

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
061/16	Plan- og miljøutvalet	PS	25.05.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	15/2611

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Jydalen, Fammestad

### Vedlegg:

Søknad om oppstart av reguleringsplan - Jydalen, Fammestad  
Søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid  
15018\_Fammestad\_planføresegner  
Fammestad\_planskildring  
15018\_Fammestad\_Snitte\_13.04.2016  
A215018\_Fammestad\_planskildring\_april2016  
15018\_Fammestad\_plankart\_1.04.2016  
15018\_Fammestad\_2D illustrasjonsplan\_13.04.2016  
A2merknad\_jydalen\_fammestad\_fylkeskommunen\_14.10.2015  
merknad\_jydalen\_fammestad\_Fylkesmannen\_15.10.2015  
merknad\_jydalen\_fammestad\_NGIR\_21.9.2015  
merknad\_jydalen\_fammestad\_NVE\_13.10.2015  
merknad\_jydalen\_fammestad\_SVV\_23.9.2015  
Føresegner revidert av administrasjonen

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4 m.fl. ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. Det må leggest inn fortau i plankartet med minimum 1,5 meter breidde langs veg f\_SV1. Føremålet fortau må også leggest inn i føresegnene.
2. Under § 4.1 i føresegnene skal maksimalt tillate tal på bueiningar innanfor planområdet leggest inn. Område BFS1 vert delt opp i to delar, der den eine delen omfattar dei to eksisterande bustadhusa og den andre omfattar dei tre nye tomtane. Del BFS2 vert liggjande slik den er. Planområdet vil då omfatte tre bustadområde: BFS1, BFS2 og BFS3. Nummereringa leggest inn i både plankart og føresegner. Det nye område BFS1 omfattar dei to eksisterande bustadtomtane.
  - «Innanfor BFS2 kan det først opp inntil 6 bueiningar: enten 3 tomannsbustadar, 3 einbustadar med inntil 1 sekundærbueining i kvar einbustad, eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustadar.»
  - «Innanfor BFS3 kan det først opp 4 einbustadar. Det kan ikkje etablerast sekundærbueining i desse einbustadane.»
3. I føresegn § 4.1.2 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg planert terreng. Teksten vert endra til:  
«Maksimal gesimshøgde for BFS1 og BFS2 er 6 meter, og maksimal mønehøgde er 9 meter. Høgden målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.»
4. Det skal leggest inn ei ny føresegn for å sikre god terrengtilpassing:  
«I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar

- opp nivåforskjellar i terrenget.»
5. Det må leggjast inn i føresegnene at snuhammar skal utformast som vist i plankartet, og at snuhammar skal skiltast med «parkering forbode». Dette skal også leggjast inn som eit rekkefølgekrav.
  6. Piler som illustrerer avkøyrslar fjernast frå plankartet.
  7. Byggjegrensene som er lagt på eigedomane som ligg inntil leikeplassen må flyttast frå 2,0 meter til 4,0 meter unna grensa mot leikeplassen.
  8. Det må visast/skildrast korleis avløp er tenkt løyst.
  9. Føresegn § 1.2.4 endrast ordet *bør* til *skal*:  
«(...) Alle murar innanfor planområdet skal vere natursteinsmurar.»
  10. I føresegn § 1.4.1 vert det fjerna ei setning:

«Flate tak tillatast ikkje.»

11. Det må visast i planmaterialet kva løysing ein ser for seg for avløp for planområdet.

## **Plan- og miljøutvalet - 061/16**

### **PM - behandling:**

#### **Det vart røysta punktvis over framlegga:**

#### **Rådmannen sitt framlegg:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4 m.fl. ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **Fellesframlegg (- Sæbjørg H. Kjeka-Krf) v/Karl Vågstøl-H:**

1. *I plankartet må det leggjast inn areal som sikrar at det i framtida kan lagast fortau med minimum 1,5 meter bredde langs veg f\_SV1 ved ei eventuell utviding av feltet. Areal skal regulerast inn som fortau.*

Framlegget vart vedteke mot 1 røyst (Sæbjørg H. Kjeka-Krf)

