar, og at det vil kunne vere opp til 60 bilar som skal inn og ut av området fleire gonger i døgeret, særleg sidan området ligg slik til at ein i all hovudsak baserer seg på bil for å kome seg til t.d. jobb, handelsområde og til fritidsaktivitetar.

Administrasjonen krev ikkje at det vert lagt inn eit fortau som har standard breidde, men meiner det vil vere tilstrekkeleg med eit smalare som har 1,5 meter breidde. Vegavdelinga i kommunen gir aksept for dette innanfor denne typen planområde. Tanken er at det er betre og tryggare med eit smalt fortau enn ikkje noko fortau. Bustadtomtane innanfor planområdet er store nok til at eit smalt fortau langs delar av dei interne vegane framleis vil føre til at ein med god margin kan stette dei generelle kvalitetskrava desse tomtane er gitt.

Utforminga av dei felles internvegane i planområdet, viser at det er mogleg å eventuelt gi

tilkomst til fleire bustader nord og nordvest for området i framtida. Eit slikt scenario tilseier at det vil kunne vere desto viktigare med fortau. Om området vert bygd ut utan fortau, vil det vere kompliserande og fordyrande å eventuelt skulle legge fortau her i ettertid.

Administrasjonen har lagt inn som eit vilkår for dette vedtaket at fortau med minimum 1,5 m breidde og fast dekke skal verte lagt inn langs veg f\_V1, f\_V3 og f\_V5.

### **Takform**

Innanfor planområdet er det saltak på dei fleste av dei eksisterande bygningane. Unntaket er ein eigedom som har bygningar med valmet tak. Det er ikkje sett krav om takform eller volumoppbygning for nye bygningar innanfor planområdet, men det er lagt inn i føresegnene at nye bygningar skal innordne seg eksisterande voluma. Dette gjeld både for områda sett av til eine- og fleirmannsbustadar.

### **Byggegrenser**

Det er ikkje lagt inn byggjegrænse på gbnr. 63/32. Her står det i dag ein stor garasje. For å ha moglegheit til å føre opp eit nytt bygg her i framtida, om det skulle vise seg å verte naudsynt, tilrår administrasjonen at det vert lagt inn anten byggjegrænse for denne eigedomen, eller at det vert lagt inn som eit vilkår for dette vedtaket at:

*«For gbnr 63/32 gjeld fotavtrykk for eksisterande bygning som byggjegrænse. Dette skal verte lagt inn i føresegnene.»*

### **Tal på bueiningar**

Planforslaget opnar for totalt 26 nye bueiningar. Av desse er 21 hovudbueiningar og 5 er sekundærbueiningar. Det er 10 eksisterande einebustadar og 1 eksisterande fritidsbustad innanfor planområdet. Alle desse eigedomane har bustadføre mål i planframlegget. Det er ikkje opplyst om nokre av dei eksisterande bustadhusa har sekundærbueining. Dei 5 sekundærbueiningane det vert opna for, omfattar både eksisterande og nye einebustader innanfor heile planområdet. Dette betyr at det innanfor det maksimale talet på sekundærbueiningar også vil vere mogleg å etablere dette i dei eksisterande bustadene etter at denne planen er vedteken.

I føresegn § 1.2.2 ligg det ei upresis formulering. For å unngå tvil om det samla talet på hovudbueiningar som er tillate å føre opp innanfor BF4, BF6, BF7, BF8 og BF10, tilrår administrasjonen at formuleringa «Samla tal bustader (...)» vert endra til «Samla tal hovudbueiningar (...)». Formuleringa som er nytta omtaler ein tomannsbustad som ein bustad, og for å vere sikker på at dette ikkje kan verte feiltolka, har administrasjonen som eit vilkår for vedtaket lagt inn at føresegn § 1.2.2 får endra tekst frå «Samla tal bustader (nye og eksisterande) for områda er 12 stk.(...)» til: «*Samla tal hovudbueiningar (nye og eksisterande) for områda er 13 stk.(...)*».

### **Avstand til renovasjon og post**

Etter oppfordring frå administrasjonen har planfremjar lagt inn to oppsamlingspunkt for renovasjon. I utgangspunktet var det lagt inn eitt. Årsaken til at administrasjonen meiner at det er naudsynt med to punkt, er at det med berre eit oppsamlingspunkt vart om lag 280 meter mellom dette punktet og bustadhuset som ligg lengst unna. Etter administrasjonen sin vurdering er dette ein uakseptabel lang avstand og eit grep som truleg vil generere ekstra biltrafikk, då fleire truleg vil velje å køyre til post- og renovasjonspunktet enn om avstanden hadde vore kortare. Etter administrasjonen sitt syn vil det vere spesielt viktig med to renovasjonspunkt om plan- og miljøutvalet ikkje går inn for at det skal verte opparbeidd fortau innanfor delar av planområdet, som tilrådd av administrasjonen. Planfremjar anbefaler at berre renovasjonspunkt f\_PR1 vert opparbeidd og meiner at Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap (NGIR) ikkje ønskjer å passere leikeområder der ein må snu eller rygge ved henting. Administrasjonen meiner at føremonene ved to hentepunkt er større enn ulempene, og vil peike på at begge hentepunkta er plassert unna leikeområder

og har snuplass for renovasjonsbil som heller ikkje ligg ved leikeområde. Administrasjonen tilrår difor løysinga med to renovasjonspunkt, som vist i plankartet.

### **ROS-analyse**

Det er ikkje avdekt funn innanfor gul eller raud kategori i ROS-analysen.

### **Oppsummering**

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er tilstrekkeleg gjennomarbeidd til å kunne verte lagt ut til offentleg ettersyn, på vilkår av at punkta som er skissert vert fylt opp og endra av planfremjar.

.....

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
142/16	Plan- og miljøutvalet	PS	23.11.2016
	Eldrerådet	PS	
	Levekårsutvalet	PS	
005/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	20.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	16/828

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Risøy hyttefelt - gbnr 81/10, 11, 49 m.fl.

