

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.02.2017
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	15/2611

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Jydalen, Fammestad

Vedlegg :

Fråsegn til høyring av reguleringsplan for Jydalen - Fammestad - Lindås kommuneUttale Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 24 Bnr 2 mfl - Jydalen - Fammestad - Reguleringsplan15_217256-3Offentleg ettersyn av reguleringsplan - gnr. 24 bnr. 4 m.fl. - Jydalen Fammestad i Lindås kommuneMerknader til reguleringsplan for Jydalen - Fammestad - Del av gbnr 24/4 mfl15018_Fammestad_Snitter_30.09.2016_A215018_Fammestad_2D illustrasjonsplan_30.09.2016_A215018_Fammestad_oppsummering av merknader etter off_ettersynHorisontalplan_21.09.2016Lengdeprofil_21.09.2016Tverrprofil_21.09.2016Fammestad_planskildring_30.sept_201615018_Fammestad_plankart_08.02.2017_A215018_Fammestad_planfør esegner_2.gangs_09.februar2017_II

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4, med plan-ID: 1263-201510 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 08.02.2016 og føresegner datert 09.02.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 4.1.2 vert endra frå «Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10 meter. Høgden målast frå overkant golv i lågaste etasje.» til «*Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10,0 meter. Maksimal gesimshøgde for bygg utan møne er 7,0 meter. Høgden vert målt frå overkant golv i lågaste etasje.*»

.....

Plan- og miljøutvalet - 008/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 22.02.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4, med plan-ID: 1263-201510 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 08.02.2016 og føresegner datert 09.02.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 4.1.2 vert endra frå «Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10 meter. Høgden målast frå overkant golv i lågaste etasje.» til «*Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10,0 meter. Maksimal gesimshøgde for bygg utan møne er 7,0 meter. Høgden vert målt frå overkant golv i lågaste etasje.*»

.....

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

- Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.
- Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

BAKGRUNN

Reguleringsplanen for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4 m.fl. har vore ute til offentlig ettersyn og høyring i perioden 09.07.-27.08.2016. Det kom inn til saman 4 merknadar til planframlegget frå offentlege mynde. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen.

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

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv under.

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Jydalen, Fammestad

Vedlegg:

Søknad om oppstart av reguleringsplan - Jydalen, Fammestad
Søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid15018_Fammestad_planføresegnerFammestad_planskildring15018_Fammestad_Snitter_13.04.2016_A215018_Fammestad_planskildring_april201615018_Fammestad_plankart_11.04.201615018_Fammestad_2D
illustrasjonsplan_13.04.2016_A2merknad_jydalen_fammestad_fylkeskommunen_14.10.2015
merknad_jydalen_fammestad_Fylkesmannen_15.10.2015merknad_jydalen_fammestad_NGI
R_21.9.2015merknad_jydalen_fammestad_NVE_13.10.2015merknad_jydalen_fammestad_SVV_23.9.2015Føresegner revidert av administrasjonen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

Det må leggst inn fortau i plankartet med minimum 1,5 meter breidde langs veg f_SV1. Føremålet fortau må også leggst inn i føresegnene.

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

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

«Innanfor BFS3 kan det først opp 4 einebustadar. Det kan ikkje etablerast sekundærbueining i desse einebustadane.»

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

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

Det skal leggst inn ei ny føresegn for å sikre god terrengtilpassing:

«I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.»

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

Piler som illustrerer avkøyrslar fjernast frå plankartet.

Byggjegrensene som er lagt på eigedomane som ligg inntil leikeplassen må flyttast frå 2,0 meter til

4,0 meter unna grensa mot leikeplassen.
Det må visast/skildrast korleis avløp er tenkt løyst.
Føresegn § 1.2.4 endrast ordet bør til skal:

«(...) Alle murar innanfor planområdet skal vere natursteinsmurar.»

I føresegn § 1.4.1 vert det fjerna ei setning:

«Flate tak tillatast ikkje.»

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

Plan- og miljøutvalet - 061/16

PM - behandling:

Det vart røysta punktvis over framlegga:

Rådmannen sitt framlegg:

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

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

I plankartet må det leggjast inn areal som sikrar at det i framtida kan lagast fortau med minimum 1,5 meter breidde langs veg f_SV1 ved ei eventuell utviding av feltet. Areal skal regulerast inn som fortau.