#### **Rådmannen sitt framlegg:**

2. Under § 4.1 i føresegnene skal maksimalt tillate tal på bueiningar innanfor planområdet leggjast inn. Område BFS1 vert delt opp i to delar, der den eine delen omfattar dei to eksisterande bustadhusa og den andre omfattar dei tre nye tomtane. Del BFS2 vert liggjande slik den er. Planområdet vil då omfatte tre bustadområde: BFS1, BFS2 og BFS3. Nummereringa leggjast inn i både plankart og føresegner. Det nye område BFS1 omfattar dei to eksisterande bustadtomtane.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **Rådmannen sitt framlegg:**

- «Innanfor BFS2 kan det først opp inntil 6 bueiningar: enten 3 tomannsbustadar, 3 einebustadar med inntil 1 sekundærbueining i kvar einebustad, eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustadar.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Fellesframlegg (- Sæbjørg H. Kjekka-Krf) v/Espen Aakre-Ap:**

*Punkt 2. Forslag til endring av "kulepunkt 2":*

*"Innanfor BFS3 kan det førast opp til 8 bueiningar. Areal til parkering og leik må dimensjonerast tilsvarande 8 bueiningar i planområdet.*

Framlegget vart vedteke med 9 røyster (Ståle J. Hauge-Ap, E. Aakre-Ap, J. Herland-Sp, B. Risøy-Krf, M. Knudsen-Krf, A. Dyngen-Frp, A. Høgquist-Frp, K. Vågstøl-H, H. Fyllingsnes-H)

**Rådmannen sitt framlegg:**

3. I føresegn § 4.1.2 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg planert terreng. Teksten vert endra til:

*«Maksimal gesimshøgde for BFS1 og BFS2 er 6 meter, og maksimal mønehøgde er 9 meter. Høgdene målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.»*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Rådmannen sitt framlegg:**

4. Det skal leggst inn ei ny føresegn for å sikre god terrengtilpassing:  
*«I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.»*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Rådmannen sitt framlegg:**

5. Det må leggst inn i føresegnene at snuhammar skal utformast som vist i plankartet, og at snuhammar skal skiltast med «parkering forbode». Dette skal også leggst inn som eit rekkefølgekrav.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Rådmannen sitt framlegg:**

6. Piler som illustrerer avkøyrslar fjernast frå plankartet.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Rådmannen sitt framlegg:**

7. Byggjegransene som er lagt på eigedomane som ligg inntil leikeplassen må flyttast frå 2,0 meter til 4,0 meter unna grensa mot leikeplassen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Rådmannen sitt framlegg:**

8. Det må visast/skildrast korleis avløp er tenkt løyst.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Fellesframlegg v/Ståle Hauge-Ap:**

*Punkt 9 og 11 fjernes.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **Rådmannen sitt framlegg:**

10. I føresegn § 1.4.1 vert det fjerna ei setning:

*«Flate tak tillatast ikkje.»*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4 m.fl. ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

1. I plankartet må det leggjast inn areal som sikrar at det i framtida kan lagast fortau med minimum 1,5 meter bredde langs veg f\_SV1 ved ei eventuell utviding av feltet. Areal skal regulerast inn som fortau.
2. Under § 4.1 i føresegnene skal maksimalt tillate tal på bueiningar innanfor planområdet leggjast inn. Område BFS1 vert delt opp i to delar, der den eine delen omfattar dei to eksisterande bustadhusa og den andre omfattar dei tre nye tomtane. Del BFS2 vert liggjande slik den er. Planområdet vil då omfatte tre bustadområde: BFS1, BFS2 og BFS3. Nummereringa leggjast inn i både plankart og føresegner. Det nye område BFS1 omfattar dei to eksisterande bustadtomtane.
  - *«Innanfor BFS2 kan det først opp til 6 bueiningar: enten 3 tomannsbustader, 3 einebustadar med inntil 1 sekundærbueining i kvar einebustad, eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustadar.»*
  - *"Innanfor BFS3 kan det først opp til 8 bueiningar. Areal til parkering og leik må dimensjonerast tilsvarande 8 bueiningar i planområdet.*
3. I føresegn § 4.1.2 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg planert terreng. Teksten vert endra til: «Maksimal gesimshøgde for BFS1 og BFS2 er 6 meter, og maksimal mønehøgde er 9 meter. Høgdene målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.»
4. Det skal leggjast inn ei ny føresegn for å sikre god terrengtilpassing: «I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.»
5. Det må leggjast inn i føresegnene at snuhammar skal utformast som vist i plankartet, og at snuhammar skal skiltast med «parkering forbode». Dette skal også leggjast inn som eit rekkefølgekrav.
6. Piler som illustrerer avkøyrslar fjernast frå plankartet.
7. Byggjegransene som er lagt på eigedomane som ligg inntil leikeplassen må flyttast frå 2,0 meter til 4,0 meter unna grensa mot leikeplassen.
8. Det må visast/skildrast korleis avløp er tenkt løyst.
9. I føresegn § 1.4.1 vert det fjerna ei setning:  
*«Flate tak tillatast ikkje.»*