### 32T

Merknadsskjema-Oppstart RisøyTerje Oppedal\_ Nabovarsel - Risøy Gårds- og bruksnummer 1263-81\_10, 11 o...160526\_Fiskarlaget Vest - Svar på varsel om oppstartBKK- merknad varsel om oppstart av reguleringsplan160520\_Hordaland Fylkeskommune - Risøy hyttelag, 2016\_4597, Lindås kommu...Bergen og omland havnevesen160520\_NVE - VS\_ Gjeld varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan ...160510\_Statens VegvesenBKK- merknad varsel om oppstart av reguleringsplanFøresegner - Risøy hyttelag REV 101116 (213975)Planskildring - Risøy hyttelag REV 111116 (213974)Risøy - Reguleringsplan på grunnen-A0 rev11162016 (213976)Uttale til oppstartsmelding - Gbnr 81/10 11 49 m fl - Risøy - Fritisbustadbygging med tilhøyrande infrastruktur - Detaljregulering

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Risøy hyttefelt, gbnr 81/10, 11 og 49 m.fl. ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I føresegnene vert det lagt inn at det er totalt er tillate med maksimalt 35 naust innanfor planområdet, inkludert eksisterande naust. Nausta må verte fordelt og fastsett med maksimalt tal som er tillate innanfor kvart av delområda BUN1-8.
2. Det må anten verte lagt inn byggegrense i plankartet innanfor BUN1-8, eller det må gå fram av føresegnene at føremålsgrensa gjeld som byggegrense for BUN1-8.
3. I føresegnene vert det lagt inn at det innanfor planområdet totalt er tillate med inntil 35 båtplassar ved flytebrygge. Talet på båtplassar innanfor kvart av delområda f\_VS1-7 må verte fastsett.
4. I føresegnene § 4.2.6 vert det lagt til at eventuell kaifront maksimalt kan følgje utstrekninga til nausta, innanfor dei ulike nausteområda.

5. Det vert lagt inn i føresegnene at all parkering skal skje innanfor f\_SPA1-4, at det er tillate med totalt 70 parkeringsplassar innanfor planområdet. Desse skal verte fordelt og fastsett med maksimalt tal innanfor kvart av delområda f\_SPA1-4. Dette må også verte oppdatert i planskildringa, samt at føremålet parkering vert brukt i tråd med nemningane nytta i plankartet.»
  6. Føresegn § 5.3.2 vert endra til: «Innanfor f\_SPA1 kan det verte ført opp maksimalt 1 bod eller reiskapsskur på inntil 20 m2 BYA i ein etasje. Boden må ikkje verte plassert i siktsone.»
  7. All tekst på kartet må plasserast øvst og separert frå kvarandre der det er overlapping, slik at all informasjon er eintydig og lesbar.
- .....

## **Plan- og miljøutvalet - 142/16**

### **PM - behandling:**

Bent Risøy-Krf sa seg ugild grunna at han har tinglyste rettar i området, og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Orientering til saka v/rådgjever Kristin Nielsen

### **Framlegg frå Malin Knudsen-Krf:**

Rådmannen sitt framlegg med tillegg:

*Vurdera å leggja til rette for opparbeiding av ei eller fleire offentleg tilgjengeleg badestrand/strender innanfor området, der det er mogeleg å oppretta toalett, grillplassar og gangsti ned til området. Vurdera å setja av areal til opparbeiding av offentleg parkering knytt til ev. badestrand.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Risøy hyttefelt, gbnr 81/10, 11 og 49 m.fl. ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I føresegnene vert det lagt inn at det er totalt er tillate med maksimalt 35 naust innanfor planområdet, inkludert eksisterande naust. Nausta må verte fordelt og fastsett med maksimalt tal som er tillate innanfor kvart av delområda BUN1-8.
2. Det må anten verte lagt inn byggegrense i plankartet innanfor BUN1-8, eller det må gå fram av føresegnene at føremålsgrensa gjeld som byggegrense for BUN1-8.

3. I føresegnene vert det lagt inn at det innanfor planområdet totalt er tillate med inntil 35 båtplassar ved flytebrygge. Talet på båtplassar innanfor kvart av delområda f\_VS1-7 må verte fastsett.
4. I føresegnene § 4.2.6 vert det lagt til at eventuell kaifront maksimalt kan følgje utstrekninga til nausta, innanfor dei ulike nausteområda.
5. Det vert lagt inn i føresegnene at all parkering skal skje innanfor f\_SPA1-4, at det er tillate med totalt 70 parkeringsplassar innanfor planområdet. Desse skal verte fordelt og fastsett med maksimalt tal innanfor kvart av delområda f\_SPA1-4. Dette må også verte oppdatert i planskildringa, samt at føremålet parkering vert brukt i tråd med nemningane nytta i plankartet.»
6. Føresegn § 5.3.2 vert endra til: «Innanfor f\_SPA1 kan det verte ført opp maksimalt 1 bod eller reiskapsskur på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA i ein etasje. Boden må ikkje verte plassert i siktsone.»
7. All tekst på kartet må plasserast øvst og separert frå kvarandre der det er overlapping, slik at all informasjon er eintydig og lesbar.

Vurdera å leggja til rette for opparbeiding av ei eller fleire offentleg tilgjengeleg badestrand/strender innanfor området, der det er mogeleg å oppretta toalett, grillplassar og gangsti ned til området. Vurdera å setja av areal til opparbeiding av offentleg parkering knytt til ev. badestrand.

#### **Saksopplysningar:**

#### **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

#### **BAKGRUNN**

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

Planframlegget er utarbeidd av Og Arkitekter AS på vegne av Risøy hyttelag.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ei justering av eit eksisterande fritidsbustadområde med tilhøyrande naust og flytebrygger på Risøy. Planframlegget er ei erstatning for «Risøy Strandplan, del av gnr. 81 bnr. 1 og 2», vedteken i 1978, som var gjeldande fram til kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart vedteken 27.11.2015. Planframlegget opnar ikkje opp for nye hyttetomtar, men gir moglegheit for



utviding av eksisterande fritidsbustader, oppføring av anneks, auke i tal på parkeringsplassar innanfor fellesområde for dette, opnar opp for leikeplass og ballbane, samt legg til rett for betre badeplassar, fleire naust og flytebrygger innanfor planområdet.

Planområdet er omfatta av kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, der det er avsett til LNF, fritidsbusetnad, småbåthamn, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, samt andre typar næring og anlegg: naust. Det er ikkje fastsett funksjonell strandsone innanfor planområdet. Planframlegget er i hovudsak i tråd med den overordna planen. To små område med eksisterande naust og flytebrygger, samt ein bebygd fritidseigedom, ligg alle i 100-metersbeltet og med føremålet LNF i kommunedelplanen, og er soleis i strid med den overordna planen. Planområdet omfattar om lag 230 dekar. Det grensar til sjøareal i vest, til LNF-område i sør og aust, og til fritidsbustadområde i reguleringsplanen «Risøy gnr. 81 bnr. 01» mot nordaust. Vegtilkomst til hyttefeltet er via den private vegen Revetangane frå kommunal veg ved Risasundet, som kjem frå fylkesveg 416.

