

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
143/16	Plan- og miljøutvalet	PS	23.11.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Line Thuen Waage	15/2222

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

Vedlegg :

Føresegner Fannesbostvegen 30.8.2016
VA plangrenseVA-kart gbnr 108-161
Fonnebostvegen VA-rammeplan
Illustrasjonsplan, 21.10.16
Snitt og perspektiv
Planomtale Fonnebustvegen
Reguleringsplan 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 m² 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 lek 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 einbustader 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. Resulatet 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.

.....

