

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
129/16	Plan- og miljøutvalet	PS	19.10.2016
086/16	Kommunestyret	PS	27.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1671

### 3. gangs handsaming av reguleringsplan for Vesleheimen, plan-id 1263-201303

#### Vedlegg :

Planskildring\_Vesleheimen\_23.09.2016 Planføresegner\_Vesleheimen\_23.09.2016 13014\_Vesleheimen\_18\_27.09.2016\_A213014\_Vesleheimen\_Illustrasjonsplan\_18\_27.09.2016\_A213014\_Snitt\_Vesleheimen\_27.09.2016\_A420 juni\_180020 juni\_200020 mai\_120020 mai\_150020 mai\_180020 mai\_200021 mars\_120021 mars\_150021 mars\_1800

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Vesleheimen, plan-id 1263-201303, med følgjande tillegg:

1. Føresegner datert 23.09.2016 og plankart datert 27.09.2016 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart ligge føre med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Ny føresegn 5.4.5: Det skal leggest til rette for lading av køyrety på parkeringsareal slik at kvar bueining har moglegheit til å etablere ladepunkt.

#### Plan- og miljøutvalet - 129/16

##### PM - behandling:

Det vart røysta over begge framlegga.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

##### Framlegg frå Ap, Sp og Krf:

Som rådmannen sitt framlegg, med tillegg:

Nytt punkt:

*4. I BKS1 skal det berre vera høve til å etablera to bueiningar. Planskildring og planføresegner må endrast slik at dette kravet vert stetta.*

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (H. Frp)

**PM - vedtak:**

**Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 19.10.2016:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Vesleheimen, plan-id 1263-201303, med følgjande tillegg:

1. Føresegner datert 23.09.2016 og plankart datert 27.09.2016 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart ligge føre med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Ny føresegn 5.4.5: Det skal leggest til rette for lading av køyrety på parkeringsareal slik at kvar bueining har moglegheit til å etablere ladepunkt.
4. I BKS1 skal det berre vera høve til å etablera to bueiningar. Planskildring og planføresegner må endrast slik at dette kravet vert stetta.

**Kommunestyret - 086/16**

**KO - behandling:**

Eftersendt sak "3. gangs handsaming av reguleringsplan for Vesleheimen, plan-id 1263-201303" vart handsama i møte.

**Fellesframlegg frå Høgre og Frp v/Ingrid Fjeldsbø-H:**

Rådmannen sitt forslag til vedtak utan punkt. 4.

Framlegget fekk 9 røyster (H + Frp) og fall.

Innstillinga frå Plan- og miljøutvalet vart vedteke med 22 røyster (Ap, Krf, Sp, V, Mdg, Sv)

**KO - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Vesleheimen, plan-id 1263-201303, med følgjande tillegg:

1. Føresegner datert 23.09.2016 og plankart datert 27.09.2016 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart ligge føre med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

3. Ny føresegn 5.4.5: Det skal leggest til rette for lading av køyrety på parkeringsareal slik at kvar bueining har moglegheit til å etablere ladepunkt.
4. I BKS1 skal det berre vera høve til å etablere to bueiningar. Planskildring og planføresegner må endrast slik at dette kravet vert stetta.

## **Saksopplysningar: Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

## **Bakgrunn**

Reguleringsplan for Vesleheimen var oppe til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 08.06.2016, der planframlegget vart avvist på bakgrunn av for høg utnyttingsgrad innanfor planområdet. Saksframlegga frå 1. og 2. gangs handsaming er vist til sist i dette saksframlegget, etter administrasjonen sine vurderingar av endringane i planframlegget.

Planfremjar har no gått gjennom planframlegget og redusert utnyttingsgrad innanfor alle delområda innanfor planområdet. Tal på bueiningar er redusert frå 19 til 14, desse er tekne ut innanfor områda BKS2 (tidlegare BBB3) som er redusert frå 6 til 4 bueiningar og BBB (tidlegare BBB2) som er redusert frå 9 til 6 bueiningar. BKS1 (tidlegare BBB1) er vidareført med same antall einingar som før, men med lågare utnyttingsgrad. Grunnlaget for at ein ikkje reduserer talet på bueiningar innanfor BKS1 er at ein meiner at volumet på bygget med etablering av tomannsbustad vil vere like stort som med etablering av firemannsbustad. I tillegg vert det peika på at ingen av merknadane som kom inn til planframlegget viste til at dei ynskte ein reduksjon av bueiningar i dette bygget. I BKS2 er utnyttingsgrad teke ned til BYA 45 % frå 60 % og BBB har fått utnyttingsgrad BYA 50 %, ned frå 55 %. BBB har i tillegg fått redusert høgda ned til 9 meter. For BKS1 og BKS2 er byggehøgda avgrensa til 8 meter. I tillegg til at ein har avgrensa byggehøgda alle delfelta, har ein også satt krav om saltak for å innpasse seg best mogleg med byggestilen elles i området.

Ein har vidare redusert maksimal kotehøgda for møne innanfor BBB med to meter frå +51 til +49 meter. BKS2 er redusert frå +51,5 til 50,5 meter. Verknaden av seinkinga er vist på vedlagte snitt i saka. Sol- skuggediagram viser vidare effektane av dei nye bygningane på eksisterande soltilhøve innanfor planområdet. Diagramma viser at BFS2 vil få noko meir skugge, men noko mindre enn tidlegare framlegg. Ytterlegare omtale om endringane som er gjort er vist med raud skrift i planskildringa.

Parkering vil no skje fullt ut som overflateparkering, då parkeringshus under BKS2 er teke ut av planen. F\_SPP1 vert utvida på bekostning av tunet som var planlagt mellom BKS1 og BKS2. For BBB vert avkøyrsla flytta noko slik at ein får på plass ni parkeringsplassar. Det er lagt til grunn ei parkeringsdekning på 1,5 for alle bustadane innanfor planområdet, og alle

bustadane får parkeringsplass i kort avstand frå inngangsparti.

Når det gjeld leikeareal så er desse vidareført frå førre planframlegg, og det er sikra god tilkomst mellom bustadane og leikeområda. Alt i alt er det gode leikeareal innanfor planområdet og det totale arealet for leik ligg godt over kravet som ligg i kommuneplanen for tilsvarende busetnad. Uteopphaldsareal vert også dekkja inn gjennom leikeareala, i tillegg til f\_BGP og på bustadområda. Totalt sett legg planframlegget opp til uteopphaldsareal og leikeareal utover krava som er sett i kommuneplanen.

Alle endringane i planframlegget frå 2. gangs handsaming er vist i planskildringa med raud skrift. Her kjem også planfremjar sine kommentarar til dei ulike endringane fram. Tilsvarende er endringar i føresegnene vist med raud skrift.

## Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom endringane i planframlegget sidan 2. gangs handsaming av planen i plan- og miljøutvalet og har nokre merknader til desse.

I høve utnyttingsgrad er det nye planframlegget i tråd med vedtaket i plan- og miljøutvalet. Utnyttingsgraden for alle delområda er trekt ned, samstundes som ein har redusert talet på bueiningar i både BKS2 og BBB. I BKS1 har planfremjar ynskje om å halde på talet på bueiningar. Administrasjonen meiner at plan- og miljøutvalet også hadde ynskje om å redusere talet på bueiningar også innanfor BKS1, og dette er ikkje utført. Det var i møtet også fremja ynskje om at det ved etablering av tomannsbustad skulle vere lagt til rette for parkering på eigen grunn. Administrasjonen har sett på moglege løysingar med parkering på eigen grunn for BKS1 og ser nokre utfordringar knytt til ei slik løysing. Gangvegane gjennom planområdet bitt saman både bustadane og leikeområda på ein god måte, der ein i utgangspunktet kun må krysse tilkomst til BFS1 for å komme mellom desse områda. Om ein skal ha parkering på eigen grunn for BKS1 vil ein måtte legge tilkomst til desse på tvers av gangtilkomstane, noko administrasjonen vurderer som ei mindre god løysing med omsyn til trafikktryggleik. Ein må også ha tilkomst gjennom parkeringsplass f\_SPP1, noko som i utgangspunktet også er ei lite tilfredsstillande løysing, men som nok ikkje vil føre med seg store ulemper i høve trafikkbiletet totalt sett. Administrasjonen meiner at parkering for BKS1 uansett bør løysast på f\_SPP1.