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

Rådmannen sitt framlegg:

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg:

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

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

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

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

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

Rådmannen sitt framlegg:

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

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg:

Det skal leggest inn ei ny føresegn for å sikre god terrengtilpassing:

«I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp
nivåforskjellar i terrenget.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg:

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg:

Piler som illustrerer avkøyrslar fjernast frå plankartet.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg:

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg:

Det må visast/skildrast korleis avløp er tenkt løyst.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Fellesframlegg

v/Ståle

Hauge-Ap:

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg:

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

«Flate tak tillatast ikkje.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

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

- I plankartet må det leggjast inn areal som sikrar at det i framtida kan lagast fortau med minimum 1,5 meter breidde langs veg f_SV1 ved ei eventuell utviding av feltet. Areal skal regulerast inn som fortau.
- Under § 4.1 i føresegnene skal maksimalt tillate tal på bueiningar innanfor planområdet leggjast inn. Område BFS1 vert delt opp i to delar, der den eine delen omfattar dei to eksisterande bustadhusa og den andre omfattar dei tre nye tomtane. Del BFS2 vert liggjande slik den er. Planområdet vil då omfatte tre bustadområde: BFS1, BFS2 og BFS3. Nummereringa leggjast inn i både plankart og føresegner. Det nye område BFS1 omfattar dei to eksisterande bustadomtane.
 1. «Innanfor BFS2 kan det førast opp til 6 bueiningar: enten 3 tomannsbustader, 3 einebustadar med inntil 1 sekundærbueining i kvar einebustad, eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustadar.»
 2. "Innanfor BFS3 kan det førast opp til 8 bueiningar. Areal til parkering og leik må dimensjonast tilsvarande 8 bueiningar i planområdet.
- I føresegn § 4.1.2 vert målepunkt endra frå gjennomsnittleg planert terreng. Teksten vert endra til: «Maksimal gesimshøgde for BFS1 og BFS2 er 6 meter, og maksimal mønehøgde er 9 meter. Høgden målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.»
- Det skal leggjast inn ei ny føresegn for å sikre god terrengtilpassing: «I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.»
- Det må leggjast inn i føresegnene at snuhammar skal utformast som vist i plankartet, og at snuhammar skal skiltast med «parkering forbode». Dette skal også leggjast inn som eit rekkefølgjekrav.
- Piler som illustrerer avkøyrslar fjernast frå plankartet.
- Byggjegransene som er lagt på eigedomane som ligg inntil leikeplassen må flyttast frå 2,0 meter til 4,0 meter unna grensa mot leikeplassen.
- Det må visast/skildrast korleis avløp er tenkt løyst.
- I føresegn § 1.4.1 vert det fjerna ei setning:

«Flate tak tillatast ikkje.»

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har desse merknadene til planen:

-8.6 Uteopphaldsareal: *Leikeplassen skal universelt utformast. Den skal vera tilgjengelig for alle.*

-6.12 Offentlegkommunikasjon/kollektivdekning: *Det må etablerast fortau til bussholdeplass. Dette for å sikre at vegen til haldeplassen er trygg og tilgjengeleg for alle. Viser til statlege retningslinjer 5.5*

Samrøystes vedteke.

RMNF - 023/16 VEDTAK/INNSTILLING/UTTALE:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har desse merknadene til planen:

-8.6 Uteopphaldsareal: *Leikeplassen skal universelt utformast. Den skal vera tilgjengelig for alle.*

-6.12 Offentlegkommunikasjon/kollektivdekning: *Det må etablerast fortau til bussholdeplass. Dette for å sikre at vegen til haldeplassen er trygg og tilgjengeleg for alle. Viser til statlege retningslinjer 5.5*

30.08.2016 ELDRERÅDET

Eldrerådet tek planen til etterretning med denne merknaden:

Eldrerådet meiner at det må vera 50% universell utforming av bustadane og utearealet må vera slik tilrettelagt at alle kan bruka det.

Samrøystes vedteke.

ER - 017/16 VEDTAK/INNSTILLING/UTTALE:

Eldrerådet tek planen til etterretning med denne merknaden:

Eldrerådet meiner at det må vera 50% universell utforming av bustadane og utearealet må vera slik tilrettelagt at alle kan bruka det.