Innanfor planområdet ligg det 35 hyttetomtane, der to av tomtane ikkje er bebygd pr. i dag. I tillegg er det åtte mindre nausteområde på plassen med mindre, tilhøyrande flytebrygger og kaier. Av planskildringa går det fram at ein ønskjer totalt 35 naust innanfor planområdet. Det nøyaktige talet på eksisterande naust, går ikkje fram av planmaterialet.

Utnyttingsgraden på hyttetomtane er sett til 20% BYA.

Gjennom planarbeidet er det opna for å auke tal på parkeringsplassar i dei same områda der det i dag ligg fellesparkeringsplassar, slik at det samla vert 2 parkeringsplassar pr. hyttetomt innanfor planområdet.

Det eksisterande renovasjonspunktet for Risøy hyttefelt ligg utanfor planområdet, og denne løysinga vil verte vidareført.

Eksisterande nettstasjon som høyrer til BKK er vist på same plass, og er gitt omsynssone høgspenningsanlegg.

Det er private VA-anlegg innanfor planområdet. Hyttefeltet er forsynt med vatn via privat vassleidning frå offentleg vassverk. Det er opplyst at avløp er løyst gjennom eksisterande, felles septiktank.

Det er lagt opp til at det skal verte opparbeidd ein ny, felles slipp innanfor planområdet.

Det kom inn til saman 9 merknadar frå regionale mynde og privatpersonar til oppstart. Merknadane er lagt ved og kommentert av planfremjar.

Det har vore heldt to undervegs møte så langt i planprosessen, og planen har i samarbeid med planfremjar vore vidare bearbeidd etter dette.

## **VURDERING**

Framlegget til reguleringsplan for Risøy hyttefelt 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 fritidsbustader, LNF, naust og småbåthamn i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. To små område med eksisterande naust: BUN4 og BUN8, og område for flytebrygger: f\_VS4 og f\_VS7, samt ein bebygd fritidseigedom: gbnr.

81/10, ligg alle i 100-metersbeltet og har i kommunedelplanen føremålet LNF. Soleis er planframlegget i strid med føremålet i den overordna planen. Desse områda var bebygd då kommunedelplanen vart vedteken, med det same innhaldet som no vert føreslått gitt gjennom føremåla. Administrasjonen meiner det er fornuftig at desse delområda vert formalisert gjennom reguleringsplanen, og vert gitt dei aktuelle føremåla som vist i framlegget. Hytteeigedomen gbnr. 81/10 låg utanfor planområdet for «Risøy strandplan» då denne var gjeldande, og administrasjonen meiner det er fornuftig å legge denne inn i planområdet. Administrasjonen meiner at eit viktig poeng for å kunne tilrå dette, at det ikkje vert opna for fleire hyttetomter innanfor planområdet, men det går ikkje fram av planmaterialet om det vert opna for fleire naust eller flytebrygger innanfor dei omtalte områda. Av vilkår nr. 1 og 3 går det fram at maksimalt tal på naust og båtplassar ved flytebryggene må verte fastsett innanfor kvart av delområda. Om dette vert gjennomført, kan administrasjonen i den vidare handsaminga ta stilling til utnyttinga av BUN4 og 8, og f\_VS4 og 7.

Administrasjonen vil elles understreke at ein ser på det som særst positivt at det ikkje vert opna opp for fleire hyttetomtar innanfor planområdet, og at det er lagt opp til felles friområde mellom hytteeigedomane.

### **Landskap**

Planområdet ligg innanfor landskapsområde Lurefjorden, landskapsområde Lauvøyi-Straumsosen og det regionale friluftsområdet Hopssundet-Mjåsundet, og området er viktig og verdifullt under eitt. Administrasjonen meiner at det som ligg i planframlegget generelt sett vil oppretthalde ålmenta si tilgjenge, og er positive til at det verken vert fleire hyttetomtar i området, eller at desse vil få endra utstrekning. Det vert også lagt inn byggegrense på alle eigedomar. Administrasjonen vil understreke at det er viktig at sjølina ikkje vert dekt med flytebrygger langs storparten av planområdet mot sjø, men at det vert gitt ei avgrensing gjennom at det skal vere tillate med inntil ein båtplass ved flytebrygge pr. hyttetomt, dvs. totalt 35 båtplassar ved flytebrygge innanfor planområdet, og at det skal verte skildra maksimalt tal på båtplassar innanfor kvart av delområda f\_VS1-7. Desse momenta er lagt inn i vilkåra.

### **Naust**

I planskildringa finn ein at det er meint at det totalt skal vere 35 naust innanfor planområdet, eitt til kvar fritidseigedom, men dette er ikkje fastsett i føresegnene. Administrasjonen sin vurdering er at det totale talet på naust, inkludert dei eksisterande, må gå fram av føresegnene, og at desse 35 nausta må verte fordelt med konkrete deltal innanfor kvart av delområda BUN 1-8. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

Det er ikkje lagt inn byggegrenser i naustområda, og for å unngå at ein må søkje om dispensasjon ved oppføring av nye naust, har administrasjonen lagt inn eit som eit vilkår at byggegrenser må verte lagt inn i plankartet for BUN1-8, eller at det må gå fram av føresegnene at føremålsgrensa gjeld som byggegrense innanfor BUN1-8.

### **Flytebrygger/kaiar**

Det er ikkje skildra i planframlegget kva utstrekning og storleik ein finn på dei eksisterande flytebryggene innanfor planområdet, eller talet på båtar desse dekker i dag. Planfremjar har lagt opp til at det skal verte tillate med to båtplassar pr. nye naust, men administrasjonen meiner det er viktig at ein også tar med eksisterande båtar i rekneskapet, og at det ikkje vert tillate med meir enn inntil ein båtplass pr. naust. Kvar fritidseigedom vil då ha både sitt unike naust og sin båtplass, og for å unngå at sjølina visuelt vert dekt av flytebryggar og båtar og samstundes vil kunne hindre ålmenta si tilgjenge til LNF-området og strandsona, meiner administrasjonen at talet på flytebrygger må verte avgrensa til ein pr. naust/hyttetomt, og at talet på båtplassar vert talfesta innanfor dei ulike delområda f\_VS1-7. Dette er lagt inn som vilkår for vedtaket.

Av føresegn § 4.2.6 går det fram at det kan verte ført opp kaianlegg ved nausteområda, men det går ikkje fram kva utstrekning eller storleik ein ser for seg. Administrasjonen meiner det er vesentleg at det vert sett ei avgrensing på desse, og tilrår at kaifront maksimalt kan følgje utstrekninga nausta har, i dei ulike nausteområda, og har lagt dette inn som eit vilkår.