### **Saksopplysningar:**

## POLITISK HANDSAMING

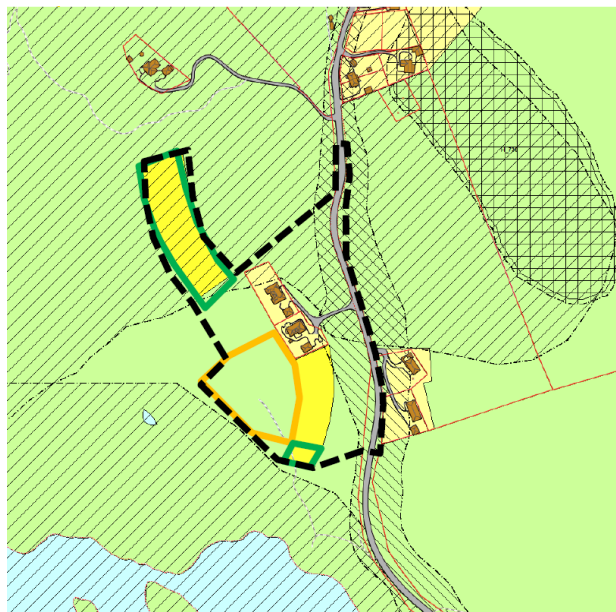
Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

## BAKGRUNN

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

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan as på vegne av Anders Myking Fammestad og NHB Bolig Vest AS.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadutbygging innanfor planområdet i Jydalen ved Fammestad, gbnr. 24/4 m.fl. Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er avsett til bustad- og LNF-føremål. Tiltaket er soleis delvis i strid med den overordna planen. I kommuneplanen er det sett av to område til bustadutbygging: B15 og B41. Ein føresetnad for gjennomføring av denne reguleringsplanen, er at det vert utført eit makeskifte mellom eit areal som er avsett til bustadbygging (B41) i kommuneplanen, med eit areal avsett til LNF. Sjå kartutsnitt:



*Areal foreslått makeskifta: areal merkt med grønt er ønskt endra frå bustadføremål til LNF-føremål,  
areal merkt med oransje er ønskt endra frå LNF-føremål til bustadføremål.*

Det vart søkt om oppstart av planarbeid 06.07.2015, og i Plan- og miljøutvalet vart det 02.09.2015 i sak 121/15 vedteke at arbeidet kunne startast, på vilkår av at det vart utarbeidd konsekvensutgreiing for tiltaket. (Sjå vedlagt sakspapir for vedtaket for meir informasjon.)

Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 397, Mykingvegen, som går aust for planområdet. Det er kopla ein privat tilkomstveg mellom fylkesvegen og to eksisterande bustadar som vert liggande innanfor planområdet. Det er lagt opp til at ein knyt seg til den eksisterande tilkomstvegen.

Innanfor planområdet ligg det i dag to einbustadar med tilhøyrande garasjar og uthus. I tillegg til desse er planområdet tenkt bygd ut med inntil 10 nye bueiningar. Det er lagt opp til

sju nye bustadtomter, dvs. totalt ni bustadtomter innanfor planområdet. Innanfor 3 av dei nye tomtane er det opna for at det kan opparbeidast 3 tomannsbustadar om ønskjeleg. Innanfor dei 4 siste tomtane er det lagt opp til einebustadar. Det er lagt inn ei utnytting av heile arealet på 25% BYA. Planområdet dekkjer totalt 43 daa.