30.08.2016 LEVEKÅRSUTVALET

Framlegg frå Ap og Krf:

- *Det bør vera eit rekkefølgjekrav å laga fortau i feltet. Alternativt må hus som blir bygde no verta forplikta til å delta på fortau ved seinare vidare utbygging.*
- *Leikeplassen må vera tilgjengeleg for alle.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - 050/16 UTTALE:

Uttale i Levekårsutvalet - 30.08.2016:

- *Det bør vera eit rekkefølgjekrav å laga fortau i feltet. Alternativt må hus som blir bygde no verta forplikta til å delta på fortau ved seinare vidare utbygging.*
- *Leikeplassen må vera tilgjengeleg for alle.*

Saksopplysningar:
POLITISK HANDSAMING

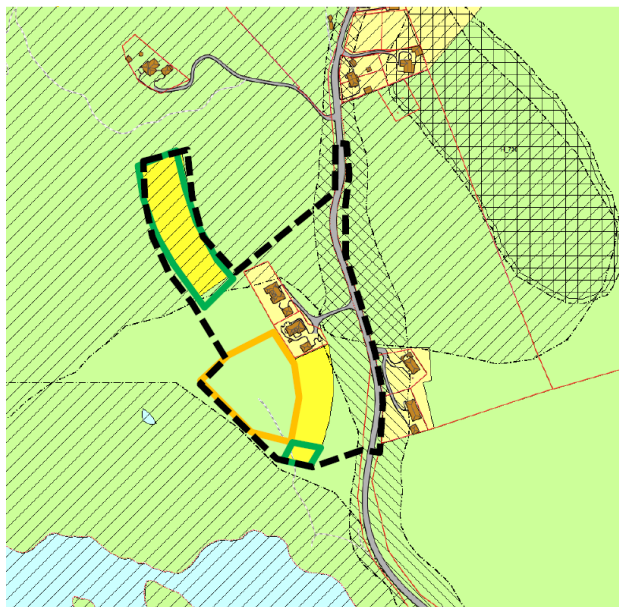
Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

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

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

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



Areal føreslått makeskifta: areal merkt med grønt er ønskt endra frå bustadføremål til LNF-føremål,

areal merkt med oransje er ønskt endra frå LNF-føremål til bustadføremål.

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

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

Innanfor planområdet ligg det i dag to einbustadar med tilhøyrande garasjar og uthus. I tillegg til desse er planområdet tenkt bygd ut med inntil 10 nye bueiningar. Det er lagt opp til sju nye bustadtomter, dvs. totalt ni bustadtomter innanfor planområdet. Innanfor 3 av dei nye tomtane er det opna for at det kan opparbeidast 3 tomannsbustadar om ønskjeleg. Innanfor dei 4 siste tomtane er

det lagt opp til einebustadar. Det er lagt inn ei utnytting av heile arealet på 25% BYA. Planområdet dekkjer totalt 43 daa.

Det er planlagt ein leikeplass på 538 m² i enden av planområdet. Det er skildra at denne skal ha sittegrupper og leikeapparat.

Parkering er løyst innanfor kvar av eigedomane.

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

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

Konsekvensutgreiing

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

Mottakskontroll

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

Merknadar

Det kom inn 5 merknadar til oppstart frå regionale mynde:
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 13.10.2015
Statens vegvesen, datert 22.09.2015
Fylkesmannen i Hordaland, datert 15.10.2015
Hordaland fylkeskommune, datert 14.10.2015
NGIR, datert 21.09.2015

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

VURDERING

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

Tilhøve til overordna plan, konsekvensutgreiing makeskifte

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

Planfremjar sin totalvurdering og konklusjon er:

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

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

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

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

Fortau

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

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

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

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

Tal på bueiningar

I planforslaget er det ikkje lagt inn eit maksimalt tal på bueiningar i Jydalen, men at det kan først opp sju einebustadar eller fire einebustadar og tre tomannsbustadar. Planfremjar har også opplyst at dei ikkje ønskjer å ta stilling til om det skal vere tillate eller ikkje med utleigedel, men meiner at dette er noko som bør verte avgjort i byggjesak om det vert aktuelt. Administrasjonen meiner at dette er eit tilhøve ein må ta stilling til no. Leikeplassen i planframlegget er dimensjonert for at det kjem inntil 10 nye bueiningar i dette området, og denne leikeplassen fyller i dag ikkje opp alle minstekrav sett i kommuneplanen (sjå utgreiing under temaet «Leikeplass»). Det er heller ikkje

teke høgde for auke i talet på bilar som skal bruke vegen, som følgje av ytterlegare bueingar, og vil verke inn talet på einingar som skal knyte seg til VA-anlegg. Ein VA-rammeplan skal ta høgde for dette, og denne skal verte utarbeidd før ein kan søkje om byggjeløyve.

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

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

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

«Innanfor BFS3 kan det først opp 4 einebustadar. Det kan ikkje etablerast sekundærbueining i desse einebustadene.»

