



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato			
	Plan- og miljøutvalet				
Sakshandsamar:	Planavdelinga	Frøydis Ones			
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	15/1763	Klassering:	

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Dalane, gbnr 108/1, fnr 50 - Lindås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

I medhald av plan- og bygningslova §12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Dalane, gbnr 108/1 fnr 50 til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Ein universell tilkomst mellom BKS og f_BUT må sikrast i plandokumenta før planen vert lagt til offentleg ettersyn.
2. Sikring av skjeringar må inn som eit eige punkt 2.8 i føresegna før planen vert lagt til offentleg ettersyn.
3. Det må gjennomførast ei vurdering av trafikktryggleiken i krysset for tilkomstveg til dei nye bustadane og den etablerte gangvegen før planen vert lagt til offentleg ettersyn.
4. Føresegn 4.3.1 må endrast til: «Det skal etablerast to parkeringsplassar per bustad. To parkeringsplassar på f_SPA 1 skal opparbeidast som parkering for rørslehemma.»
5. Det må utarbeidast ny ROS analyse som legg til grunn Lindås kommune sin vedtekne mal før planen vert lagt til offentleg ettersyn.

Bakgrunn

Saka gjeld

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. 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. ABO plan & arkitektur er plankonsulent.

Føremålet med planen er å leggje til rette for etablering av to firemannsbustader på ein om lag 4 daa stor tomt på Kolås, Lindås. Arealet er tidlegare regulert til 3 einbustader gjennom reguleringsplan for Kolås II og III, der siste gjeldande plan er Kolås III. Jamfør planomtalen side 8.

Tilkomst til området vert lagt på etablert veg, og over ein etablert gangveg. Veggen vert i planframlegget utvida frå 3 til 4 meter. Det har vore dialog mellom tiltakshavar og grunneigar av gbnr 108/175 om dette. Og parkeringsplass SPA2 i plankartet er tilknytt gbnr 108/175, jamfør føresegn 4.3.2. Trafikktryggleik for krysset mellom utkøyrsløse til eigedom og gangvegen er ikkje vurdert i

plandokumenta. I sårbarheitsvurderinga knytt til infrastruktur (planomtalen side 30) er det sagt generelt at «Planforslaget medfører ei svært avgrensa utbygging og det er ikkje venta at planforslaget vil medføre auka risiko for trafikkulukker».

Firemannsbustadene som er under planlegging vil innehalde 8 leilegheiter på om lag 100 m². Byggehøgda er sett til kote +81 meter. Kvar leilegheit vil ha ei sportsbod på 5m².

Leilegheitene i 2 etasje har planfri tilkomst frå parkeringsplass til inngangsdør. Dette er sikra i føresegn 2.6.1. Tilkomst frå parkeringsplass til 1. etasje i dei to bygga har tilkomst via gangvegen som ligg inntil eigedomen. Tilkomstvegen vil få ei helning på 1:9, jamfør planomtalen side 20.

Det er sett av areal for uteopphald som tilsvarar MUA på 50m² for kvar bueining, og eit tilleggsareal på minst 50m² pr bueining for felles leik, jamfør føresegn 2.1. I plankartet er det teikna inn felles uteopphaldsareal på 573m². I tillegg vert det sagt i planomtalen at kvar av leilegheitene vil ha eit privat uteopphaldsareal på 50 til 150 m². Leikeareala skal utformast med universell standard, men det er ikkje mogleg å sikre universell tilkomst frå leilegheitene eller parkeringa til dette området, jamfør side 20 i planomtalen.

Føresegn 2.6.1 seier prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utbygging så langt det er føremålstenleg i høve store terrenginngrep.

Kvar bueining skal ha minimum 2 parkeringsplassar der 1 skal vere for HC parkering Planomtalen omtalar 2 HC parkeringsplassar, jamfør side 20.

I plankartet er det sett av om lag 32m² til plass for søppeldunkar eller eventuell anna bossløysing.

Teknisk infrastruktur som ligg til tomta vert vurdert til å ha god kapasitet. Leidningsnett ligg i gangvegen som følgjer tomta. VA rammeplanen er i samsvar med det kommunen og plankonsulet har vore samd om tidlegare.

På grunn av terrenget, må det i utbygginga gjennomførast ein del terrengtilpassingar som vil medføre skjeringar. Ei masseberekning syner at det vert eit masseoverskot på 1300 til 1500 kubikk, jamfør planomtalen side 21. Overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass, jamfør føresegn 2.4. All terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt, og murar skal vere i naturstein. Murar over 1.5 meter skal terrasserast, jamfør føresegn 2.7.