Når det gjeld parkeringsløysingane i planframlegget meiner administrasjonen det er positivt at alle bueiningane får parkering tett på bustadane sine. Tal på parkeringsplassar bidrar til å avgrense overflateparkeringa innanfor området slik at dette ikkje unødig opptar areal som elles kan brukast til leik eller uteopphald. Det er vidare lagt opp til eit tilstrekkeleg antall parkeringsplassar for rørslehemma. Administrasjonen ser vidare at tilrettelegging for lading av køyrety er uteglymd ved tidlegare handsamingar av planframlegget, og ynskjer at det vert lagt inn eit punkt i føresegnene om dette. Føresegna skal sikre at det til dømes vert lagt trekkerøyr eventuelt med eigne kursar til parkeringsplass for dei ulike bustadane, slik at det enkelt kan leggjast til rette for lading av køyrety.

*Ny føresegn 5.4.5: Det skal leggast til rette for lading av køyrety på parkeringsareal slik at kvar bueining har moglegheit til å etablere ladepunkt.*

Når det gjeld leike- og uteopphaldsareal er administrasjonen nøgd med at stordelen av

desse vidareført i revidert planframlegg, slik at ein framleis har dei gode og varierte kvalitetane i uteopphaldsareala som ein hadde i førre planframlegg.

Med omsyn til reduksjonar i mønehøgde på BKS2 og BBB, meiner administrasjonen at ein har teke omsyn til merknadane som kom inn knytt til dette på ein god måte. Med byggehøgde på 8 meter for BKS1 og BKS2, ligg ein under det som plan- og bygningslova generelt opnar opp for av byggehøgde (9 meter). Reduksjonen i høgde vil generelt gje betre utsiktstilhøve enn i førre planframlegg. Det vert av planfremjar også peika på at vegetasjonen i naturområdet som vert sett igjen nord i planområdet vil bidra til å skjule dei nye bygga og at vegetasjonen allereie i dag tek mykje av utsikta, slik at totaleffekten av nye bustader i forkant ikkje vil ha ein stor verknad på dagens situasjon. Administrasjonen meiner at den føreslåtte utnyttinga ikkje vil ha ein større verknad på utsiktstilhøva enn det ei utbygging med til dømes tomannsbustader og einestader i rekke til døms ville ha hatt. Når det gjeld sol-skuggediagramma viser desse at det reviderte framlegget har mindre verknader for naboar enn framlegget som vart lagt fram for 2. gangs handsaming. Krav om saltak på bygningane vil gje området eit heilskapleg uttrykk.

Oppsummert meiner administrasjonen at revidert framlegg for reguleringsplan stettar krava som vart sett i vedtaket frå plan- og miljøutvalet i møtet 08.06.2016. For BKS1 er det ikkje gjort reduksjon i bueiningar, kun i % BYA. Administrasjonen vil peike på at dersom ein reduserer talet på bueiningar i BKS1, så bør ein likevel halde på parkeringsløyvinga då parkering på eigen tomt vil bidra negativt til trafikktryggleik for mjuke trafikantar innanfor området. Eit punkt knytt til justering av nemningar og føresegner knytt til BKS1 bør også takast inn. Utover dette meiner administrasjonen ingen merknader og vil tilrå at planframlegget vert godkjent slik det ligg føre, med tillegg knytt til lading av køyrety.

-----

## **2. gangs handsaming av reguleringsplan for Vesleheimen, plan-id 1263-201303**

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

*I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Vesleheimen, plan-id 1263-201303, på følgjande vilkår:*

*Plankart datert 26.05.2016 og føresegner datert 26.05.2016 vert lagt til grunn.*

*Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.*

*Byggehøgde for BBB2 vert redusert til maksimalt kote +50. Det skal innarbeidast krav om flatt tak eller pulttak i føresegnene. Takoppbygg og heishus som ikkje overstig 15 % av takflata er tillate. Takoppbygg ska ha ei utforming slik at dei utgjer ein naturleg del av bygget si takform.*

.....

## **Plan- og miljøutvalet - 075/16**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg fekk 4 røyster og fall (A.Dyngen-Frp, A. Høgquist-Frp, K. Vågstøl-H, T. Erstad-H)

#### **Framlegg frå Ap, Krf, Sp:**

Plan- og miljøutvalet avviser reguleringsplan for Vesleheimen plan id 1263-201303.

Plan har for høg utnyttingsgrad i område BBB-1-2-3.

Plan/føresegner bør også vise antall bueiningar i planområdet.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (S. Hauge-Ap, E. Aakre-Ap, J. Herland-Sp, E. Eidsnes-Krf, O. Myhr-Krf, M. Knudsen-Krf)

### **PM - vedtak:**

#### **Innstilling i Plan- og miljøutvalet 08.06.2016:**

Plan- og miljøutvalet avviser reguleringsplan for Vesleheimen plan id 1263-201303.

Plan har for høg utnyttingsgrad i område BBB-1-2-3.

Plan/føresegner bør også vise antall bueiningar i planområdet.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

#### **Bakgrunn**

Reguleringsplan for Vesleheimen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 27.02.2016 til 09.04.2016. Det kom inn til saman 9 merknader frå offentlege mynde og naboar. I tillegg har saka vore til uttale i råd og utval i kommunen. Hovudmoment i merknadane var knytt til utnytting, bustadstruktur, høgder på nye bygg og trafikktilhøve i området.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå første gangs handsaming er vist til kursiv 10 pkt under.

-----

**1. gangs handsaming av reguleringsplan Vesleheimen, gbnr 137/63 m.fl.**

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Vesleheimen, gbnr 137/63 m.fl, ut til høyring og offentleg ettersyn. Vedlagte plandokument vert lagt til grunn.

.....

### **Plan- og miljøutvalet - 007/16**

**PM - behandling:**

**PM - vedtak:**

### **Eldrerådet - 009/16**

**ER - behandling:**

**ER - vedtak:**

### **Levekårsutvalet - 021/16**

**LE - behandling:**

**LE - vedtak:**

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

### **Bakgrunn**

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

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Maja og Karina Isdal, medan Ard Arealplan AS har vore plankonsulent.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av eigedom 137/63, som er avsett til bustadføremål innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Totalt vert det opna opp for inntil 20 nye bustader innanfor planområdet, fordelt på 3 bygg med høvesvis 4, 6 og 9 bustader. I tillegg er det opna opp for ein ekstra einebustad på eksisterande bustadtomt 137/155. Det er lagt opp til parkeringskjellar under seksmannsbustaden, der det vert lagt til rette for at kvar bustad i dei nye bygga skal ha ein parkeringsplass under tak. Felles grøntareal er plassert i tilknytning til dei ulike bygga, og det er planlagt eit tun sentralt i området som skal fungere som møteplass. Det er i tillegg til den aktuelle eigedommen regulert inn tilliggande eigedommar, tilkomstveg og kryssområde i Isdalstøbakken.