### **Fiske i nærområdet**

Til varsel om oppstart av planarbeid kom det inn merknad frå Fiskarlaget Vest der dei ønskjer at det vert lagt inn i føresegnene, eller på anna vis i planen, at det er tillate med fiskeriverksemd på nattetid/tidleg om morgonen, knytt til tidlegare klagar på støy frå hytteeigarar. Administrasjonen meiner at det ikkje vil vere naturleg å regulere dette, då det i kommuneplanen ikkje er sett av areal til gytefelt/fiske innanfor reguleringsplanområdet, og sjøområdet i reguleringsplanen har ei særskilt kort utstrekning frå land.

### **Veg fram til planområdet**

Fartsgrensa på den kommunale vegen, adkomstvegen Risøyvegen til Revatangene, er 30 km/t. Den private vegen Revatangene som går fram til planområdet er 50 km/t, og kommunen har sett som eit krav at fartsgrensa på den private vegen skal verte senka til 30 km/t før det vert gitt igangsettingsløyve til fleire fritidsbustader innanfor planområdet, og at siktliner i vegkrysset Risøyvegen/Revatangene skal utbetrast. Dette er lagt inn som eit rekkefølgjekrav i planframlegget. Staten vegvesen har gjennom sin merknad til oppstart bede om at det vert tatt omsyn til mjuke trafikantar, og administrasjonen meiner at ein gjennom dette rekkefølgjekravet har kome Statens vegvesen i møte.

### **Parkeringsplassar**

Det går fram fleire plassar i planskildringa og av plankartet at det ikkje skal vere tillate å parkere på hyttetomtane. Dette er også formidla av planfremjar i undervegsmøter, men går ikkje fram av føresegnene i klartekst. Under avsnittet «Parkerings/garasje(r)» på side 14 i planskildringa, vert det opna for at ein kan parkere på eigen tomt. Administrasjonen ber om at det vert tydeleggjort i føresegnene at all parkering skal skje på fellesparkeringsplassane f\_SPA1-4, og at det der det er motstrid, vert oppdatert i planskildringa. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket. Administrasjonen ber samstundes om at ein er konsekvent og berre nyttar nemninga f\_SPA i føresegnene og planskildringa, i tråd med den siste versjonen av plankartet, og at f\_SPP difor vert teke ut av planmaterialet.

### **Fellesbod på parkeringsplass**

I føresegnene § 5.3.2 er det opna for at det kan verte ført opp bod/reiskapsskur for oppbevaring av reiskap for vedlikehald av fellesareal og –vegar. Det er ikkje gitt avgrensing i tal på bodar/reiskapshus eller storleiken på den eller desse. Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn ei avgrensing og føreslår i vilkåra at det kan verte oppretta ein bod/reiskapsskur innanfor f\_SPA1 på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA i ein etasje, og at denne ikkje må verte plassert i siktsone.

### **ROS-analyse**

Det er ikkje avdekt konsekvensar innanfor raud sone i ROS-analysen.

### **Oppsummering**

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt nok gjennomarbeidd til å kunne verte lagt ut til offentleg ettersyn, på vilkår av at punkta som er skissert vert fylt opp og endra av planfremjar.

.....



# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
157/16	Plan- og miljøutvalet	PS	14.12.2016
	Eldrerådet	PS	
	Levekårsutvalet	PS	
006/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	20.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/220

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

### 32T

Planskildring-22-06-20162014229-Reg-plan-22-06-20162014229-Illustrasjon-22-06-2016Føresegn-22-06-2016Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263 - 201210

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.
2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.
3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.
4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.
5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.
6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgde for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

.....

## **Plan- og miljøutvalet - 157/16**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster og fall.

Framlegga vart røysta over punkt for punkt.

Framlegg frå H,Sp og Frp pkt 1 vart sett opp mot Ap,Krf sitt framlegg pkt. 1.

Framlegget frå H,Sp og Frp fekk 5 røyster og fall.

Framlegget frå Ap, Krf vart vedteke med utvalsleiar si dobbeltrøyst, 6 røyster, (Ap, Krf)

Rådmannen sitt framlegg punkt 2 og 3 vart samrøystes vedteke.

Begge framlegga hadde same punkt 4. Samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 5 til 9 vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse bør plantast til.
2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.
3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.
4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK bør ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.
5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.
6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgde for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

### **Saksopplysningar:**

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. I høyringsperioden går saka til uttale i råd og utval i kommunen.

## Bakgrunn

### Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Karl Atle Taule. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging på gbnr 196/21 og 30 som ligg som resttomtar i eit elles etablert bustadområde i Hillesvågen. Vidare er det lagt til rette for ein einebustad på gbnr 196/132 innanfor planområdet. Det er regulert inn fortau langs fylkesvegen gjennom planområdet og det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau på strekka mot skulen frå 196/21 og 30 fram til eksisterande fortau. Vidare er eksisterande eigedommar regulert i planframlegget.

Planområdet ligg ved Hillesvågen og det er til saman 3 ubebygde eigedommar som ein no legg til rette for utbygging på. Det er eit etablert bustadområde i det aktuelle området, og eigedommane som no skal byggast på er restareal som er sett av til høvesvis bustad og fritidsbustad i kommunepleanen. For å få eit samanhengande planområde, har kommunen bedt om at planavgrønsinga tok med seg arealet heilt fram til tilgrensande plan Fløsvika i sør og i nord til og med kryss mot E-39 og Hillesvågen. Planområdet er på totalt 24,25 dekar.

### Føremålet med planen:

Forslagsstillar har ynskje om å bygge ut 196/21 og 30 med bustader og tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Innanfor desse eigedommane vert det lagt til rette for å etablere inntil 10 bueiningar fordelt på 3 tomannsbustader og ein firemannsbustad. 2-mannsbustadane er planlagt over 2 etasjar, medan 4-mannsbustaden er planlagt over 3 etasjar, der to av leilighetane kjem i underetasjen. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming av bustadane utover ei kotesett maksimal mønehøgde. Utnyttingsgrad innanfor BK-området er sett til 35 % BYA og for frittliggjande einebustader er utnyttingsgrad sett til 30 % BYA. For eksisterande einebustader er det sett ei avgrensing på at mønehøgde ikkje kan vere høgare enn dagens mønehøgde på bygningane.

Eigedommen som er sett av til fritidsbustad er bebygd i dag med ei hytte som står til forfalls, og fritidseigedommen vert å rekne som restareal innanfor eit område som elles er bygd ut med einebustader. Vidare er det sett funksjonell strandsone som følgjer terrenget på eigedommen og eksisterande hytte, slik at den planlagde busetnaden vil vere i strid med funksjonell strandsone.