Det er planlagt ein leikeplass på 538 m<sup>2</sup> i enden av planområdet. Det er skildra at denne skal ha sittegrupper og leikeapparat.

Parkering er løyst innanfor kvar av eigedomane.

Det er sett av eit fellesareal til renovasjon og post for alle dei nye tomtane innanfor planområdet.

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for området. I 2015 vart det lagt kommunal vassleidning rett aust for planområdet, medan det pr. i dag ikkje ligg kommunalt avløp i området.

### **Konsekvensutgreiing**

Det er gjennomført ei konsekvensutgreiing på bakgrunn av endring arealbruk/makeskifte. Det har ikkje vore satt krav om planprogram for konsekvensutgreiinga. (Sjå konsekvensutgreiinga i vedlagt planskildring.)

### **Mottakskontroll**

Administrasjonen har hatt mottakskontroll på planen. Tema som vart utfordra spesielt var manglande leikeplass, terrengtilpassing, fortau, siktsone- og svingradiuskrav frå avkøyrslar, samt presiseringar og justeringar i utforminga av føresegner.

### **Merknadar**

Det kom inn 5 merknadar til oppstart frå regionale mynde:

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 13.10.2015
2. Statens vegvesen, datert 22.09.2015
3. Fylkesmannen i Hordaland, datert 15.10.2015
4. Hordaland fylkeskommune, datert 14.10.2015
5. NGIR, datert 21.09.2015

Merknadene er kommentert av planfremjar i planskildringa (sjå vedlegg).

## **VURDERING**

Framlegget til reguleringsplan for område Jydalen, Fammestad har vore oppe til handsaming i administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve til ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar/justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.

### **Tilhøve til overordna plan, konsekvensutgreiing makeskifte**

Planen legg opp til at areal avsett til LNF i kommuneplanen vert regulert til bustad. Kravet om at tiltaket måtte konsekvensutgreiast (jf. sak 121/15 i Plan- og miljøutvalet) vart sett på bakgrunn av endringa av arealbruk. Administrasjonen bad om at ein måtte konsekvensutgreie LNF-området som er føreslått regulert til bustadområde, men at ein kunne innlemme konsekvensutgreiinga i planskildringa til planen og at det ikkje ville vere naudsynt med fullt planprogram for denne konsekvensutgreiinga. Det vart presisert at

konsekvensutgreiinga måtte omfatte dei same utgreiingskriteria som ein ville vurdert i kommuneplansamanheng for å vise eventuelle konsekvensar av tiltaket.

Planfremjar sin totalvurdering og konklusjon er:

*«Det sørlege arealet, som ligg som LNF-område i gjeldande kommuneplan, er betre eigna for bustadbygging og vil ikkje føre med seg dei same terrenginngrepa som ein utbygging i det nordlege området. Vidare vil ei utbygging i det sørlege området gjere at ein unngår å leggje tilkomstveg gjennom dyrka mark. Skogsboniteten er i tillegg lågare i det sørlege området. Her er det registrert myr og middels høg bonitet mens det i nord er registrert høg bonitet i tillegg til eit område med fulldyrka jord.»*

Når det gjeld dei aktuelle områda som er føreslått makeskifta, og som også er ein føresetnad for dette planarbeidet, meiner administrasjonen i utgangspunktet at omdisponeringa er eit positivt grep for å få ei meir føremålstenleg utvikling av bustadområdet som er sett av i kommuneplanen. Plasseringa av det aktuelle, nye bustadområdet vil samle bustadane på ein betre måte, samstundes som ein tek betre omsyn til både naudsynte terrenginngrep og behovet for å bruke fulldyrka landbruksjord til tilkomstvegen.

Vidare vil ein ved å regulere området som er sett av til bustad i kommuneplanen til LNF, sikre at dette området ikkje vert nytta til bustadføremål i tillegg til det nye området som no vert regulert. Administrasjonen meiner dette er eit godt grep når ein først skal gjennomføre det føreslåtte makeskiftet.

Makeskiftet vil føre til at ein står att med eit meir samla bustadområde som totalt sett krev mindre terrenginngrep og mindre areal som går bort i tilkomstvegar.