Området som vert regulert er på om lag 9,8 dekar, og er i kommunedelplan for Knarvik-Alversund sett av til bustadføremål og er soleis i samsvar med overordna plan. Planområdet er i hovudsak eigedom 137/63, men tilstøytande eigedommar er tekne med for å unngå at ein får uregulerte felt mellom dei ulike reguleringsplanane i området. Vidare er det teke med naudsynt areal knytt til hovudtilkomsten frå Isdalstøbakken og kryssutforming i Isdalstøbakken.

Det vert opna for totalt 20 nye bueiningar innanfor planområdet, fordelt på ein ny einebustad i tillegg til bygg med 4, 6 og 9 bustader. Bustadane er tenkt utforma med 2-3 etasjar, der BBB1 får inntil 4 bueiningar, BBB2 får inntil ni bueiningar og BBB3 inntil 6 bueiningar. BBB2 blir det største bygget med inntil 11 meter byggehøgde, medan BBB1 og BBB3 får maksimal byggehøgde på høvesvis 8 og 9 meter. BBB3 vil verte bygd på delvis underjordisk parkeringskjellar som blir felles for dei nye bustadane.

Parkering for bustadane er organisert slik at alle dei nye bustadane innanfor den konsentrerte busetnaden vil få ein plass i parkeringskjellaren under BBB3. I tillegg vert det lagt til rette for 10

parkeringsplassar ved høvesvis BBB2 og BBB3 som kan fungere som gjesteparkering og tilleggs plassar. BBB1 vil ikkje ha parkeringsmoglegheit tett inntil bygget, men det vil verte lagt til rette med køyrbar gangveg fram til bygget slik at varelevering og liknande har moglegheit til å kome fram til bygget. Totalt vert det lagt opp til 1,5 plassar per bueining.

Det er lagt opp til gode grøntareal innanfor planområdet. Sentralt i planområdet har ein lagt til rette for eit fleirbrukstun som kan fungere som møteplass for bustadane med mellom anna leikeplass for småborn og tuntre. I tillegg skal tunet opparbeidast med eit grønt preg og det skal nyttast organiske materialar og ikkje asfalt. Det er vidare lagt opp til to leike-/grøntareal med gode kvalitetar, der det også er lagt til rette for at ein kan etablere parsellhagar. Lengst nord i planområdet er det lagt til rette for at ein skal ta vare på eksisterande vegetasjon og kunne bruke området som naturleikeplass. Mellom tilkomstvegen til området og BBB2 er det tenkt at det skal etablerast ein grøn allé.

Tilkomst til planområdet vert frå eksisterande avkøyrsla mot Isdalstøbakken. Tilkomsten har vorte mykje diskutert i planprosessen, då dagens kryssløysing ikkje er trafiksikker nok og ein kunne ikkje tillate auka bruk av vegen/krysset utan å gjere tiltak. Det vart først drøfta å stenge avkøyrsla for å finne ein ny tilkomst anten via reguleringsplan for Kubbaleitet eller via 137/62 som grensar til planområdet i nord. Det var ikkje mogleg å kome til einigheit om vegtilkomst verken via det beste alternativet over 137/62 eller via Kubbaleitet. Ein gjekk då tilbake til den opphavlege løysinga med dagens tilkomst, men såg på kva løysingar ein kunne få til for å oppnå ei fullgod trafikkøysing i krysset. For å oppnå ei fullgod løysing i eksisterande kryss, vart det inngått ein avtale med eigar av 137/181. Dette har gjort det mogleg å flytte eksisterande veg litt mot nord, og dermed få ein lengdeprofil som tilfredstillar alle krav, samstundes som ein får tilpassa ny vegføring med alle eksisterande avkøyrslar. Det er utarbeidd teikningar for eit meir trafiksikkert kryss som er vist i plankartet og eigne teikningar. Tiltak som er gjort for å forbetre trafikkforholda er at avkøyrseleien til planområdet er gjort breiare for å gjere den meir oversiktleg, samt ein oppstramming/forbetring av dei eksisterande innkøyrslene innanfor planområdet.

Avkøyrsla frå FV 565 som kjem inn på Isdalstøbakken i nordaust er blitt lagt til rette for å verte forkøyrsvog, då det er i den retning mesteparten av trafikken kjem og går. På den austsida av Isdalstøbakken i nord har busslomma som ikkje lenger er i bruk blitt fjerna og det har blitt lagt til rette for fortau for å hindre at folk parkerer i busslomma og gjer sikkforholda for køyrande dårlege. I tillegg til ei betre utforming av krysset, er det no lagt inn fortau på 1,5 meter for å sikre eit tilbod til mjuke trafikantar inn til området.

I høve avfallshandtering er det lagt opp til eit eige areal for henting av avfall med god tilkomst og snuradius, med gode moglegheiter for handtering av avfallsdunkar. Området er vidare tenkt tilknytt kommunalt vatn, medan avlaup vert handtert med slamavskillar med relevant storleik.

### **Vurdering**

Framlegget til reguleringsplan for Vesleheimen 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 innanfor område sett av til bustadføremål i kommunedelplan for Knarvik-Alversund og er soleis i samsvar med overordna plan. Tilkomst til området er ikkje vist spesielt i overordna plan, så totalt sett er planframlegget i samsvar med dei retningslinene kommunedelplanen for Knarvik-Alversund legg opp til.

#### Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til ei relativt høg utnytting på den aktuelle tomte, med opp til 19 nye bueiningar fordelt på 3 bygg. Området rundt dei planlagde bustadane er bygd ut med einebustader og rekkehus frå tidlegare. Dei planlagte bustadane vil stå fram som ei fortetting av området, men vil vere i samsvar med fortetting som er godkjent tidlegare i kringliggjande område, mellom anna Kubbaleitet, Hordasmibakken og Kupaleitet. Administrasjonen meiner at det er føremålstenleg med fortetting i områda nær Knarvik der det ligg til rette for slik utvikling. I høve eksisterande bustadstruktur vil planframlegget føre med seg at strukturen med einebustader og rekkehus i området vert endra, men administrasjonen meiner likevel at utforminga på bygga og området elles er av ein slik art at området likevel ikkje vil framstå som overdrevent fortetta.

#### Estetikk og nabolihøve:

Dei planlagde nye bygga vil vere av ulik storleik og vil på bakgrunn av dette ikkje framstå som eit



samla dominerande bygg. Det er lagt vekt på at terreng og eksisterande vegetasjon i stor grad skal takast vare på og ein ynskjer å utforme gode uteareal. Når det gjeld tilliggande bustader i området, vil dei nye bygga medføre endringar i utsiktstilhøve. Heile planområdet ligg på om lag i same høgd, men er noko kupert. Dette gjer at det ikkje vert mogleg å avtrappe dei nye bygga i særleg stor grad. For eksisterande bustad innanfor BFS1 vil det verte mindre utsikt mot nordvest. For BFS2 vil bygget BBB2 med maksimal høgd på 11 meter ta ein del utsikt i vestleg retning. For bustadane i 137/47, 762 og 763 vil bygg BBB2 og BBB3 stenge for mykje utsyn mot sørvest, men det vil vere ein passasje på minimum 12 meter mellom dei nye bygga som vil gje opning mot sørvest. Administrasjonen meiner at det her er snakk om eit bustadområde i sentrumsnært område og at ein i desse områda må forvente at det kjem nye bygg på naboeigedommar som kan gje noko reduksjon i utsikt. Vedlagte snitt viser ei framstilling av korleis dei ulike bygga vil kunne verte etablert.

#### Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst inn til området har vorte drøfta med kommunen i fleire omgangar, der det har vorte sett på ulike alternativ. Kommunen har i utgangspunktet vore negativ til auka bruk av eksisterande kryss, med tanke på at det vil kome ei stor framtidig auke i trafikken gjennom krysset ved Hordasmia. Bakgrunn for trafikkauken er mellom anna tre nye reguleringsplanar i området per i dag (Kubbaleitet, Alverneset og Hordasmibakken) som opnar opp for om lag 200 nye bustader, i tillegg til at det kan vere aktuelt å stenge krysset ved Isdalstø kai på sikt. I planprosessen vart det tidleg anbefalt ei løysing der dagens avkøyrsløse inn til planområdet vart stengt og ein fekk ny tilkomst anten over 137/62 i nord, alternativt via reguleringsplan for Kubbaleitet. Tiltakshavar og kommunen har vore i dialog med dei aktuelle naboane, men har ikkje funne fram til einighet om løysingar som kunne realisere nokre av desse alternativa. Ein gjekk på bakgrunn av dette tilbake til dagens kryssløysing for å sjå kva ein kunne gjere med krysset for å få ei tilfredsstillande kryssutforming som tek i vare trafikktryggleiken for alle trafikantar. Resultatet er at ein har fått til ei utbetring av dagens tilkomstveg og eksisterande avkøyrslar som gjer at ein får tilfredsstillande løysingar i sjølve utkøyrsla på Isdalstøbakken. I tillegg vert det lagt opp til at avkøyrsla mot nord i Isdalstøbakken får ein anna utforming, mellom anna ved hjelp av ei refuge i vegen, og at det i tillegg vert vikeplikt for denne vegen i krysset. Dette vil gjere kryssløysinga meir oversiktleg og vil også bidra til å få ned farten på strekka.

Når det gjeld mjuke trafikantar, er det tenkt at ein må opprette fysiske hinder på gang- og sykkelvegen i Isdalstøbakken for å få ned farta i avkøyrsla inn til planområdet. Siktforhold for bilar vil verte bra, men det vil vere viktig å få ned farten på syklistar som nyttar gang- og sykkelvegen. Det er i tillegg lagt inn fortau inn til dei nye bustadane for å sikre gode tilhøve for mjuke trafikantar heilt inn til dei nye bustadane. Det er også lagt opp til gode løysingar mellom dei ulike grøntområda for å legge til rette for trygge forhold for born og unge.

I høve parkering så var det i utgangspunktet lagt opp til overflateparkering for alle dei nye bustadane innanfor området. Etter dialog med tiltakshavar og plankonsulent er dette no endra til å verte underjordisk parkering under BBB3, for å opne opp for meir grøne areal i planen. Dette har mellom anna opna opp for etablering av felles tun mellom BFS1, BBB1 og BBB3. Det er i tillegg opna opp for noko overflateparkering som mellom anna skal fungere som gjesteparkering. BBB1 har ikkje parkering i umiddelbar nærleik til bustadane, men det vert lagt opp til at f\_SGG vert køyrbar for å legge til rette for vareleveransar og liknande. Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma. For einebustadtomtene må det takast med at det skal vere mogleg å snu bil på eigen tomt. Vidare meiner administrasjonen at det er føremålstenleg å ta med ei føresegn knytt til at det vert lagt til rette for lading av køyrety i parkeringshuset.

Ny 4.1.4: Parkeringsplassar og garasjar skal utarbeidast slik at det er mogleg å snu på eigen tomt. Tillegg til § 5.4.4: Det skal leggjast til rette for lading av køyrety i parkeringsanlegget.

#### Leike- og uteopphaldsområde:

Det er lagt opp til gode felles leike- og uteopphaldsområde i planen. Mellom anna er det lagt opp til eit felles tunområde mellom BBB1, BBB3 og BFS1 me tuntre, som skal opparbeidast som fleirbrukstun med bruk av organiske materialar. Vidare er det lagt opp til at ein skal lage til ein grønt allé mellom BBB2 og BBB3, langs tilkomstvegen inn til området. Leikeareala er lagt til rette for både små og større born, og også dei to leikeplassane er tenkt med tuntre. I tillegg skal f\_BLK2 opparbeidast med felles funksjonar for bustadområdet, som til dømes akebakke, bål-/grillplass, parsellhagar og liknande. Dei ulike grøne områda er kopla saman med gangveg, som

skal gjere ferdsle trygg for dei minste borna. Alt i alt meiner administrasjonen at det er lagt opp til gode felles grøntområde i planen, men ynskjer at illustrasjonsplanen skal vere retningsgjevande for den endelege utforminga slik at ein bitt opp dei gode kvalitetane og intensjonane enno betre. Ny 2.1.4: Illustrasjonsplan datert 22.12.2015 er rettleiande for utforming av uteområda.

#### Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er lagt opp til henteplass for buss ved BBB3, ved innkøyrsla til parkeringsanlegget. Det vil vere enkelt for renovasjonsbil å arbeide ved henteplassen og svingradius er god, slik at det er lett å snu. Når det gjeld tekniske anlegg, vil det verte etablert felles slamavkillar for dei nye bustadane og avlaup vil vidare gå inn på kommunalt anlegg. Vatn er tenkt henta frå kommunalt anlegg. Det er sikra at VA-rammeplan som skal skildre vassforsyning, handtering av overvatn og spillvatn, samt uttak for brannslukking, ligg føre før søknad om rammeløyve for bustadane. Administrasjonen meiner likevel det bør presiserast i føresegnene at det ved utbygging etter planen må sikrast at overvassituasjonen nedstraums for planområdet ikkje vert endra som følgje av utbygginga.

Ny § 5.5.1: Det må visast tilstrekkeleg overvasshandtering i VA-rammeplan og utbygging etter reguleringsplanen skal ikkje føre til endring i overvassituasjonen nedstraums for tiltaket.

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

ROS-analyse har ikkje avdekt spesielle moment som medfører risiko i planområdet. I høve natumangfald er det ikkje registrert spesielle naturverdiar i området, og tiltaka vil ikkje bygge ned viktig natur eller landskap eller føre til uønskte utslepp. I høve folkehelse meiner administrasjonen at dei gode uteområda planen legg opp til, saman med gode moglegheiter for å kunne gå eller sykle til viktige funksjonar i nærområdet legg til rette for at ein kan vere mindre avhengig av bil. I tillegg legg planen opp til gode møteplassar og fellesareal og eit godt bustadmiljø. Området ligg også relativt nært attraktive turområde mot Erstadfjellet og også framtidig kyststi som delvis vil verte etablert i samband med reguleringsplanane Kubbaleitet og Alverneset.

#### Planteknisk:

Administrasjonen har vurdert det plantekniske materialet som er levert inn, og har gjort nokre mindre endringar og presiseringar i dette:

Legge inn begrepet bueiningar i alle føresegner, evt totalt tal på bueiningar.

Skrive om til avkøyrslapil i 8.1.1 for å vere meir spesifikk på kva som er meint med «avkøyrslø».

Mindre rettingar i føresegnene på nummerering og mindre feil.

#### Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og meiner at planframlegget legg til rette for eit bustadområde med gode kvalitetar og gode fellesområder som legg til rette for eit godt bumiljø. Det vert lagt opp til ei relativt høg utnytting i området, men administrasjonen meiner at kvalitetane i planframlegget er gode og at det er føremålstenleg med ei fortetting i eit område med nærleik til kommunesenteret og andre fasilitetar som skule, barnehage og idrettsanlegg. Administrasjonen har føreslått nokre endringar i føresegnene for å sikre at intensjonane i planframlegget vert gjennomført, og har i tillegg lagt til nokre føresegner knytt til parkering, lading av køyrety og overvatn.