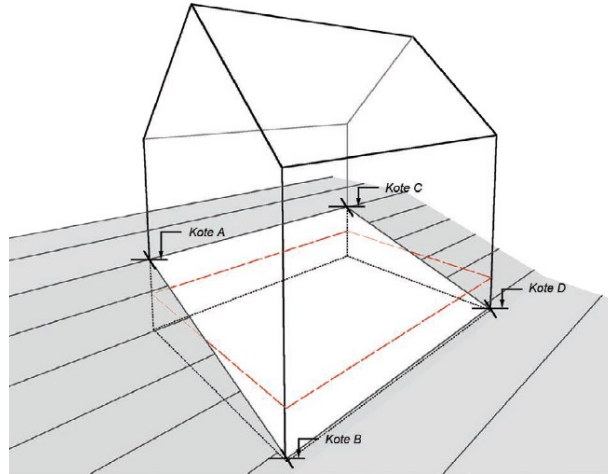
Topografi og terrengtilpassing

Planfremjar har gjennom terrengsnitt vist korleis bustadområdet kan tilpassast terrenget.

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

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

Når det gjeld kva punkt ein skal måle byggehøgder frå, kan det ved å nytte omgrepet «gjennomsnittleg planert terreng» gi særst høge bygg innanfor dette skrånande planområdet. Med så store interne høgdeforskjellar som det er på eigedomane her, meiner administrasjonen at det er viktig at mønehøgde målast frå det lågaste terrengpunktet på bygget, og ikkje frå gjennomsnittleg planert terreng, då dette kan gi uheldig og ikkje planlagt effekt i akkurat dette terrenget. Sjå illustrasjonen under for korleis ein definerer omgrepet «gjennomsnittleg planert terreng»:



Illustrasjon som med raude liner viser gjennomsnittleg planert terreng.

(Illustrasjonen er henta frå rettleiaren «Grad av utnytting».)

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

Illustrerende avkøyrsløpilar

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

Leikeplass

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

På eitt punkt skil leikeområdet seg frå krava i kommuneplanen, då delar av leikeplassen er godt under 10 meter brei i det som er tatt med som måleverdig areal. Sidan leikeplassen sin storleik allereie er på grensa til å ikkje fylle opp minimumskravet, er det spesielt viktig at det leikearealet ein har får dei andre kvalitetane som ligg i minimumskrava, t.d. gode soltilhøve. Slik planen no ligg føre, kan det leggest eit bygg med 9 meter mønehøgde 2,0 meter frå leikearealet. Dette vil kunne skape skugge på store delar av leikeplassen og seinke kvaliteten og bakgrunnen for kravet som er sett i kommuneplanen sin arealdel. Det er difor viktig at byggjegrensene mot leikeplassen kjem lengre unna. Administrasjonen tilrår at byggjegrensane på dei to bustadeigedomane som ligg inntil leikeplassen flyttast frå 2,0 meter til minimum 4,0 meter unna leikeplassen for ikkje å forringe leikeplassen sine soltilhøve meir enn naudsynt. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket.

VA-rammeplan

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

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

Mindre justeringar og presiseringar

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

Endringane gjeld:

I føresegn § 2.2 er ordet «rammeløyve» endra til «byggjeløyve».

Føresegn § 3.1 er endra og har fått eit tillegg:

«Følgjande tiltak skal vere ferdigstilt (i staden for utført) (...)

– Veg, f_SV1 inkludert snuhammar (...)

Føresegn § 4.1.1 har fått eit tillegg:

«Maksimal utnytting for BFS1 og BFS2 er 25% BYA pr. tomt, inkludert parkering.

Føresegn § 4.1.5, om garasje/carport har fått eit tillegg:

«... og kan førast opp i ein etasje.»

Under føresegn § 4.3, som handlar om fellesområde for renovasjon og post, er det lagt inn:

«Arealet skal vere planert og ha fast dekke.»

Føresegn 5.4.1 har fått eit tillegg:

«Alle bilar skal kunne snu på eigen grunn.»

Takform

Planfremjar har vore spurt av administrasjonen om dei har vurdert kva takform, materiale, fargar o.l ein kan nytte innanfor planområdet, og la etter dette inn i føresegnene at det skal takast omsyn til kringliggjande landskap og bygg, og at flate tak ikkje vert tillate. Administrasjonen er ueinig i vurderinga av at flate tak vil vere galt innanfor dette området, så lenge alle andre takformar er tillate. Gjennom dette er det er ikkje lagt opp til at det er eit poeng å danne ein heilskap av ein eller gitte typar takformar i dette landskapet, og ein er heller ikkje sikra god byggutforming eller steds- og terrengtilpassing gjennom alle andre takformar enn flate tak. Det er heller ikkje ein sterk, eksisterande bygningsidentitet i området i dag, då det berre ligg nokre få, spreidde bygg i nærområdet. Admininstrasjonen meiner difor at alle takformar skal kunne tillatast her, og foreslår forbodet mot flate tak fjerna frå føresegnene.