Parkering for bustadane er organisert på to felles parkeringsområde nærast fylkesvegen. Her er det lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad og det skal leggjast til rette for at ladbare køyrety skal kunne lade på plassane. I tillegg er det opna opp for at ein kan etablere carport på parkeringsareala og det er teke inn eit krav om at carport må etablerast for ei heil

rekke om gangen om det skal etablerast. Dette for sikre ei heilskapleg etablering slik at det ikkje vert etablert carport som sperrar for andre på det felles parkeringsarealet. Vidare er det planlagt køyreveg heilt fram til alle bustadane, slik at ein har tilkomst for levering av større varer, flytting og liknande. For ny og eksisterande einebustader er det sett krav om to parkeringsplassar og og moglegheit til å snu på eigen tomt.

Det er lagt opp til eit stort leikeareal for BK-områda innanfor planområdet, som skal opparbeidast med leikestativ, sandkasse, sittebenkar med bord og eventuell ballbinge. Leikearealet ligg på eit relativt flatt område, men det er ikkje sagt noko om universell utforming eller tilkomst for området. Det er teke med at leikearealet skal sikrast med gjerde mot vegar og trafikkareal.

I tillegg til leikearealet, vil det vere att uteopphaldsareal innanfor BK-områda. Det er vidare også opna opp for etablering av sti ned til sjø og at det kan etablerast uteplass ned ved sjøen som kan nyttast av bebuarane. Dette området vil også vere opent for ålmenta.

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 391 som går gjennom området. Ny avkøyrslø skal vere utforma etter N100. Siktsoner er vist i plankart. For eksisterande avkøyrslø er det berre lagt inn vegareal og ikkje siktsoner.

Det er vidare regulert inn nytt fortau gjennom heile planområdet. Dette er 2,5 meter breitt frå eksisterande fortau mot Leknes, men smalnar inn litt over halvvegs gjennom planområdet, då vegen i dette området går forbi ein bergnabb som vil gje store inngrep dersom ein skal oppretthalde breidda på gangvegen forbi dette området. Det er også problematisk med ei avkøyrslø ned frå ein bustad på oppsida. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangvegen frå innkøyrslø til BK-området og fram til eksisterande gangveg mot Leknes.

I høve avfallshandtering for BK-området er det sett av eit godt areal til dette og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor planområdet. Henting av avfall skal skje frå fylkesvegen, og dagens busstopp vert flytta ca ti meter for å leggje til rette for dette. Alternativt kunne ein hatt henting inne på BK-området, men dette ville medført at renovasjonsbilen måtte ha snudd eller rygga inn på området. Det er lagt til rette for at ein kan etablere avfallsløysing med sekkar eller liknande om renovasjonsoperatør får naudsynt utstyr i framtida.

## **Vurdering**

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. I høyringsperioden går saka til uttale i råd og utval i kommunen.

## **Bakgrunn**

### Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg



ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Karl Atle Taule. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging med tilhøyrande parkering og leikeareal på gbnr 196/21 og 30, som ligg som resttomtar i eit elles etablert bustadområde i Hillesvågen. Vidare er det lagt til rette for ein einebustad på gbnr 196/132 innanfor planområdet. Det er regulert inn fortau langs fylkesvegen gjennom planområdet og det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortau på strekka mot skulen frå 196/21 og 30 fram til eksisterande fortau. Vidare er eksisterande eigedommar regulert i planframlegget.

Planområdet ligg ved Hillesvågen og det er til saman 3 ubebygde eigedommar som ein no legg til rette for utbygging på. Det er eit etablert bustadområde i det aktuelle området, og eigedommane som no skal byggast på er restareal som er sett av til høvesvis bustad og fritidsbustad i kommuneplanen. For å få eit samanhengande planområde, har kommunen bedt om at planavgrensinga tok med seg arealet heilt fram til tilgrensande plan Fløsvika i sør og i nord til og med kryss mot E-39 og Hillesvågen. Planområdet er på totalt 24,25 dekar.

#### Føremålet med planen:

Forslagsstillar har ynskje om å bygge ut 196/21 og 30 med bustader og tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Innanfor desse eigedommane vert det lagt til rette for å etablere inntil 10 bueiningar fordelt på 3 tomannsbustader og ein firemannsbustad. 2-mannsbustadane er planlagt over 2 etasjar, medan 4-mannsbustaden er planlagt over 3 etasjar, der to av leilighetane kjem i underetasjen. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming av bustadane utover ei kotesett maksimal mønehøgde. Utnyttingsgrad innanfor BK-området er sett til 35 % BYA og for frittliggjande einebustader er utnyttingsgrad sett til 30 % BYA. For eksisterande einebustader er det sett ei avgrensing på at mønehøgde ikkje kan vere høgare enn dagens mønehøgde på bygningane.

Eigedommen som er sett av til fritidsbustad er bebygd i dag med ei hytte som står til forfalls, og fritidseigedommen vert å rekne som restareal innanfor eit område som elles er bygd ut med einebustader. Vidare er det sett funksjonell strandsone som følgjer terrenget på eigedommen og eksisterande hytte, slik at den planlagde busetnaden vil vere i strid med funksjonell strandsone.

Parkering for bustadane er organisert på to felles parkeringsområde nærast fylkesvegen. Her er det lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad og det skal leggjast til rette for at ladbare køyrety skal kunne lade på plassane. I tillegg er det opna opp for at ein kan etablere carport på parkeringsareala og det er teke inn eit krav om at carport må etablerast for ei heil rekke om gangen om det skal etablerast. Dette for sikre ei heilskapleg etablering slik at det ikkje vert etablert carport som sperrar for andre på det felles parkeringsarealet. Vidare er det planlagt køyreveg heilt fram til alle bustadane, slik at ein har tilkomst for levering av større varer, flytting og liknande. For ny og eksisterande einebustader er det sett krav om to parkeringsplassar og om moglegheit til å snu på eigen tomt.

Det er lagt opp til eit stort leikeareal for BK-områda innanfor planområdet, som skal opparbeidast med leikestativ, sandkasse, sittebenkar med bord og eventuell ballbinge. Leikearealet ligg på eit relativt flatt område, men det er ikkje sagt noko om universell utforming eller tilkomst for området. Det er teke med at leikearealet skal sikrast med gjerde mot vegar og trafikkareal.

I tillegg til leikearealet, vil det vere att uteopphaldsareal innanfor BK-områda. Det er vidare også opna opp for etablering av sti ned til sjø og at det kan etablerast uteplass ned ved sjøen som kan nyttast av bebuarane. Dette området vil også vere opent for ålmenta.

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 391 som går gjennom området. Ny avkøyrsløse skal vere utforma etter N100. Siktzone er vist i plankart. For eksisterande avkøyrsløser er det berre lagt inn vegareal og ikkje siktsoner.