-----

#### **Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 08.06.2016:**

Det kom inn totalt 9 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gangs høyring. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Plankonsulent for tiltakshavarane har kommentert merknadane som har kome inn i eige skjema som er vedlagt saka. Her er det også utarbeidd eige merknadskart som viser kvar dei ulike merknadsfremjarane eig.

Statens vegvesen har ingen vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

NGIR peiker på at kvar husstand har krav på å kunne setje fram to avfallsdunkar og at det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal til dette. I tillegg er det viktig at tilkomstveg er av tilstrekkeleg standard, hentestad har eit plant underlag og at det fins snumoglegheit for renovasjonsbilen. I tillegg bør ikkje leikeplass og liknande vere i nærleiken av hentestaden og veg må verte brøytta når det er snø og is.

Administrasjonens vurdering: Område for renovasjon er plassert ved innkøyrsløp til garasjeanlegg og i kryss mellom f\_SV1 og f\_SV2. Administrasjonen meiner hentestaden skal vere godt eigna for renovasjonsbil å kome til og få manøvrert. Det er lagt opp til at det skal vere fellestøysing for renovasjon for bustadane.

Fylkesmannen i Hordaland har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

Hordaland fylkeskommune er positiv til planframlegget som ligg føre. Det er sikra gode kvalitetar knytt til arkitektur og materialbruk, det er sikra uteareal med god kvalitet for barn og unge, og ein søker å bevare mykje av eksisterande vegetasjon i området.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

Advokatfirma Stiegler ANS representerer Gerd Tove Orvedal viser til at utbygginga innanfor Vesleheimen vil verte dominerande og føre til innsyn, og at bygningane ikkje må ta lys frå eller skugge for dei planlagte bustadane sør for planområdet. Vidare vert det peika på at støttemurar ikkje må kome nærare enn 1 meter og at det må vere mindre støttemurar. I høve leikeområda som er planlagt må det ikkje leggjast til rette for støyande eller sjenerande apparat eller aktivitetar nær bnr. 49 og 92. Stiegler ber om at dei viste tiltaka nær eigedomane i sør må trekkast lenger vekk frå nabogrensa. Avslutningsvis vert det vist til at ein i planprosessen for Kubbaleitet ikkje ynskte bygging søraust i planområdet grunna at dette ville verte dominerande frå sjø. Stiegler peiker på at det på bakgrunn av dette ikkje bør tillatast bygging i den sørlege delen av BFS2.

Administrasjonens vurdering: Den planlagte utbygginga i Vesleheimen vil komme nord og nordaust frå planlagt ny busetnad i Kubbaleitet, i tillegg til at den vil kome på eit høgare nivå. Det vil på bakgrunn av dette ikkje føre til tap av lys eller skugge for ny busetnad på eigedomane i sør. I høve innsyn, så må ein i bustadfelt kunne pårekne noko innsyn når ein bygger tett, og dette vil også gjelde for nye bustader sør for planområdet. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre spesielle omsyn i høve dette for eigedomane som Stiegler representerer. I høve støttemurar er administrasjonen positiv til at det kan gjerast ei tilpassing av føresegnene som avgrensar bruken av støttemurar mot eigedomane for å unngå høge murar mot naboeigedomane. Dette er teke inn i føresegnene. Når det gjeld støy frå leikeområda er dette vanskeleg å regulere og kva type leikefunksjonar som gje mest støy. Enkelte tiltak kan likevel flyttast lengre frå nabogrensa for vere føre var i høve støy og verknad for naboar. Administrasjonen vil likevel presisere at sidan det skal etablerast ein bustader på Orvedal sin eigedom, så er det truleg at det her vil kunne kome barnefamiljar der barna i desse fort vil kunne ha nytte av leikeområda innanfor Vesleheimen. Når det gjeld endring av byggegrense for BFS2, vil administrasjonen peike på at det i sør for BFS2 er planlagt leikeområde i reguleringsplan for Kubbaleitet og at omsyn knytt til dette føremålet som vog tyngst i vurderinga for arealdisponering sjølv om estetikk kan ha vore tema tidlegare i planprosessen. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at det bør gjerast endring for BFS2.

Kristine og Leon Nordanger viser innleiingsvis til at dei er positive til utbygginga av Vesleheimen, men er kritiske til talet på bustader det vert opna for, med dominerande bygg og trafikkkauke i området. Dei peiker vidare på at det vil vere vanskeleg å få til terrengtilpassing av dei nye bygga i planområdet og at spesielt BBB2 og BBB3 vil verte særdominerande. Vidare vert det trekt fram at det truleg vil vere vanskeleg å ta vare på større tre og verdfull vegetasjon i området. Det vert vidare reagert på at tomteutnyttinga for spesielt BBB3 er stor og at både BBB2 og BBB3 bør reduserast med 3 einingar kvar.

Nordanger er vidare ueinig i rådmannens vurdering om at Vesleheimen kan sjåast i samanheng med Kubbaleitet når det kjem til fortetting. Det vert vidare peika på at merknadshavar meiner at dei aktuelle bygga i planområde er på ein liten flate og vil oppfattast som dominerande og vil føre til endringar i utsiktstilhøve. Utsiktstilhøve kan ivaretakast med eit mindre tal einingar i området. Det vert vist til at rådmannen i si utgreiing knytt til Kubbaleitet meiner at det er positivt med ei avtrapping av bustadstruktur, slik at ein får ein bustader tettast opp mot dei eksisterande ein bustadområda.

Nordanger tek vidare opp tilhøve knytt til trafikk og parkering. Det vert vist til at det grunna trafikkfarleg skuleveg, topografi og lang avstand truleg ikkje vil vere aktuelt å la born gå til skuleområda i Knarvik. Vidare vil den samla trafikkauka for området truleg på sikt gå forbi Hordasmia, og det vert peika på at gang- og sykkelveg minst må vere 3 meter langs hovudvegen Isdalstøbakken. I tillegg bør det gjerast andre tiltak for trafikksikring på vegen. Det vert også vist til Kubbaleitet i høve avstand til veg, der det er lagt inn krav til minimum 3 meter avstand, medan det for tilkomstvegen til gbnr 137/457 er lagt byggegrense heilt inn til vegen.

I høve ROS-analysa er Nordanger ueinig i at det er lagt opp til gode tilhøve for folkehelse i form av moglegheiter for å gå og sykle, då dei fleste truleg vil nytte bil.

Administrasjonens vurdering: Tal på bueiningar eit område kan tole er mellom anna avhengig av korleis området vert tilrettelagt og utforma. Administrasjonen meiner at planområdet er tilpassa det regulerte volumet, og tilbyr gode fellesområde som også vil kunne kome tilliggande busetnad i området til gode. Administrasjonen vil også halde fast på at ein er i eit område som ligg til rette for fortetting med tanke på at det ligg sentrumsnært. Når det gjeld utnytting, så er utnyttinga på BBB3 så høg grunna at det skal etablerast parkeringsanlegg i kjellar. Utan dette parkeringsanlegget ville det truleg vorte lagt til rette for overflateparkering i området, noko som igjen ville ført til at større areal måtte settast av til trafikkføremål. Sjølv bustaddelen av bygget vil truleg verte mindre enn parkeringsanlegget, som vist på illustrasjonane. Administrasjonen vil likevel, for å sikre at ein ikkje utnyttar heile tomta slik planen opnar for, endre utnyttingsgraden for BB3 og samstundes opne for etablering av parkeringskjellar. Med dette grepet vil ein vere sikra at utbygginga av BB3 vert som føresett i planarbeidet. Når det gjeld utnyttingsgrad generelt for planområdet, så må denne sjåast i samanheng med heile den aktuelle eigedommen, inkludert leikeareal og grøntområder, etc. Då vil den totale utnyttingsgraden på eigedommen verte mykje lavare. I høve byggehøgder så er bygga planlagt med 2 og 3 etasjar, og byggehøgden ligg på same nivå som eksisterande busetnad både på gbnr 137/692 sør for dei nye bustadane og 137/47 nord for dei nye bustadane. Det er utarbeidd sol- og skuggeanalysar som viser at utbygginga ikkje vil føre til dårlegare solforhold for tilliggande eigedomar. Noko utsikt vil derimot forsvinne som følgje av utbygginga. Hadde ein til dømes bygd ut området med rekkehus i staden for meir konsentrert busetnad, ville ein kunne fått bygg med tilsvarande mønehøgde (opp til 9 meter), men som ville kunne ha teke meir utsikt ved ein samanhengande utbygging. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen framleis at den planlagde utbygginga er føremålstenleg for området under eitt.