### **Fortau**

Planfremjar har vurdert at det ikkje er trong for fortau i planområdet. Administrasjonen er ueinig i denne vurderinga og meiner at det bør leggest inn fortau langs vegen inn i det nye bustadområdet. Det vil truleg flytte inn barnefamiljar i dette området, og for å skape god nok trafikktryggleik inne i området med t.d. born som bevegar seg i gatebiletet, for gåande med barnevogn eller syklende born, er det administrasjonen sin vurdering at eit fortau her vil vere ein stor føremon. Mjuke trafikantar vil då ha ein høgdeforskjell som tryggleik for eventuelle bilar som skli på vinteren, og ein unngår t.d. også at brøyta snø frå bilvegen blir lagt der dei mjuke trafikantane kunne ha bevegde seg, fordi dei allereie har fått tildelt eit eige areal. Vegen er berre 3,5 meter brei inne i planområdet, og det er ikkje mykje trygg nok plass igjen til gåande og syklende, særleg ikkje når bilar møtast. Ein har heller ikkje god oversikt langs heile vegen, då den svingar over 90o i skrånande terreng. Fortau her vil gi bebuarane i området om lag 200 meter med trygg veg for mjuke trafikantar.

Administrasjonen krev ikkje at det blir lagt eit fortau som er etter standard breidde, men meiner det er tilstrekkeleg med eit som er 1,5 meter breitt. Vegavdelinga i kommunen gir aksept for dette innanfor denne typen planområde. Tanken er at det er betre og meir trafiksikkert med eit smalt fortau enn ikkje noko fortau.

I tilfelle det vert vidare utbygging innanfor planområdet, vil det bli desto viktigare med fortau. Om vegen innanfor dette planområdet allereie er ferdigstilt utan fortau, vil det vere kompliserande og fordyrande å skulle leggje fortau her i ettertid.

Administrasjonen har lagt inn eit vilkår i vedtaket som sikrar opparbeiding av fortau med 1,5 meter breidde.

### **Tal på bueiningar**

I planforslaget er det ikkje lagt inn eit maksimalt tal på bueiningar i Jydalen, men at det kan førast opp sju einebustadar eller fire einebustadar og tre tomannsbustadar. Planfremjar har også opplyst at dei ikkje ønskjer å ta stilling til om det skal vere tillate eller ikkje med utleigedel, men meiner at dette er noko som bør verte avgjort i byggjesak om det vert aktuelt. Administrasjonen meiner at dette er eit tilhøve ein må ta stilling til no. Leikeplassen i planframlegget er dimensjonert for at det kjem inntil 10 nye bueiningar i dette området, og denne leikeplassen fyller i dag ikkje opp alle minstekrav sett i kommuneplanen (sjå utgreiing under temaet «Leikeplass»). Det er heller ikkje teke høgde for auke i talet på bilar som skal bruke vegen, som følgje av ytterlegare bueiningar, og vil verke inn talet på einingar som skal knyte seg til VA-anlegg. Ein VA-rammeplan skal ta høgde for dette, og denne skal verte utarbeidd før ein kan søkje om byggjeløyve.

For å imøtekomme planforslaget og setje eit tak på talet på bueiningar, foreslår administrasjonen at det vert lagt inn at det er tillate med ein utleigeeining på kvar av dei tre nye tomtane innanfor felt BFS1 i dei tilfelle det vert oppført einebustadar her. Slik legg ein til rette for at det er mogleg å byggje 10 nye bueiningar i Jydalen, uavhengig av om ein vel å gå for tomannsbustadar eller einebustadar i BFS1.

Administrasjonen foreslår at det leggst inn ei ny føresegn under § 4.1 der talet på bueinigar innanfor planområdet vert presisert. Område BFS1 vert delt opp i to delar, der den eine delen omfattar dei to eksisterande bustadhusa og den andre omfattar dei tre nye tomtane. Del BFS2 vert liggjande slik den er. Planområdet vil då omfatte tre bustadområde: BFS1, BFS2 og BFS3. Denne nummereringa leggst inn i både plankart og føresegner. Det nye område BFS1 omfattar dei to eksisterande bustadtomtane.