Det er vidare regulert inn nytt fortau gjennom heile planområdet. Dette er 2,5 meter breitt frå eksisterande fortau mot Leknes, men smalnar inn litt over halvvegs gjennom planområdet, då vegen i dette området går forbi ein bergnabb som vil gje store inngrep dersom ein skal oppretthalde breidda på gangvegen forbi dette området. Det er også problematisk med ei avkøyrsløse ned frå ein bustad på oppsida. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangvegen frå innkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg mot Leknes.

I høve avfallshandtering for BK-området er det sett av eit godt areal til dette og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor planområdet. Henting av avfall skal skje frå fylkesvegen, og dagens busstopp vert flytta ca ti meter for å leggje til rette for dette. Alternativt kunne ein hatt henting inne på BK-området, men dette ville medført at renovasjonsbilen måtte ha snudd eller rygga inn på området. Det er lagt til rette for at ein kan etablere avfallsløysing med sekkar eller liknande om renovasjonsoperatør får naudsynt utstyr i framtida.

## Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde 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 vert presentert under kvart punkt.

### Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde der funksjonell strandsone for området er fastsett i kommuneplanen. Den eine eigedommen som er sett av til BK-område i reguleringsplanen er sett av til fritidsbustad i kommuneplanen. I tillegg er utnyttinga av eigedommen svært avgrensa av den funksjonelle strandsona. I tillegg er byggegrense mot sjø flytta noko for andre eigedommar innanfor planområdet. Når det gjeld føremålet fritidsbustad, er administrasjonen av den oppfatning at ei omgjering av føremål til bustad er føremålstenleg, då området elles er sett av til bustader. Ein ynskjer i utgangspunktet ikkje å mikse bustad og fritidsbustadføremål i kommunen og den aktuelle eigedommen må sjåast på som eit restareal som ikkje har vorte følgt opp gjennom arbeidet med kommuneplanen. Når det gjeld den funksjonelle strandsona, så er denne utfordra på eigedomane 196/21, 28, 30, 31 og 56. Spesielt innanfor 196/31, 21 og 56 opner planen opp for at ein kan bygge i skrått terreng som truleg ikkje var tenkt utbygd i kommuneplanen. For 196/21 har ein vist eit terrengtilpassa bygg som tar opp terrenget med underetasje som kompenserer noko for terrenget. Illustrasjonen viser at det kan verte etablert relativt høg mur foran firemannsbustaden som er planlagt. Administrasjonen vil ta inn ei føresegn om at murar over 1,5 meter må terrasserast og tilplantast for å redusere fjernverknad av mur i strandsona. Når det gjeld 196/31 og 56 må byggegrense settast til dagens eksisterande murar (og bygg på

196/31) då administrasjonen meiner dette vil vere den naturlege avgrensinga mot strandsona. Dette medfører ei mindre endring av grensene som er sett i kommuneplanen, men er ei innstramming i høve grensene som er sett i reguleringsplanen.

- *Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.*
- *Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.*

### Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til å etablere tomannsbustader og ein firemannsbustad innanfor BK-området i tillegg til ein ny einebustad i BF1, på gbnr 196/132. Dette vil vere ei viss fortetting innanfor området, då dette elles er bygd ut med einebustader. Ser ein på seinare reguleringsplanar på Leknes under eitt, er utnyttinga i tråd med utnytting elles i området. Administrasjonen meiner den føreslåtte utnyttinga er godt tilpassa området og utnytter eigedommane på ein god måte der ein samstundes legg opp til gode uteopphaldsareal. Tomtestorleik totalt for eigedommane er innanfor krava som vert sett til tomtestorleik i kommuneplanen, då dei to eigedommane som utgjer BK-området til saman utgjer om lag 6,5 dekar. Administrasjonen meiner at bustadstrukturen er ei moderat fortetting i området men er likevel godt tilpassa eksisterande struktur. Når det gjeld utnytting, vil administrasjonen peike på at det for einebustadtomtene er lagt opp til ei høg utnytting, då dei fleste eigedomane er store og strekk seg frå den minste ubebygde eigedommen på ca 900 m<sup>2</sup>, via 1,5 da, 2 da, 2,3 da og heilt opp i 3,5 da. Sidan utnytting er oppgitt i BYA opnar dette opp for svært store bygg på desse eigedomane. Administrasjonen tilrår at ein avgrenser BYA til 20 % for einebustadtomtene, noko som er i tråd med kommuneplanen i høve mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar. I tillegg vil administrasjonen tilrå at det vert lagt inn ei øvre avgrensing på 400 m<sup>2</sup> BRA for bustadane.

- *BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.*

### Estetikk og nabotilhøve:

Illustrasjonane av dei planlagde bygga viser at ein ser for seg tradisjonelle bygg med saltak innanfor planområdet. Det er ikkje sett nokre krav til utforming i føresegnene, noko som tilseier at ein kan bygge funkisbustader i området om ein ynskjer dette. Bygga elles i området er bygd i stor grad med saltak med innslag av arkar. Administrasjonen meiner at BK-området bør byggast ut med ein samanhengande arkitektur, gjerne i tråd med eksisterande bebyggelse i området. Det vert difor tilrådd at ein tek inn ei føresegn om at bygningane innanfor BK skal ha same takform, slik at dette bygningsområdet får eit samla uttrykk.

- *Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.*

### Trafikk og parkeringstilhøve:

Fylkesvegen gjennom området er vidareført som i dag, og det er ikkje tenkt noko utviding

eller utbetring av denne. Dagens eksisterande avkøyrslar vert vidareført i planframlegget og det er teke inn føresegn om at desse skal utformast i samsvar med handbok 100. Frisiktsonar for eksisterande avkøyrslar er ikkje vist i planframlegget. Administrasjonen meiner det er tilstrekkeleg å ta med at framtidige endringar for avkøyrslene skal utførast etter handbok 100. Avkøyrslar inn til nytt BK-område er vist med naudsynt frisiktsone.

Når det gjeld parkering, er det lagt opp til 2 plassar per bueining, noko som er i tråd med kommuneplanen. Vidare vert det lagt opp til parkeringsplassar ved fylkesvegen og vekk frå bustadane. Administrasjonen meiner dette er ei føremålstenleg utnytting av arealet som ligg tett på fylkesvegen og som har noko støy knytt til seg. Vidare er det opna opp for etablering av carportanlegg om det er ynskje for det. Administrasjonen ser det som føremålstenleg at ein etablerer heile rekker om gangen med carportar, slik at det ikkje vert etablert byggverk som sperrer eller vanskeleggjer etablering for andre. Vidare vil det også vere ei føremon estetisk å etablere heile rekker om gangen. Det er vidare teke inn krav om tilrettelegging for lading av køyrety, noko som administrasjonen ser som framtidiretta. Når det gjeld områda for frittliggjande einebustader, stetter parkeringskrava krava som er sett i kommuneplanen.