Når det gjeld terrengtilpassing går dette på korleis bygg vert lagt inn i terrenget for å unngå inngrep, sår og endring av terrenget. Dette vil også påverke korleis bygga framstår. Eksempelvis vil parkeringskjellar bli bygd inn i terrenget for å dempe uttrykket på bygget i BB3.

I høve bevaring av vegetasjon meiner administrasjonen at dette punktet kan følgjast opp i utføringsfasen av planen og vil vise til at det mellom anna er satt krav til bevaring av eitt tre i plankartet og at intensjonen i planen er å ta i vare mest mogleg.

I høve bustadstruktur vil administrasjonen fasthalde som nemnt over, at området ligg til rette for ei fortetting grunna nærleik til Knarvik og sentrale funksjonar, samstundes som det vert lagt opp til andre gode løysingar internt i planområdet. I høve forholdet til Kubbaleitet og dei grepa som vart gjort i høve avtrapping av bustadtypar der, vil administrasjonen peike på at dette var tilpassingar til eksisterande bustader nord for planområdet på det aktuelle tidspunktet som var tema. For Vesleheimen er det gjort ei avveging mellom ulike typar bustader. Administrasjonen

meiner at dei bustadtypane som er valt vil kunne gje betre kvalitetar for området under eitt og i høve naboeigedomane enn det ei utbygging med rekkehus tilsvarande som på 137/47 med normal mønehøgde på 9 meter som sett i kommuneplanen ville gitt. Som tidlegare nemnt ville dette truleg også gitt dårlegare utnytting av fellesområda enn det som er sikra i planframlegget. Når det gjeld vurderingar knytt til om området er sentrumsnært eller ikkje tek administrasjonen merknadshavar si meining til etterretning. Administrasjonen vil vidare fasthalde at området ligg godt til rette for bruk av sykkel og gange for dei som ynskjer dette. Trafikksituasjonen for området er grundig drøfta gjennom planarbeidet, og det er regulert standard 2,5 meter gang- og sykkelveg for Isdalstøbakken innanfor planområdet. 1,5 meter fortau er kun gjeldande for tilkomstvegen inn i området. Administrasjonen meiner dei tiltaka som er lagt inn i høve trafikksikring er tilfredsstillande nok til å ta opp i seg den framtidige trafikktviklinga i området. Når det gjeld byggegrensa mot tilkomstvegen til gbnr 137/457, så kan ikkje denne samanliknast med tilhøva knytt til BBB1 og BBB2 i Kubbaleitet, då det her er snakk om tilkomst for til saman 47 bueiningar og eit heilt anna trafikkbilete enn det vil vere for ein tilkomstveg til ein enkelt eigedom.

Randi Kvinge og Hogne Haugsdal er i utgangspunktet positiv til at det vert lagt opp til gode leikeområde, møteplassar og grøntareal i planframlegget, og at det ikkje vert planlagt bustader sør for deiga eigedom. Dei set likevel spørsmålsteikn ved ved at 5+5 prinsippa i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund ikkje er følgt opp i høve tilpassing til eksisterande bustadstruktur i området. Dei meiner at utnyttinga for området bryt med hovudprinsippet for bygningsmiljø om at nybygg skal innordne seg hovudform i eksisterande bygg og landskap. Det vert lagt opp til ei altfor høg fortetting på eit relativt lite planområde. Samanlikninga med tilliggande reguleringsplanar i området meiner dei blir uriktig, då fleire av desse er ubebygde områder med lite eksisterande bustadstruktur i nærleiken. Det vert også vist til vurderingane for reguleringsplan Kubbaleitet, der det vert lagt opp til ei avtrapping i bustadtyper opp i mot eksisterande einestadområder. På bakgrunn av dette meiner Kvinge og Haugsdal at ein må følgje dei same prinsippa internt i eit etablert bustadområde.

Vidare vert det trekt fram at tilkomst til parkering f\_SSP1 vil okme på deira eigedom og at dette ikkje er klarert med Kvinge og Haugsdal. det vert bede om at denne vert flytta. I høve krysset inn til planområdet frå Isdalstøbakken, vert det trekt fram at dette er eit utfordrande kryss og at ein er uroa for den auka trafikken som skal inn i dette krysset frå alle dei nye utbyggingsområda som er regulert i området.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld utnytting innanfor planområdet vil administrasjonen vise til vurderingane til merknad frå Nordanger (nr. 5). Administrasjonen meiner at plangrepet opnar opp for å kunne etablere gode grøntareal og møteplassar innanfor planområdet. Ei utbygging med einestader og rekkehus ville kunne privatisert mykje større områder og kunne truleg også ført til utbygging som ville vere meir sjenerande for 137/692. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette halde fast på at framlegget som ligg føre er godt gjennomarbeidd og vil gje gode kvalitetar også for eksisterande bustader i området. Når det gjeld tilkomsten til f\_SSP1, er denne endra som følgje av dialog mellom tiltakshavarane og eigarane av 137/692. I høve trafikksituasjonen i Isdalstøbakken så er administrasjonen einig i at denne ikkje er optimal, og ville helst sett at ein fekk stengt dagens avkøyrsløp inn til planområdet. Dette vart forsøkt fått til i planprosessen men ein klarte ikkje å kome til einigheit om alternativ tilkomst. Krysset er difor endra noko for å få ei meir oversiktleg løysing på trafikksituasjonen, jf saksframlegget frå første gangs handsaminga og merknad over (5).

Trude Bruket og Bernt Olav Økland eig gbnr 137/47 og peiker innleiingsvis på at ein i eit etablert bustadområde med einestader og rekkehus må tilpasse ny busetnad til eksisterande, som her vil vere rekkehus, tomannsbustader eller einestader. Dei viser mellom anna til kommuneplanen sine føresegner i høve bustadstruktur og storleik og byggehøgder på tomter for eine- og tomannsbustader. Det vert vidare vist til at utnyttingsgraden verkar unormalt høg i høve andre planar i området.

I høve trafikksituasjonen i området etterlyser Bruket og Økland meir informasjon om kva instansar som har vore involvert i prosessen for å avgjera om løysinga vert trafikksikker nok. Det står ikkje noko om det framleis skal vere trafikk inn og ut til Hordasmia, og dei nye bustadane i Hordasmibakken er heller ikkje nemnt. Det er viktig at trafikksikkerheita i det aktuelle krysset er

kvalitetssikra. Vidare trekk Bruket og Økland fram at krysse ut frå planområdet vil vere lite oversiktleg og set spørsmålsteikn med korleis unge syklistar skal kunne unngå farlege situasjonar.

Når det gjeld parkering vert det trekt fram at det bør leggest til rette for færre bilar i planområdet, alternativt trekke ned talet på bustader slik at det vert mindre behov for bilar på den måten.