Sikring av skjæringar er ikkje nemnd som eige punkt i planframlegget.

Overvannshandtering er ikkje tydeleggjort i planframlegget, men er omtala i VA rammeplan av 2. februar 2016. Det vert sagt der sagt følgjande:

Overvatnet på planområdet blir handtert med avrenning på terreng og infiltrasjonskum. Dersom ein flaumsituasjon skulle oppstå vil gangvegen fungere som flaumveg gjennom planområdet. Det er ikkje fare for flom på areal som er avsett til bustadformål. Generelt vil nedbør i området samla seg 350m syd for planområdet via bekkefar.

Det er kome 4 merknader ved oppstartmeldinga til planarbeidet. Desse er referert og vurdert på side 31 i planomtalen.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Dalane er vurdert av administrasjonen, og det er sendt mottakskontroll til plankonsulent.

Området er tidlegare regulert til bustad, og er såleis i tråd med godkjend plan. Det vert lagt opp til fleire bustader av mindre storleik enn einebustad. Administrasjonen finn grunnlag for å opne opp for det sidan arealet ligg i eit stort område som i hovudsak er bygd ut med einebustader. Over tid vil det vere behov for også mindre husvære. Planområdet skrar bratt mot sør, det er viktig å få ei god løysing av både husplassering og uteopphaldsområde i eit slikt område.

Det er svært bra at tilkomsten til 2. etasjane frå parkeringsplassen er planfri. Leikeareala f_BUT får ei universell utforming, men tilkomsten til dette arealet frå leilegheitene får ikkje ei universell utforming. Før planen vert lagt til offentleg ettersyn må denne løysinga vurderast med tanke på å få til ei betre løysing for begge tilkomstane. Det kan til dømes vurderast å terrassere f_BUT, og det kan eksempelvis vurderast å redusere på det skrånande terrenget mellom bustad og leikeareala sidan desse truleg ikkje får ein reell bruk som uteopphaldsareal på grunn av fleire meter høgdeforskjell. Ved å leggje f_BUT høgare i terrenget vil dette området verte meir synleg frå det einskilde husvære. Dette er viktig med tanke på å skape tryggleik i nærmiljøet. Intensjonen i føresegn 2.6.1 om at prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utbygging så langt det er føremålstenleg i høve store terrenginngrep er kanskje ikkje ei tilstrekkeleg god føring for utviklinga av området. Det er betre at ein får løyst dette i planframlegget. Administrasjonen tilrår at planen vert utbetra på dette punktet, der minimum tilkomst til leikeområdet vert sikra med universell utforming.

Sikring av skjeringar må inn som eit eige punkt i føresegna før planen vert lagt til offentleg ettersyn.

Før planen vert lagt til offentleg ettersyn vil administrasjonen også tilrå at det vert gjort ei vurdering av trafikktryggleiken i krysset for tilkomstveg til dei nye bustadane og den etablerte gangvegen. Det er viktig at tryggleik på etablerte gangvegar ikkje vert redusert som følgje av ny utbygging.

Administrasjonen har meldt til plankonsulent at det må tilretteleggjast for 2 HC parkeringsplassar. Dette må rettast opp i føresegna.

I kapittel 6.8 i planomtalen er risiko og sårbarhet vurdert. Kommunestyret i Lindås kommune vedtok i 2011 eigne risikomatriser og akseptkriteria for ROS analysar som gjeld arealbruk. Desse er ikkje lagt til grunn for reguleringsplanframlegget for Dalane. Plankonsulent må leggje det vedtekne materialet til grunn for planframlegget.

Vedlegg:

<autogenerert vedleggsliste>

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Dalane VA-rammeplan	99599	27.05.2016
Hordaland Fylkeskommune	113464	27.05.2016
Lindås pg OVF-sak 151142	113465	27.05.2016
oppstart av detaljregulering for Dalane gnr 108 bnr 1 fnr 50 Lindås kommune		
Statens vegvesen	113466	27.05.2016
VA-kart gbnr 108-1-50	99600	27.05.2016
2016 05 25 Dalane_ Snitt	113467	27.05.2016
2016 05	113468	27.05.2016
25__Dalane_Illustrasjonsplan		
Dalane føresegner 25.5.2016	113469	27.05.2016
Plankart Dalane 25.05.2016	113470	27.05.2016
Planomtale Dalane 25.05.2016	113471	27.05.2016
Uttale - Oppstartsmelding - Lindås - Gnr 108 bnr 1 - Dalane	113472	27.05.2016
- Etablering av konsentrerte småhusbustader - Detaljreguleringsplan		