- *«Innanfor BFS2 kan det førast opp inntil 6 bueiningar: enten 3 tomannsbustadar, 3 einebustadar med inntil 1 sekundærbueining i kvar einebustad, eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustadar.»*
- *«Innanfor BFS3 kan det førast opp 4 einebustadar. Det kan ikkje etablerast sekundærbueining i desse einebustadene.»*

### **Topografi og terrengtilpassing**

Planfremjar har gjennom terrengsnitt vist korleis bustadområdet kan tilpassast terrenget.

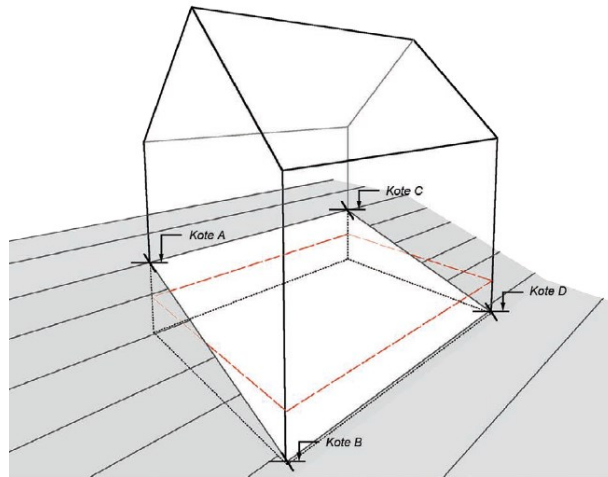
Terrengtilpassing for området som søkjast bygd ut er ikkje omtalt i stor grad i planskildringa. Gjennom føresegner og svar på mottakskontroll ser administrasjonen at planfremjar har gode intensjonar, og når det gjeld terrengtilpassing knytt til murar og terrassar, har planfremjar svart godt. Men omsynet til terrengtilpassing for bygg i seg sjølv vert diverre ikkje vurdert til å vere godt nok heimla i føresegnene.

Inne i område BFS1 har dei tre nye tomtane intern høgdeskilnad på om lag 9, 10 og 11 meter. For å sikre så god som mogleg terrengtilpassing, meiner administrasjonen er det viktig at det ikkje vert lagt opp til at det er mogleg å flatsprengje tomtane. Sjølv om intensjonen er god, vert dette diverre ikkje sikra gjennom formuleringar i føresegnene som at *«Nye bygg skal tilpassast terrenget.»* Administrasjonen meiner at dette kan gjerast gjennom å leggje inn tekst om at der det naturlege, opphavlege terrenget er brattare enn 1:3 meter, må ein plassere bygg som tar opp i seg delar av den naturlege høgdeforskjellen på tomta. Gjennom ei slik formulering bind ein seg ikkje til ein bestemt hустype. Tilpassing til terrenget kan t.d. gjerast gjennom at nedste etasje på bygget har inngang frå terrenget på ein side av bygget, medan neste etasje har direkteinngang frå terrenget på ei anna side av bygget.

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 på 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 planlagt effekt i akkurat dette terrenget. 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».)

Admininstrasjonen tilrår to vilkår på bakgrunn av terrengtilpassing:

- I føresegn § 4.1.2 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg planert terreng. Teksten vert endra til: «*Maksimal gesimshøgde for BFS1 og BFS2 er 6 meter, og maksimal mønehøgde er 9 meter. Høgden målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.*»
- Ny føresegn: «*I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustyte som tar opp nivåforskjellar i terrenget.*»

### Illustrerende avkøyrsløpilar

Admininstrasjonen har gjennom vilkår for dette vedtaket bede om at avkøyrsløpilane som i plankartet er vist som illustrerende, vert fjerna. Opparbeiding av avkøyrsløpilar er sikra gjennom føresegnene, og så lenge ein ikkje veit kvar ein byggjer tomanns- eller einebustadar, og ein ikkje har ein klar plan med plasseringa av avkøyrsløpilar, er det tilstrekkeleg at avkøyrsløpilar er sikra opparbeidd i føresegnene, og at dei er vist i illustrasjonsplanen.

### Leikeplass

Områdeleikeplassen er plassert i enden av vegen, innerst i bustadområdet. I kommuneplanen sin arealdel er det sett krav om at «*eigna areal for barn og unge skal lokaliserast før bustader og vegar vert plassert.*» Leikeplassen vart ikkje lokalisert først i dette planarbeidet, då den mangla ved første innsending. Bustadtomtplassering og – utforming er i hovudsak lik som før leikeareal vart plassert. Admininstrasjonen vurderer likevel plasseringa som god nok etter kvalitetskrava i kommuneplanen § 2.6. Planfremjar har også lagt inn hovudvekta av desse krava i føresegnene.