Vidare vert det stilt spørsmålsteikn ved at det ligg til rette for gode moglegheiter for å kunne gå og sykle i planmateriellet og peiker på at toppografi og trafikktryggleik mot Knarvik ikkje legg til rette for denne typen aktivitet.

Når det gjeld tilhøvet til bustadstruktur og estetikk og nabotilhøve vert det i likhet med merknader gjennomgått over (5, 6 og 7), stilt spørsmålsteikn med om denne kan samanliknast med andre planar i området, då det i stor grad er områder som i liten grad er bygd ut frå før. Det vert mellom anna vist til at det er teke lite omsyn til eksisterande bustader i området spesielt med tanke på tap av utsikt og lys og tilpassing av bygga til terrenget i området. Ein reduksjon i tal på etasjar, maksimalt to, hadde vore ei meir naturleg fortetting av området. ein legg no i staden opp til meir ruvande bygg og det vert etterlys sol- skuggediagram for korleis bustadane vil virke inn på omgjevnadane.

Avslutningsvis har Bruket og Økland konkrete innspel knytt til endringar i planen, knytt til byggehøgder, etasjetal, etablering av altanar og byggegrense for BBB2. Det vert også vist til relevante føresegner i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld bustadstruktur i området, vert det vist til vurderingane for merknader over (5, 6 og 7). Administrasjonen meiner at grepa som er gjort i planen vil tilføre område gode kvalitetar sjølv om det er ei meir konsentrert utbygging enn det som er i det aktuelle området i dag. I høve trafikktilhøva i området har desse vore jobba med internt i kommunen og ein har sett på fleire ulike løysingar. Trafikkbiletet for heile området er vurdert, inkludert all trafikk som vil kome frå nord. det er også vurdert konsekvensar i høve stenging av Isdalstøbakken i sør. Når det gjeld mjuke trafikantar er det i tillegg til fartsreduserande tiltak gjort endringar i kryssutforminga, som skal hjelpe til å få krysset meir oversiktleg og det er lagt inn ein refuge som skal verte kledd med elvestein som ikkje vil vere mogleg å sykle over. Dette vil vere med på å auke trafikktryggleiken i krysset, men det vil uansett vere vanskeleg å hindre unge syklistar i å bruke vegbana i dette aktuelle området, som elles på alle andre vegar i kommunen. I høve strekka til Knarvik er administrasjonen einig i at deler av denne med fordel kan utbetrast, men vil likevel fasthalde at det er gode moglegheiter for å nytte gange eller sykkel i området. Når det gjeld framlegg om forbod mot altanar mot nord, vil administrasjonen peike på at det er lite truleg at dette vert etablert i denne retninga og kan ikkje sjå at det vil vere grunnlag for å nekte dette. I høve gbnr 137/155 vil huset på denne eigedomen kome tettare på det nye bygget og det vil vere meir føremålstenleg å ta inn forbod mot altan her. I høve byggegrensa vil administrasjonen dra fram at det er over 25 meter og høgdeforskjell mellom 137/47 og den aktuelle tomta, og administrasjonen vil peike på at det kan vere aktuelt å etablere heisbygg eller liknande på det aktuelle området. På bakgrunn av dette vil ikkje administrasjonen tilrå denne endringa. Når det gjeld høgder vil administrasjonen vise til vurderinger over.

ABO plan og arkitektur AS har levert uttale på vegne av eigarane av gbnr 137/47, 762 og 763. Det er særleg høgde og omfang på utbygginga som vert reagert på og som vil ha sær negative verknader for desse eigedomane. Det vert peika på at verknader for naboar generelt er lite omtala i planframlegget og manglar illustrasjonar på korleis verknader for naboar vil bli. Spesielt med omsyn til storleik på utbygging, tap av utsikt og soltilhøve. Det vert vidare peika på at område BBB3 er lagt opp med ei veldig høg utnytting.

ABO peiker vidare på at utbygginga bryt med fleire prinsipp som er teke opp i rettleiar for fortetting i eksisterande bustadområder (Miljøverndepartementet, 1998), mellom anna tilpassing til strøkskarakter (spesielt BBB3), bygningar som er lagt i utsikt og siktliner for eksisterande hus og ubalanse i utnytting i høve kvalitetar og nabotilhøve.

Det vert vist til at eigedomane i Isdalstøbakken 55 A, B og C har gode utsiktsilhøve som er orientert mot sørvest. Den planlagte utbygginga vil ha store verknader for utsiktstilhøva frå eigedomane då desse er plassert i siktsonane for eksisterande bustader. På bakgrunn av dette bør bygningane senkast og ha ei maksimal høgde på kote +47 til +48. Det vert vidare vist til at dei nye bygningane bør flyttast lengst vekk frå naboar, til dømes i grensa til eigdomane 137/49 og 94. Her er det få nabohus som vil verte negativt råka.

Vidare peiker ABO på at det ikkje er utarbeidd analyse for framtidige soltilhøve for bustadane i

55 A, B og C. Det vert også peika på at den planlagte kryssløysinga er lite framtidsretta med tanke på den trafikkauka ein kan forvente med full utbygging av alle felt i området. Det vert avslutningsvis vist ei skisse som viser eit vesentleg betre grep for naboar til planområdet.

Administrasjonens vurdering: I høve utnyttingsgrad og bustadstruktur vert det vist til merknader over (5, 6, 7 og 8). Total % BYA for planområdet vil vere om lag 27 %. Dette er om lag tilsvarende for området 55 A, B og C vart bygd på, inkludert vegareal.

Når det gjeld utgreiing av verknader for naboar, så er dette tilhøvet omtalt meir i planskildringa.

Dei planlagde bygga vil føre til noko tap av utsikt for naboar på 137/47, 762 og 763.

Administrasjonen vil peike på at det går fram av bildene i merknaden at denne utsikten likevel er noko avgrensa som følgje av vegetasjonen som ligg føre bygga, men utbygginga vil likevel medføre noko tap av utsikt. som vist til i merknader over og i saksframlegg for første gangs handsaming vil administrasjonen likevel fasthalde at tapet av utsikt ikkje er meir enn ein kan pårekne i områder med fortetting. Når det gjeld soltilhøve for bustadane i 55 A, B og C, er det utarbeidd sol- skuggeanalyse som viser at den planlagde utbygginga ikkje vil føre til noko vesentleg endring i soltilhøve for dei aktuelle eigedomane. Når det gjeld trafikk situasjonen meiner administrasjonen denne er tilstrekkeleg utgreidd og viser til tidlegare merknadvurderingar.

Den innleverte skissa for alternativ utforming av området meiner administrasjonen tek lite omsyn til andre naboar enn 55 A, B og C. Det vil føre til at spesielt 137/692 og 457 vil få bygga tettare på seg og delvis miste utsikt. 137/49 og 94 vil også få større ulemper.

Eldrerådet peiker på at det er særst viktig at veg/sti til felles uteområde får universell utforming. Det bør også leggast til rette med heis i dei høgaste bustadane.

Administrasjonens vurdering: Det ligg til rette for at alle uteområda, med unntak av f\_BUT som ligg på ein haug, skal få tilfredsstillande tilgjenge for alle. Vidare styrer TEK krav om heis, og det er i utgangspunktet krav om heis for bygg med meir enn 2 etasjar.

Levekårsutvalet hadde ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

I tillegg til merknadane frå naboar, har plankonsulent utarbeidd merknadskart og merknadvurdering av dei innkomne merknadane. Desse er lagt ved saman med dei andre merknadane i saka.