Merknader

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

Hordaland fylkeskommune ber m.a. om at trafikksikker skuleveg vert drøfta i planarbeidet.

Admininstrasjonen meiner at ein kan finne ein betre løysing enn vist innanfor planområdet gjennom

å leggje inn fortau her. Dette vil gjere delar at ein i utgangspunktet lite trafikkisikker skuleveg betre her som ein har moglegheit til å gjere noko med det, samstundes som det må kunne forventast at det flyttar born inn i området. Administrasjonen har lagt inn eit vilkår i vedtaket som sikrar opparbeiding av fortau.

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

Utnyttingsgrad

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

Siktsonar og svingradius ved avkøyrslar frå tomtane

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

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

Universell utforming

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

Oppsummering

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

.....

GJENNOMGANG AV MERKNADER OG UTTALER TIL 2. GANGS HANDSAMING I PLAN- OG MILJØUTVALET 22.02.2017

Det kom inn 4 merknader frå offentlege instansar i høringsperioden. I tillegg har Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Eldrerådet og Levekårsutvalet uttalt seg til planframlegget i møte 29. og 30.08.2016.

1. Statens vegvesen:

Er positiv til utvikling av bustadområdet i nærleik til barneskuler, og legg vekt på at desse områda må ha trygg skuleveg slik at ein unngår trong for skuleskyss. Viser til Fylkeskommunen som 14.10.2015 bad om at trygg skuleveg vert drøfta i plandokumenta.

Planområdet ligg under 2 km frå barneskule. Dei første 400 meter fram til kryss ved Reikeråsvegen går skulevegen langs Fv 249 Mykingvegen. Det er ikkje ønskeleg å la skuleborn gå her. Av omsyn til trafikktryggleiken for skuleborna ber dei om at det vert regulert gang- og sykkelveg frå avkøyrsla til byggjefeltet fram til Reikeråsvegen. Ber om at det vert sett rekkefølgekrav om at gang- og sykkelvegen skal vere bygd før det vert gitt igangsettingsløyve til bustadbygging.

Frisikt i kryssområdet er i hovudsak ivareteke i planarbeidet. På grunn av kurvatur på hovudvegen, må frisiktsona utvidast nord for krysset, slik at ein har sikt heile vegstrekket innanfor 132 meter. Ber om utvida siktsona i tråd med vedlagt skisse.

Påpeiker at sekundærvegen skal ha fall frå vegkant for å unngå avrenning inn i vegbanen. Ber om retting av dette i tråd med handbok N100.

Administrasjonen si vurdering:

Trygg skuleveg er no drøfta meir i planskildringa. Administrasjonen er ikkje samd med planfremjar i at å la born gå 160 meter langs fylkesvegen der det er fartsgrense på 80 km/t, og 90 meter langs fylkesvegen der det er 50 km/t er ei løysing som kan verte tilrådd. Planfremjar skriv at det bør verte vurdert å sette fartsgrensa ned til 50 km/t der den i dag er 80 km/t. Kommunen har ikkje mandat til å fastsette fartsgrensa langs ein fylkesveg, men er samd i at dette framlegget vil kunne betre trafikktryggleiken noko for skuleborna, men meiner at det ikkje vil vere tilrådeleg å la born gå langs veg med fartsgrense på 50 km/t så lenge det ikkje er fortau eller gang-/sykkelveg her. Administrasjonen er samd med Statens vegvesen i at det burde ha vore sett rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 249. Dette vil truleg utsette utbygging innanfor området. Plan- og miljøutvalet kom ved 1. gangs handsaming fram til at det ikkje var trong for fortau inne i planområdet, og at dette først vil vere aktuelt ved ei eventuell, framtidig utviding av bustadfeltet. Om det er eit politisk ønskje om å leggje inn rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg langs fylkesveg 249, er dette ei løysing administrasjonen vil tilrå at vert teke inn under den politiske handsaminga.

Ei løysing som administrasjonen tilrår at vert tenkt igjennom, er moglegheita ved å plassere kollektivstopp langs fylkesvegen inntil planområdet. Om dette er ei løysing som er i tråd med Statens vegvesen sine normalar, vil dette kunne løyse delar av problematikken knytt til trafikktryggleik for alle som skal bu innanfor planområdet når dei skal reise med buss. Det vil også kunne gjere terskelen lågare for å nytte buss framfor bil for dei som kan velje mellom desse alternativa.