Det er i planframlegget lagt inn gangveg på fylkesvegen på heile strekka. Dette har vore grundig gjennomgått saman med administrasjonen og vegvesenet gjennom utarbeidinga av reguleringsplanen. Administrasjonen skulle helst ha sett at også siste stykket mot E-39 vart utført i 2,5 meters breidde, men er einig med forslagsstillar at det vert utfordrande å gå gjennom bergnabben som stikk ut på det smalaste partiet. Det er også ei avkøyrslar som ligg oppå bergnabben som gjer det ekstra utfordrande å gå inn i denne. Det kan vere moglegheiter for å legge delar av fylkesvegen mot aust for å få plass til større gangveg, men dette vil føre til inngrep i ein eksisterande garasje og murar eg hekk på austsida av veggen. Det vil også gje ei noko mindre rett og oversiktleg strekke for køyrande på staden. Administrasjonen meiner at den viste løysinga er tilstrekkeleg og vil tilrå den viste traseen for gangveg. Det er vidare lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangveg frå avkøyrslar til BK-området og fram til eksisterande gangveg. Dette vil sikre trygge tilhøve og skuleveg for mjuke trafikantar som kjem inn i BK-området.

#### Leike- og uteopphaldsområde:

Det er lagt opp til eit godt felles leikeareal innanfor BK-området. Arealet stettar krava til leikeareal som er sett i kommuneplanen. Arealet skal i tillegg fungere som uteopphaldsareal for bustadane innanfor BK-området. Det er teke inn krav om naudsynt sikring av området og det er skildra kva typar møblering som skal gjennomførast for leikearealet. Det er også vist til rikspolitiske retningsliner for utforming av området. Administrasjonen vil peike på at det i TEK 10 er vist til at leikeareal skal avskjermast mot trafikk, noko som tilseier at ein truleg må pårekne krav om støyskjerming av arealet. Vidare meiner administrasjonen at det bør settast krav om trinnfri tilkomst til leikearealet og at det bør settast krav om universell utforming av minst halvparten av leikearealet sidan dette også skal nyttast som uteopphaldsareal.

- *Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.*

#### Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er sett av tilstrekkeleg med plas til renovasjon innanfor BK-området, som skal fungere

som felles anlegg for BK. Det er lagt opp til at renovasjonsbilen skal nytte busslomme til henting av avfall, noko administrasjonen ser som føremålstenleg då ein vil sleppe at renovasjonsbil skal måtte snu og eventuelt rygge innanfor BK-området. Det vil vere tilstrekkeleg med areal innanfor busslomma då denne skal flyttast som følgje av denne løysinga. Det er vidare lagt til rette for at ein kan nytte alternativ avhenting av avfall dersom renovasjonsselskapet skaffar seg utstyr for dette. Adminisstrasjonen meiner at ein for meir konsentrerte byggeprosjekt bør vurdere fellesløysingar med eksempelvis nedgravde løysingar.

#### ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

ROS-analyse har ikkje avdekt spesielle moment som medfører risiko i planområdet. Det er lagt til rette for betre tilhøve for mjuke trafikantar gjennom krav om etablering av fortau mot Leknes. Det er ikkje avdekkja spesielle naturverdiar innanfor planområdet og det vil ikkje verte bygd ned viktig natur eller landskap som følgje av planframlegget. Det er planlagt at bygga innanfor BK skal knyte seg til offentleg vann og avlaup. I høve folkehelse legg planframlegget opp til ein god felles møteplass innanfor planområdet, i tillegg til at ein opnar opp ned mot sjø for ålmenta. Det ligg til rette for at ein kan nytte sykkel til skule og elles andre aktivitetar frå området og ein har kort veg til sjø om det skulle vere ynskje om å benytte dette. Alt i alt meiner administrasjonen at planframlegget vil ha positive verknader for folkehelse innanfor planområdet.

#### Planteknisk:

Administrasjonen har funne nokre punkt der planframlegget kan bli noko betre og der det trengs presiseringar av innhaldet. §1.5 om naust i føresegnene er ikkje tilstrekkeleg og bør vise til krav i kommuneplan ved etablering av nytt naust innanfor naustområdet. Vidare må føresegnene vise til kor mange bueiningar som totalt er tillate innanfor BF1 og BF2. Vidare er det i § 0.2 opna opp for at plassering av nye bustader skal kunne justerast noko etter behov for betre plassering på tomtane. Administrasjonen meiner at denne føresegna ikkje er naudsynt om ein tek ut viste planlagde bygg frå plankartet og eventuelt utvider byggegrensene i BK noko for dei enkelte bygga. Dette vil gje noko meir fleksibilitet i høve tilpassing av bygga utan at ein endrer på hovudtrekka i planframlegget. Vidare er eksisterande bygg på 196/21 ikkje vist i plankartet. Dette må takast inn og visast med merking for riving av bygg.

- *§ 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgransa.*
- *Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.*
- *Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.*
- *Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.*

#### Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og meiner at planen legg opp til ei god utnytting av dei aktuelle ubebygde eigedomane innanfor planområdet, samstundes som ein

legg til rette for gode fellesområder og tilkomst til sjø. Det er også positivt at ein får regulert inn gangveg langs heile strekninga og at deler av denne vert opparbeidd i samband med utbygging av BK-området. Dette vil gje heile området betre tilhøve for mjuke trafikantar og gjer at det berre manglar ei mindre strekke med gangveg før ein har eit samanhengande tilbod heilt frå avkøyrse til E-39 og til Leknes skule. Det har vore vurdert om ein skulle legge rekkefølgekrav på BK om å etablere fortau heilt til krysset til E-39, men det har vorte vurdert at dette vil vere eit for omfattande krav å legge på eit prosjekt med 10 bueiningar.

Administrasjonen meiner likevel at å få etablert gangeveg på halve strekka vil vere eit løft for området og gjere det lettare å få på plass den resterande strekka ved ein seinare anledning. Administrasjonen vil peike på at endringane som er lagt inn i framlegget til vedtak i stor grad er mindre justeringar som ikkje endrar hovudgrepet i planframlegget. Administrasjonen rår til at planframlegget med endringar vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
143/16	Plan- og miljøutvalet	PS	23.11.2016
	Eldrerådet	PS	
	Levekårsutvalet	PS	
007/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	20.02.2017

Saksbehandler	ArkivsakID
Line Thuen Waage	15/2222

## Ny 1.gangs behandling av Fonnebustvegen Gnr 108, Bnr 161 m.fl.

### 32T

Føresegner Fannesbostvegen 30.8.2016VA plangrenseVA-kart gbnr 108-161Fonnebostvegen VA-rammeplanIllustrasjonsplan, 21.10.16Snitt og perspektivPlanomtale FonnebustvegenReguleringsplan 28.10.2016\_Plankart

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Fonnebustvegen, gbnr 108/161, plan-id 1263-201516, ut på høyring og offentlig ettersyn.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 143/16

#### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Fonnebustvegen, gbnr 108/161, plan-id 1263-201516, ut på høyring og offentlig 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 offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsevne.