### **Vurdering**

Reguleringsplan for Vesleheimen har vore på høyring og offentleg ettersyn i 6 veker, og det kom inn til saman 9 merknader til saka frå offentlege mynde og naboar. I tillegg har råd og utval hatt saka til uttale. Naboar har i første rekke vore negative til utnyttinga i planområdet, bustadstruktur og høgder på nye busader. Offentlege mynde har hatt lite merknader til planen, bortsett frå Hordaland fylkeskommune som er positiv til planen som ligg føre og trekk fram gode uteareal for barn og unge, kort avstand til skule og servicefunksjonar, god kollektivdekning og sykkelvastand til regionsenteret Knarvik.

Alle nabomerknadane som har kome inn har fokusert på at utnyttinga for området er for høg, og at byggehøgder er for høge og ikkje samsvarer med kringliggjande bustadstruktur. Det vert mellom anna peika på at ein ynskjer ei anna utbygging, med einebustader, tomannsbustader og rekkehus. Utgangspunktet for dei fleste merknadane er at dei ynskjer bebyggelsen og tiltak lengst mogleg vekk frå sin eigedom. Administrasjonen er i utgangspunktet einig i at den planlagde utbygginga vil bestå av ein annan type bustadstruktur enn det som er i området i dag (einebustader og rekkehus). Som vist til i vurderingane over, meiner administrasjonen likevel at ein vil få eit betre bustadmiljø med den planlagde utbygginga, då ein opnar opp for større felles uteareal, parkering under bakken og konsentrerer bustadane på mindre område. Alternativet meiner administrasjonen er at heile området vil framstå som meir privatisert gjennom større tomter der private hagar, garasjar og liknande vil ta ein større del av dei areala som i dag er sett av til fellesareal. Kommuneplanen opnar opp for mønehøgde på 9 meter, og på bakgrunn av dette

*vil også ein annan bustadstruktur i utgangspunktet kunne etablere seg med mønehøgda på opp til 9 meter. Det er berre BBB2 innanfor planområdet som overstig denne høgda. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at ein like gjerne risikerer like mykje tap av utsikt med ein annan bustadstruktur, men då vil ein også miste dei gode kvalitetane som planframlegget legg opp til, spesielt uteområda og parkering under bakken i BBB3.*

*Administrasjonen meiner likevel at det kan vere føremålstenleg å vurdere ein annan taktype for spesielt BBB2, der ein truleg har eit potensiale for å redusere noko på mønehøgda utan at det vil gå ut over tal på bueiningar i bygget. Ein kan til dømes sette krav om at maksimal byggehøgda vert redusert med ein meter til +50 og det vert sett krav om flatt tak eller pulttak. Om denne taktypen er den beste inn i eit område med saltak som dominerande takform kan diskuteras, men det vil i alle høve redusere tap av utsikt for 137/47, 762 og 763. For BBB3 er byggehøgda 9 meter, og ein har her lite å gå på for å redusere byggehøgda ytterlegare utan å redusere antal etasjar. Administrasjonen vil presisere at det her er snakk om parkeringsanlegg i underetasjen, delvis under bakken og berre to etasjar med bustader over dette. Då parkeringsanlegget vert rekna inn i byggehøgda vil det truleg ikkje ver mykje rom for endring av takform eller byggehøgde. Parkeringsanlegget er plassert inn i terrenget for å tilpasse bygget best mogleg. BBB1 er planlagt med maksimal byggehøgda på 8 meter, noko som er under maksimumskravet i kommuneplanen.*

*Maksimal byggehøgda for BBB2 vert redusert til maks kote +50. BBB2 skal utformast med flatt tak eller pulttak. Takoppbygg og heishus som ikkje overstig 15 % av takflata er tillate. Takoppbygg ska ha ei utforming slik at dei utgjør ein naturleg del av bygget si takform.*

*Mange av merknadane peika på at BBB3 hadde svært høg utnytting og at det kunne verte etablert bygg på inntil 1800 m<sup>2</sup> i området. Dette er no endra i plankartet, til at utnyttinga er teke ned til 60 % og at parkeringskjellar kan etablerast i underetasje. Dette for å sikre at intensjonen i planen vert følgt opp og at ein unngår eit mogleg scenario der ein utbygger vil søke å utnytte tomte maksimalt slik den låg føre med 90 % BYA. Det vil også berre vere høve til å etablere to etasjar over parkeringsanlegget. Administrasjonen vil vidare peike på at løysinga med parkeringsanlegg under BBB3 er ei særleg god løysing for planområdet, då alternativet ville vore overflateparkering som ville ha teke ein heil del av arealet som no kan nyttast til møteplassar, uteopphaldsareal og leikeareal. Dette låg inne i tidlegare versjonar av planframlegget.*

*Når det gjeld trafikksituasjonen så er dette mykje drøfta i saka, men administrasjonen vil peike på at det er vurdert mange ulike alternativ for tilkomst til området, utan at ein har kome fram til nokre alternativ som let seg løyse gjennom avtalar. Administrasjonen meiner at det ville ha vore ei betre løysing å stenge dagens avkøyring og få til tilkomst til heile området (inkludert dagens bustader) frå nord. Dette ville ha ført til at ein hadde fått sanert ei avkøyringsle i eit lite oversiktleg kryss. Tilhøvet til avkøyring til bensinstasjon/verkstad i Hordasmia har også vore vurdert, og vil truleg bli vurdert vidare framover etter kvart som utbygginga i området startar opp. I høve mjuke trafikantar er det gjort grep som skal få ned farta på desse, både i vegbana og i gang- og sykkelvegen. Det er derimot lite kommunen kan gjere dersom mjuke trafikantar vel å bruke vegbana til eksempelvis sykling med høg fart, utover å gjere tiltak for å få ned farten og få meir oversiktlege kryss, slik det er gjort i dette tilfellet.*

*Det er gjort nokre endringar i planframlegget sidan høyringa. Dette er mellom anna at utnyttinga for BBB3 er endra, for å sikre intensjonen i planframlegget, samstundes som ein framleis opnar opp for parkeringsanlegg i kjellar på BBB3. Vidare er det utarbeidd sol- og skuggeanalyse som viser framtidige sol- og lystilhøve for eksisterande bustader. Planskildringa er oppdatert og utfyllt med meir omtale om verknader for naboar. Det er også teke inn i føresegnene at murar ikkje kan førast opp nærare enn 1 meter frå nabogrense. Illustrasjonsplanen er oppdatert noko, der nokre tiltak er flytta lenger vekk i frå gbnr 137/49 og 94.*

#### Oppsummering:

*Det er kome inn tydelege merknader frå naboar knytt til utnytting og bustadstruktur og byggehøgda i området. Administrasjonen meiner at det kan vere mogleg å redusere noko på byggehøgda for BBB2 gjennom å nytte ein annan taktype, men meiner elles at bustadane er plassert på ein måte som utnyttar planområdet på ein god måte, med mellom anna god terrengtilpassing på BBB3 med parkeringskjellar som er plassert inn i terrenget og opnar opp for etablering av mykje meir uteareal i området. Administrasjonen meiner vidare at ein er i eit område der ein med fordel kan fortette og at planframlegget samla sett vil gje gode kvalitetar inn i området, som også vil kome naboane i området til gode. Endringane som er gjort i planframlegget meiner administrasjonen er med på å sikre at planen skal verte bygd ut etter intensjonen og med mindre justeringar for å imøtekomme nabomerknader. Totalt sett meiner*



*administrasjonen at det ligg føre ein godt gjennomarbeidd plan, som sikrar gode uteareal for området, ein har fått plassert parkering under bakken, det er sikra fortau internt i feltet ut mot Isdalstøbakken og ein har fått utbetra krysset ved Hordasmia. Administrasjonen vil tilrå at kommunestyret godkjenner planen slik den ligg føre, med tilrådinga frå rådmannen.*

.....

.....