Planfremjar har endra frisiktsona og fall frå vegkant slik det er bedt om.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

Har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

3. Hordaland fylkeskommune:

Viser til Regional areal- og transportplan for Bergensområdet som låg på høyring i 2015, der det står at nye bustader må lokaliserast i nærleiken til definerte senter og kollektivstopp, og at gang- og sykkeltilkomst til senter, skule og busstopp må vere trafikksikker.

Fylkeskommunen peiker på at det er 2 km til næraste skule, og at planområdet ikkje ligg i tilknytning til senterområde eller kollektivstopp. Dei nye bustadene vert i stor grad bilbasert. Meiner det hadde vore positivt om kommunen hadde avventa utbygging av planområdet og satsa på bustadbygging i kommunens senterområde. Minner om at trafikkfarleg skuleveg kan gje skyssrett uavhengig av avstand mellom heim og skule, og at det i slike tilfelle er kommunen som har skyssansvaret.

Meiner at planen sikrar tilstrekkeleg areal for barn og unge, og peiker på at leikeareala er sikra opparbeidd gjennom rekkefølgjekrav.

Fylkeskommunen viser til at det ligg eit gardsanlegg frå mellomalder 150 meter nordaust for planområdet, men at potensialet for funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet likevel er vurdert å vere låg. Under opparbeiding av feltet må ein søkje å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter mm.

Fylkeskommunen konkluderer med at dei har merknader til planforslaget når det gjeld areal og transport, og ber om at desse merknadane vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Administrasjonen si vurdering:

Administrasjonen er einig i prinsippet i fylkeskommunen sin merknad når det gjeld areal og transport. Planframlegget er i tråd med kommuneplanen, men med ei mindre vesentleg - men føremålstenleg - endring etter makeskifte. Den gjeldande kommuneplanen vart vedteken i 2011, og under arbeidet med denne vart det gjennomført grunnlagsarbeid som tilrår bustadbygging innanfor planområdet. Når det allereie er opna opp for bustadbygging her, bør administrasjonen ta utgangspunkt i dette, men er samd i at området ligg langt unna tilbod innbyggjarane har trong for dagleg, og at skulevegen ikkje er trafikksikker langs fylkesvegen.

Sjå også vurderinga under punkt 1.

4. Fylkesmannen i Hordaland:

Er generelt positiv til planen og meiner at makeskiftet som er gjort er tenleg. Har merknad til føresegn 3.1 som dei reknar med er feilskrift. Det står BFS1 og BFS2, og reknar med at det skal stå BFS2 og BFS3, sidan BFS1 består av eksisterande bustader. Har elles ingen vesentlege merknadar til planforslaget.

Administrasjonen si vurdering:

Dette er retta opp i dei reviderte føresegnene.

5. Råd for menneske med nedsett funksjonsevne:

Meiner at leikeplassen skal ha universell utforming/at den skal vere tilgjengeleg for alle. Dei meiner også at det må etablerast fortau fram til busshaldeplass, for å sikre at vegen til haldeplassen er trygg og tilgjengeleg for alle, og viser til statlege retningslinjer.

Administrasjonen si vurdering:

I arealdelen av kommuneplanen er det krav om at areal som kan reknast som leikeplass ikkje skal vere brattare enn 1:3 og at eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart for å få eit variert leikeområde. Dette kravet er også fastsett i føresegnene til reguleringsplanen for Jydalen. Når ein ser på kartet let dette seg oppfylle innanfor dei eksisterande høgdekotene. For at eit område skal vere universelt utforma, må det ifølgje TEK10 ikkje vere brattare enn 1:20. Å gi heile leikeplassen universell utforming, vil mellom anna bety at det målbare arealet ikkje kan vere brattare enn 1:20 og at heile plassen må ha fast og sklisikkert dekke. Dette vil vere i strid med kommuneplanen på punktet om at *«eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart for å få eit variert leikeområde»* som er lagt for å stimulere til leik og motorisk utvikling hos born. Utjamning av heile leikearealet vil også kunne gi ei skjering eller høg mur mot naboeigedom(ane). Høgdeforskjellen på leikeplassarealet er i dag om lag 3,5 meter i breidde-retninga. I lengde-retninga kan ein legge ein gangveg inn i leikeområdet utan store terrenginngrep. For å imøtekome uttalen, har tilrådinga frå administrasjonen til planfremjar vore å leggje inn ei føresegn som seier at det skal opparbeidast ein gangveg inn i leikeområdet med minimum 1,4 meter breidde og stigning på maks 1:20 (jf. TEK10 kap. 8), og at denne gangvegen skal ha fast og sklisikkert dekke, samt at det skal opparbeidast eit areal avsett til leik og rekreasjon som skal ha eit horisontalt felt med fast og sklisikkert dekke på minimum 50 meter². Dette vil mogleggjere deltaking og likestilt bruk for alle menneske, uavhengig av funksjonsnivå. Framlegget er lagt inn i føresegnene av planfremjar.