På eitt punkt skil leikeområdet seg frå krava i kommuneplanen, då delar av leikeplassen er godt under 10 meter brei i det som er tatt med som måleverdig areal. Sidan leikeplassen sin storleik allereie er på grensa til å ikkje fylle opp minimumskravet, er det spesielt viktig at det leikearealet ein har får dei andre kvalitetane som ligg i minimumskrava, t.d. gode soltilhøve. Slik planen no ligg føre, kan det leggast eit bygg med 9 meter mønehøgde 2,0 meter frå leikearealet. Dette vil kunne skape skugge på store delar av leikeplassen og seinke kvaliteten og bakgrunnen for kravet som er sett i kommuneplanen sin arealdel. Det er difor

viktig at byggegrensene mot leikeplassen kjem lengre unna. Administrasjonen tilrår at byggegrensane på dei to bustadeigedomane som ligg inntil leikeplassen flyttast frå 2,0 meter til minimum 4,0 meter unna leikeplassen for ikkje å forringe leikeplassen sine soltilhøve meir enn naudsynt. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

### **VA-rammeplan**

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan. I 2015 vart det lagt kommunal vassleidning rett aust for planområdet, medan det pr. i dag ikkje ligg kommunalt avløp i området. I oppstartsmøtet vart det informert om at det vil kunne bli mogleg å kople seg på framtidig kommunalt avløp på Høyland.

I planmaterialet er det ikkje vist korleis avløp skal løysast. Dette må visast i planmaterialet før planen kan sendast på høyring.

### **Mindre justeringar og presiseringar**

Administrasjonen har utført fleire mindre endringar/justeringar direkte i føresegnene for å tydeleggjere kva som er meint, og for å prøve å unngå moglege, unødvendige problemstillingar som kan dukke opp i byggjesakshandsaminga.

Endringane gjeld:

- I føresegn § 2.2 er ordet «rammeløyve» endra til «byggjeløyve».
- Føresegn § 3.1 er endra og har fått eit tillegg:  
«Følgjande tiltak skal vere *ferdigstilt* (i staden for utført) (...)  
– Veg, f\_SV1 *inkludert snuhammar* (...)
- Føresegn § 4.1.1 har fått eit tillegg:  
«Maksimal utnytting for BFS1 og BFS2 er 25% BYA *pr. tomt*, inkludert parkering.
- Føresegn § 4.1.5, om garasje/carport har fått eit tillegg:  
«... og kan *førast opp i ein etasje.*»
- Under føresegn § 4.3, som handlar om fellesområde for renovasjon og post, er det lagt inn:  
«*Arealet skal vere planert og ha fast dekke.*»
- Føresegn 5.4.1 har fått eit tillegg:  
«*Alle bilar skal kunne snu på eigen grunn.*»

### **Takform**

Planfremjar har vore spurt av administrasjonen om dei har vurdert kva takform, materiale, fargar o.l ein kan nytte innanfor planområdet, og la etter dette inn i føresegnene at det skal takast omsyn til kringliggjande landskap og bygg, og at flate tak ikkje vert tillate.

Administrasjonen er ueinig i vurderinga av at flate tak vil vere galt innanfor dette området, så lenge alle andre takformar er tillate. Gjennom dette er det er ikkje lagt opp til at det er eit poeng å danne ein heilskap av ein eller gitte typar takformar i dette landskapet, og ein er heller ikkje sikra god byggutforming eller steds- og terrengtilpassing gjennom alle andre takformar enn flate tak. Det er heller ikkje ein sterk, eksisterande bygningsidentitet i området i dag, då det berre ligg nokre få, spreidde bygg i nærområdet. Administrasjonen meiner difor at alle takformar skal kunne tillastast her, og foreslår forbodet mot flate tak fjerna frå føresegnene.

### **Merknader**

Administrasjonen har vurdert planfremjar si handsaming av merknadene som kom inn ved varsel om oppstart.

