

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
100/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	16/371

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Langheiane B8 og B9

### Vedlegg:

VA\_rammeplan\_Langheiane B8 og B9VA\_rammeplan\_Langheiane B8 og B9\_notatAnnonse\_Langheiane 2016 02 03-3Varsel planoppstart Langheiane B8 og B93D-perspektiv for B83D-perspektiv for B9Merknader ved varsling\_Langheiane\_ samlaSkredfarevurdering ved bustadområdet Langheiane B9 i Knarvik Lindås kommune\_18.04.2016A1-194 - B8 - Soldiagram 20. marsA1-195 - B8 - Soldiagram 20. maiA1-196 - B8 - Soldiagram 20. juniA1-197 - B9 - Soldiagram 20. marsA1-198 - B9 - Soldiagram 20. maiA1-199 - B9 - Soldiagram 20. juniA1-401 - Snitt B8A1-402 - Snitt B916005\_planskildring\_Langheiane B8 og B9\_18.08.201616005\_Føresegner\_Langheiane B8 og B9\_18.08.201616005\_Langheiane B8 og B9\_Plankart\_18.08.2016Illustrasjonsplan\_Langheiane B8\_18.08.2016Illustrasjonsplan\_Langheiane B9\_18.08.2016

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

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

.....

## Plan- og miljøutvalet - 100/16

### **PM - behandling:**

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

### **Fellesframlegg v/Håkon Reigstad-Sp:**

#### **Tillegg/ending til rådmannen sitt framlegg:**

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

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

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

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

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

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

## Saksopplysningar:

### **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

## **BAKGRUNN**

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

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

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

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

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

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

Bustadfelt B8 er delt opp i tre felt: BKS1-3. Her vert det lagt til rette for til saman 44 bueiningar, og maksimalt 50, fordelt på tre byggverk. Det er ein frittliggande lågblokk innanfor kvart av to av delfelta, og det siste delfeltet omfattar tre lågblokker som dannar eit felles uteområde på eit beplanta dekke, med opning mot sør. Under dekket vert det skjult parkering for heile felt BKS1-3, der hovuddelen av parkeringa skal verte lagt. Delar av parkeringa er vist på terreng. I BKS1 og BKS3 er bygningsvoluma tre etasjar høge mot den aust- og sørlege langsida. Bygningskroppane tek opp i seg terrenget, slik at inngangspartiet ligg ein etasje høgare på dei motsette langsidane. Innanfor BKS2 består den totale bygningsmassen av tre og fire bustadetasjar, med garasje under heile anlegget. Også her tek bygningsvoluma terrenget opp i seg, slik at dei sett utanfrå har tre og fire etasjehøgder mot den eine langsida,

og ein etasje mindre på den motsette langsida. Bueiningane er fordelt på to hovudprinsiptypar, der den eine ligg på eitt plan, og den andre går over to etasjar.

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

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

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

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

Det er planlagt minimum 25 m<sup>2</sup> minste uteopphaldsareal på bueining innanfor heile planområdet. Ein finn eit felles uteopphaldsareal mellom felt BKS1-3 og BBB på om lag 3 dekar. Det er lagt opp til at det skal verte opparbeidd minst tre leikeareal på minimum 100 m<sup>2</sup> kvar innanfor planområdet.

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

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

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

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

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

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

## VURDERING

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

### Tilhøvet til overordna plan

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

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

### Utnyttingsgrad

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

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

Administrasjonen vil derimot ikkje tilrå at parkeringsplassar som dei som er vist på austsida og langsiden av alle dei fire blokkane innanfor felt BBB, også skal kunne haldast utanfor dette rekneskapet. Desse vil liggje på bakkeplan og dominere synsbiletet for bebuarane ved hovudinngangane til desse fire bygga. Hadde det lege leilegheiter, bodar eller anna areal på det omtalte parkeringsarealet innanfor BBB, ville det automatisk ha inngått i rekneskapet for utnyttingsgrad, då dette er areal på bakkeplan. Administrasjonen har som eit vilkår til vedtaket lagt inn at denne parkeringa skal verte ein del av rekneskapet for utnyttingsgrad. I føresegn 5.2.1 vert «og under tak/bygg» fjerna, og «beplanta dekke» lagt til. Føresegna vert då slik:

*«Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken og under*

*beplanta dekke skal ikkje reknast med.»*

### **Estetikk, terrengtilpassing og soltilhøve**

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

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

### **Grunnlag for utrekning av tal på parkeringsplassar**

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

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

### **Tiltak utanfor byggjegranser**

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

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

### **Oppsummering**

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt gjennomarbeidd og klar for å verte lagt ut til offentleg ettersyn på vilkår av dei skisserte punkta over.

Administrasjonen trur at det som ligg i dette planframlegget vil kunne gi bygningar og utomhusareal med ei god terrengtilpassing og formgjeving, og skape gode tilhøve for framtidige bebuarar.

.....