6. Eldrerådet:

Tek planen til etterretning med merknad om at 50% av bustadane må vere universelt utforma og at utearealet må vere tilrettelagt slik at alle kan bruke det.

Administrasjonen si vurdering:

I kommuneplanen sin samfunnsdel kapittel 5 står det:

«Målsetting:

- I Lindås skal 50 % av nye bustader i nye bustadfelt vera utforma etter prinsippa om universell utforming. Uteområda skal i stor grad vera universelt utforma.»*

Universelt utforma bueiningar skal ha alt på eitt plan, alternativt må ein ha bygg med heis. Det er lite føremålstenleg å leggje opp til at 50% av eine- og tomannsbustader skal vere over ein etasje i dette terrenget der fleirtalet av tomtane har stor høgdeforskjell og det vil vere naturleg å ta opp terrenget ved å byggje i to etasjar. Det er likevel mogleg å leggje opp til to bueiningar i eit bygg på to etasjar som har universell tilkomst til kvar av bueiningane, men dette er avgrensa grunna det skrånande terrenget. Administrasjonen vurderer det også som lite truleg at det er eit sterkt ålment ønskje å bu innanfor dette planområdet om ein har eller får trong for ei fullverdig universelt utforma bueining, då området ligg langt unna generell infrastruktur, og det difor vil vere krevjande å kome seg utanfor planområdet om ein ikkje kan køyre sjølv eller har tilgang på bil, men

meiner at det likevel må vere mogleg for dei som ønskjer å bu her, uavhengig av funksjonalitetsnivå. Etter ei konkret vurdering av terrenget på kvar tomt sett i samanheng med tilgangen til t.d. barnehage, skule, handelstilbod og kollektivtilbod, er administrasjonen sitt syn at det vil vere tilstrekkeleg og mogleg å oppnå målet om 40% universelt utforma bustader innanfor planområdet.

7. Levekårsutvalet:

Meiner det bør vere eit rekkefølgekrav å lage fortau i feltet. Alternativt må hus som blir bygde no verte forplikta til å delta på fortau ved seinare utbygging. Meiner også at leikeplassen må vere tilgjengeleg for alle.

Administrasjonen si vurdering:

Plan- og miljøutvalet diskuterte ved 1. gangs handsaming om det skulle liggje fortau inne i planområdet som eit rekkefølgekrav, men konkluderte med at det skulle setjast av areal slik at det kan byggast fortau ved ei eventuell utviding av bustadfeltet.

Når det gjeld alternativet om at hus som vert bygde i denne planen må vere forplikta til å delta økonomisk i framtidig fortau, meiner administrasjonen at dette er eit godt framlegg, at ei løysing på dette kan vere komplisert å kome fram til, men at det bør løysast gjennom føresegnene. Vil peike på at ein avtale som sikrar dette må vere på plass før det kan verte gitt igangsettingsløyve. Om ein i den politiske handsaminga ønskjer å leggje inn rekkefølgekrav som sikrar fortau, kan ei formulering verte lagt inn under rekkefølgekrava. Den kan t.d. vere: *«Før det vert gitt igangsettingsløyve til bustadhus innanfor planområdet, skal regulert fortau langs f_SV1 vere sikra opparbeidd ved eventuell, framtidig utviding av bustadfeltet.»* Dette må truleg verte løyst gjennom at det m.a. vert sett av pengar til fortau før ein søker om igangsettingsløyve.

Administrasjonen vil for ordens skuld orientere om at om det ikkje vert lagt inn rekkefølgekrav som sikrar at tiltakshavar/eigarar innanfor dette planområdet vert forplikta til å delta økonomisk, kan ein vanskeleg sjå at dei kan verte kravd for dette i framtida.

For vurdering knytt til at leikeplassen må vere tilgjengeleg for alle, sjå vurderinga under punkt 5.