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Lindås Tomteselskap AS, medan ABO Plan og Arkitekter er plankonsulent.

Føremålet med planen er å legge til rette for etablering av konsentrert småhus i form av to vertikaldelte tomannsbustader, med tilsaman fire bueiningar på ca. 100 m<sup>2</sup> kvar. Planforslaget vil legge til rette for bustadtilbod for husstandar i etableringsfasen og andre som har ei utfordring med å kome seg inn på bustadmarknaden. Planområdet ligg aust for Lindås senter, og er avgrensa av vegareal på sør- og vestsida, og bustader på nord- og austsida. Tilkomsten til planområdet er frå Fonnebustvegen (fv 400). Fonnebustvegen er ca 6 meter bred, asfaltert og med fortau. Vidare ligg det ein privat veg gjennom planområdet, og planforlaget legg opp til tilkomstveg til dei foreslåtte bueiningane frå denne. Planområdets areal er ca. 5,9 daa.

Området er regulert til bustad, veg og fellesareal - leik og friområde i reguleringsplan for Kolås III. Bustadene vil i hovudsak ligge innanfor område regulert til bustad, men vil føre til ein reduksjon av område regulert til leik.

**Prosess**

Saka vart sendt inn til Lindås kommune for 1.gangs behandling 26.05.2016 og vert behandla i plan- og miljøutvalet 08.06.2016. Planforslaget vart avvist og det vart bedt om følgjande endringar i planen:

*«Det skal vera ein forutsetning at det skal kunna parkerast på eigen tomt og at det skal kunne byggjast garasje/carport. Antall bueiningar må synleggjerast i føresegnene og plankart».*

**Vurdering**

Framlegget til reguleringsplan for Fonnebustvegen gbnr 108/161 har vore oppe til handsaming i administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til



endringar/justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.

## Revidert planmateriale

Planforslaget legg opp til sju vanlege parkeringsplassar og ein HC-parkering. 4 av desse plassane er 0,5 meter breiare og lengre for at det vil være mogleg å byggje carport. I tillegg er parkeringsarealet flytta nærmare bustadene. Antall bueiningar er synleggjort i føresegn og illustrasjonsplan. Administrasjonen vurderer difor at desse endringane er i tråd med vedtaket i plan- og miljøutvalet datert 08.06.2016.

## Tilhøvet til overordna plan

Planformålet samsvarar i stor grad med overordna kommuneplan der planområdet hovudsaklig er sett av til bustad. Eit mindre areal avsett til LNF-område vert planlagt brukt til føremål uteopphaldsareal og grøntstruktur. Området er i dag regulert til bustad, vegareal og fellesareal for leik og friområde i reguleringsplan for Kolås III. Planområdet kjem innanfor detaljeringssone H9 som viser område der eksisterende reguleringsplanar framleis skal gjelde. Bustadene er teikna inn i områda som er regulert til bustad i reguleringsplan for Kolås III. Parkeringsplassen og private hagar vil leggje beslag på noko av arealet avsett til leikeareal, og nedre del av planområdet er regulert til offentlig friområde i gjeldande reguleringsplan. Administrasjonen vurderar dette som uproblematisk ettersom det vert opplyst om at det ikkje er teikn til at born og unge nyttar dette området i dag.

Administrasjonen meiner det er positivt at det legges til rette for bustadtilbod for husstandar i etableringsfasen med gode solforhald knytt til eksisterande bustadmiljø tett på offentlige tilbod som skule og barnehage, samt servicetilbud på Lindås senter.



## Bygningar og anlegg og grad av utnytting

Planforslaget legg til rette for konsentrert småhusbebyggelse med tilsaman fire bueiningar i to etasjer. Planforslaget vil dermed ikkje samsvare med føresegnene i gjeldende reguleringsplan ettersom føresegna kun opnar opp for frittliggjande

einebustader og at bustadene berre kan oppførast i ei høgd. Dei planlagte bustadene vil ha ei maksimal mønehøgd på 9 meter og maksimal kotehøgd +67, sjå føresegn §3.1.3. Sidan blokka på gbnr 108/528 ligg på kote+60 vil nokre av leilegheitene kunne få redusert soltilhøve og utsikt som konsekvens av planforslaget. Gbnr 108/501 ligg på kote+63 og vil få dei nye bustadene framfor seg og kan dermed få noko redusert soltilhøve og utsikt. Gbnr 108/51 vil ikkje verte råka i særleg grad, då det i planforslaget er teikna inn parkering og uteopphaldsareal i området framfor bustaden. For å ta hensyn til omkringliggjande naboer meiner administrasjonen det er positivt at gesimshøgda er satt til maksimalt 7 meter.

Ut i frå planmaterialet kan ikkje administrasjonen sjå at det vert planlagt tilstrekkeleg med vindaug som sikrar gjennomgangsllys i hus 1 og 3. Rikeleg tilgang på dagslys i opphaldsrom er viktig i eit folkehelseperspektiv, og må redegjerast nærmare for til 2.gangs behandling.

Administrasjonen meiner det er positivt at det leggjast til rette for at tilkomst til alle dei fire leilegheitane i BKS vil vere universelt utforma. I tillegg vil uteopphaldsareal f\_BUT og vere universelt utforma.

### **Trafikk og tilkomstveg**

Atkomst til planområdet er via den eksisterande f\_SV1 som er 4 meter bred. Vegen er privat og ikkje asfaltert i dag. Det er positivt at det er lagt inn i føresegnene § 4.1.2 og § 4.4.3 at f\_SV1 og f\_SPA skal opparbeidast med fast dekke.

### **ROS-analyse**

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet av analysen viser hendingar som vert vurdert som ein potensiell risiko for planområdet, som at store nedbørsmengder kan medføre opphoping av overflatevatn i området og at lausmassedekket i planområdet består av forvitningsmateriale og planlagte bygg må derfor sikras tilfredsstillande fundamentering. Administrasjonen meiner dei skisserte tiltaka er tilstrekkeleg for å redusere risiko knytt til dei ulike faremomenta.

### **Oppsummering**

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner etter god dialog med forslagsstiller at planen er tilstrekkeleg gjennomarbeidd og kan leggjast ut til offentleg ettersyn.