Hordaland fylkeskommune ber m.a. om at trafikksikker skuleveg vert drøfta i planarbeidet. Administrasjonen meiner at ein kan finne ein betre løysing enn vist innanfor planområdet gjennom å leggje inn fortau her. Dette vil gjere delar at ein i utgangspunktet lite trafikksikker skuleveg betre her som ein har moglegheit til å gjere noko med det, samstundes som det må

kunne forventast at det flyttar born inn i området. Administrasjonen har lagt inn eit vilkår i vedtaket som sikrar opparbeiding av fortau.

NGIR ber m.a. om at hentestad for avfall bør ligge på eit plant område. Administrasjonen har lagt til ei setning i føresegnene om at fellesområdet som er avsett til renovasjon og post blir plant og får fast dekke.

### **Utnyttingsgrad**

I planmaterialet går det fram at det er sett ein utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda. For å unngå at det skal vere mogleg å tolke utnyttinga som felles for områda, og at ein soleis kan kome til å få ein skeivfordeling av mogleg byggjeareal, har administrasjonen lagt inn i føresegnene at utnyttingsgraden er 25% BYA pr. tomt.

### **Siktsonar og svingradius ved avkøyrslar frå tomtane**

Admininstrasjonen tilrådde gjennom mottakskontrollen å leggje konkrete, tekniske krav til avkøyrslar frå bustadeigedomane til fellesvegen. Planfremjar har lagt inn eit av forslaga, men meiner utover dette at forslaga frå administrasjonen til tekniske krav ikkje høyrer heime i ein reguleringsplan men skal takast i byggjesakshandsaminga. Admininstrasjonen meiner at det er både viktig og riktig å ha denne informasjonen med i reguleringsplanen. Det vil raskt kunne skape problem ved byggjesøknad og/eller i praksis når eigedomane er bygd ut om riktig/nøyaktig informasjon om frisktsoner mm. ikkje er tenkt på, prosjektert og vist ved byggjesøknad. Dette er t.d. for å unngå at ein eigedom sin avkøyrslar hindrar parkering på tenkt plass på naboeigedom, eller at ein ikkje får naudsynt friskt og soleis reduserer trafikktryggleiken i området.

Administrasjonen har lagt til desse krava til avkøyrslar direkte i føresegnene: *«To tomter som ligg inntil kvarandre bør ha ei felles avkøyrslar. Det skal vere siktzone mellom veg og avkøyrslar på 3 x 20 meter målt til regulert vegkant, samt svingradius på minimum 3,0 meter. Siktzone skal ikkje nyttast til parkering eller andre sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg. Plassering av avkøyrslar, siktliner og svingradius skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve. Det bør leggest dreneringsrør under kvar avkøyrslar.»*

### **Universell utforming**

Det er lagt inn at 40% av bueiningane skal ha universell utforming. Ifølge samfunnsdelen til kommuneplanen, kapittel 5, er det ei målsetting om at 50% av nye bustader i nye bustadfelt skal vere universelt utforma, og at uteområde i stor grad skal vere universelt utforma. Administrasjonen sin vurdering er at det er ei tilstrekkeleg løysing med 40% i eit område som ligg relativt langt unna busstopp/kollektivtrafikk og annan infrastruktur. Når ein tar omsyn til det sterkt skrånande terrenget, innanfor planområdet, må det verte vurdert om ein finn det riktig at 40% av byggmassen skal ha alt på eit plan og berre kunne førast opp i ei høgd. Det er lite truleg at det er aktuelt å føre opp bygg med heis i eine- og tomannsbustadar. Administrasjonen støtter ikkje planfremjar sin vurdering av kvifor ikkje 50% av bustadane skal tilfredsstillende krava, men ser at det likevel og av andre grunnar er ei tilfredsstillende løysing med 40% universelt utforma bueiningar.

### **Oppsummering**

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt nok utarbeidd til å kunne leggest ut til offentleg ettersyn, på vilkår av at punkta som er skissert vert fylt opp. Administrasjonen meiner at makeskiftet av område avsett til bustadareal og LNF-føremål er ei god og fornuftig løysing som gir langt fleire føremonar enn ulemper. Administrasjonen meiner at ein vil kunne opparbeide eit godt bumiljø innanfor rammene som planen sett.