ENDRINGAR I PLANEN ETTER HØYRING OG OFFENTLEG ETTERSYN

Føresegna som omtalar utgangspunkt for høgdeberekning og mønehøgde er endra etter 1. gangs handsaming. (Sjå under, føresegn 4.1.2.) Planfremjar har argumentert med at dei treng eit anna berekningsgrunnlag for dei bygga som er tenkt i planområdet. Dei ønskjer at det skal opnast for noko høgare bygg enn det som vart vedteke i 1. gangs handsaming. Det er opna opp for same føresegn i reguleringsframlegget for Eikhovden ved Ostereidet, som også er under arbeid, og administrasjonen ser ut frå deira argumentasjon at det vil vere ein akseptabel løysing også i Jydalen. Gjennom handsaminga av planen har det også verte opna opp for at ein kan føre opp bygningar med flate tak/pulttak. Av grunnane nemnt over meiner administrasjonen at det er føremålstenleg å fjerne gesimshøgde frå planføresegnene der det er bygg med mønehøgde, samt å leggje inn gesimshøgde for bygg som ikkje har møne, som t.d. bygg med flate tak og pulttak. Administrasjonen meiner at gesimshøgda for bygg med låg tankvinkel må verte redusert i omfang, for å unngå høge, massive bygningsvolum i området. Framlegg til løysing er lagt inn under rådmannens framlegg til vedtak, punkt 3:

- Føresegn 4.1.2 vert endra frå «Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10 meter. Høgdene målast frå overkant golv i lågaste etasje.» til «*Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10,0 meter. Maksimal gesimshøgde for*

bygg utan møne er 7,0 meter. Høgdene vert målt frå overkant golv i lågaste etasje.»

Endringar som er utført i føresegnene:

- 3.1: «BFS1» er endra til «BFS2», og «BFS2» er endra til «BFS3» alle tre plasser desse er nytta i denne føresegna.
- 4.1.2: er endra frå «Maksimal gesimshøgde for BFS2 og BFS3 er 6 meter, og maksimal mønehøgde er 9 meter. Høgdene målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.» til «Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10 meter. Høgdene målast frå overkant golv i lågaste etasje.»
- Ny føresegn, 4.1.3: «Innanfor BFS1 kan det førast opp inntil 2 bustadeiningar.»
- Nummerering opphavleg føresegner 4.1.3 til 4.1.8 har fått forskyvd nummerering: 4.1.4 til 4.1.9.
- Ny føresegn, 4.2.2: «Innanfor areal satt til leik skal det opparbeidast ein gangveg med minimum 1,4 meter breidde og stigning på maks 1:20. Gangvegen skal ende i eit planert areal på minimum 50 m². Både gangvegen og det planerte arealet skal ha fast og sklisikkert dekke.»
- 4.3.1: «BFS1» er endra til «BFS2», og «BFS2» er endra til «BFS3».

Endringar som er utført i plankartet:

- Frisiktsona nord for krysset ved fylkesveg 249 er utvida.

OPPSUMMERING OG TILRÅDING

Plandokumenta er retta opp i høve merknader frå offentlege mynde, med unntak av at det ikkje er lagt opp til trafikksikker gang- og sykkeltilkomst heile strekket frå planområdet til skule, senter og busstopp. Statens vegvesen har understreka at det ikkje er trygg skuleveg frå planområdet til næraste barneskule, og ber om at det vert regulert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, og at denne skal vere bygd før det vert gitt igangsettingsløyve til bustadbygging. Fylkeskommunen informerer om at trafikkfarleg skuleveg kan gje skyssrett uavhengig av avstand mellom heim og skule, og at det i slike tilfelle er kommunen som har skyssansvaret.

Ei løysing som administrasjonen tilrår at vert tenkt igjennom og vurdert i den politiske handsaminga, er å leggje opp til plassering av busstopp langs begge sider av fylkesvegen inntil planområdet. Om dette er ei akseptabel løysing ifølgje Statens vegvesen sine normalar, vil det kunne løyse delar av problematikken knytt til trafikktryggleik for alle innanfor planområdet når dei skal reise kollektivt. Det vil også kunne gjere terskelen lågare for å nytte buss framfor bil for dei som kan velje mellom desse alternativa.

Administrasjonen meiner også at det vil vere føremålstenleg om det kjem på plass ei ordning som sikrar opparbeiding av regulert fortau innanfor planområdet ved ei eventuell, framtidig

utviding av bustadfeltet.

Administrasjonen vurderer reguleringsplanen for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4 m.fl. som klar for å bli lagt fram for godkjenning i kommunestyret.

.....