

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
157/16	Plan- og miljøutvalet	PS	14.12.2016
006/17	Eldrerådet	PS	21.02.2017
006/17	Levekårsutvalet	PS	21.02.2017
006/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	20.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/220

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

### Vedlegg :

Planskildring-22-06-20162014229-Reg-plan-22-06-20162014229-Illustrasjon-22-06-2016Føresegn-22-06-2016Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263 - 201210

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.
2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.
3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.
4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.
5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.
6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

.....

LK ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

### **Plan- og miljøutvalet - 157/16**

#### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster og fall.

Framlegga vart røysta over punkt for punkt.

Framlegg frå H,Sp og Frp pkt 1 vart sett opp mot Ap,Krf sitt framlegg pkt. 1.

Framlegget frå H,Sp og Frp fekk 5 røyster og fall.

Framlegget frå Ap, Krf vart vedteke med utvalseiar si dobbeltrøyst, 6 røyster, (Ap, Krf)

Rådmannen sitt framlegg punkt 2 og 3 vart samrøystes vedteke.

Begge framlegga hadde same punkt 4. Samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 5 til 9 vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse bør plantast til.
2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.
3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.
4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK bør ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.
5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.
6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

### **Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 006/17**

#### **RMNF - behandling:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Samrøystes vedteke.

**RMNF - vedtak:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

**Eldrerådet - 006/17**

**ER - behandling:**

Eldrerådet meiner det bør vera unversell utforming på minst 50% av bustadane.

Samrøystes vedtek.

**ER - vedtak:**

Eldrerådet meiner det bør vera unversell utforming på minst 50% av bustadane.

**Levekårsutvalet - 006/17**

**LE - behandling:**

Orientering til saka v/fagleiar Christian H. Reinshol

Fellesframlegg v/V.Wergeland-Krf vart samrøystes vedteke.

**LE - vedtak:**

## **Uttale i Levekårsutvalet - 21.02.2017:**

Levekårsutvalet ønsker at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

### **Saksopplysningar: Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. I høyringsperioden går saka til uttale i råd og utval i kommunen.

### **Bakgrunn**

#### Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Karl Atle Taule. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging på gbnr 196/21 og 30 som ligg som resttomtar i eit elles etablert bustadområde i Hillesvågen. Vidare er det lagt til rette for ein einbustad på gbnr 196/132 innanfor planområdet. Det er regulert inn fortau langs fylkesvegen gjennom planområdet og det er lagt inn rekkefølgekrev om opparbeiding av fortau på strekka mot skulen frå 196/21 og 30 fram til eksisterande fortau. Vidare er eksisterande eigedommar regulert i planframlegget.

Planområdet ligg ved Hillesvågen og det er til saman 3 ubebygde eigedommar som ein no legg til rette for utbygging på. Det er eit etablert bustadområde i det aktuelle området, og eigedommane som no skal byggast på er restareal som er sett av til høvesvis bustad og fritidsbustad i kommuneplanen. For å få eit samanhengande planområde, har kommunen bedt om at planavgrensinga tok med seg arealet heilt fram til tilgrensande plan Fløsvika i sør og i nord til og med kryss mot E-39 og Hillesvågen. Planområdet er på totalt 24,25 dekar.

#### Føremålet med planen:

Forlagsstillar har ynskje om å bygge ut 196/21 og 30 med bustader og tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Innanfor desse eigedommane vert det lagt til rette for å etablere inntil 10 bueiningar fordelt på 3 tomannsbustader og ein firemannsbustad. 2-mannsbustadane er planlagt over 2 etasjar, medan 4-mannsbustaden er planlagt over 3

etasjar, der to av leilighetane kjem i underetasjen. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming av bustadane utover ei kotesett maksimal mønehøgde. Utnyttingsgrad innanfor BK-området er sett til 35 % BYA og for frittliggjande einebustader er utnyttingsgrad sett til 30 % BYA. For eksisterande einebustader er det sett ei avgrensing på at mønehøgde ikkje kan vere høgare enn dagens mønehøgde på bygningane.

Eigedommen som er sett av til fritidsbustad er bebygd i dag med ei hytte som står til forfalls, og fritidseigedommen vert å rekne som restareal innanfor eit område som elles er bygd ut med einebustader. Vidare er det sett funksjonell strandsone som følgjer terrenget på eigedommen og eksisterande hytte, slik at den planlagde busetnaden vil vere i strid med funksjonell strandsone.

Parkering for bustadane er organisert på to felles parkeringsområde nærast fylkesvegen. Her er det lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad og det skal leggjast til rette for at ladbare køyretøy skal kunne lade på plassane. I tillegg er det opna opp for at ein kan etablere carport på parkeringsareala og det er teke inn eit krav om at carport må etablerast for ei heil rekke om gangen om det skal etablerast. Dette for sikre ei heilskapleg etablering slik at det ikkje vert etablert carport som sperrar for andre på det felles parkeringsarealet. Vidare er det planlagt køyreveg heilt fram til alle bustadane, slik at ein har tilkomst for levering av større varer, flytting og liknande. For ny og eksisterande einebustader er det sett krav om to parkeringsplassar og om moglegheit til å snu på eigen tomt.

Det er lagt opp til eit stort leikeareal for BK-områda innanfor planområdet, som skal opparbeidast med leikestativ, sandkasse, sittebenkar med bord og eventuell ballbinge. Leikearealet ligg på eit relativt flatt område, men det er ikkje sagt noko om universell utforming eller tilkomst for området. Det er teke med at leikearealet skal sikrast med gjerde mot vegar og trafikkareal.

I tillegg til leikearealet, vil det vere att uteopphaldsareal innanfor BK-områda. Det er vidare også opna opp for etablering av sti ned til sjø og at det kan etablerast uteplass ned ved sjøen som kan nyttast av bebuarane. Dette området vil også vere opent for ålmenta.

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 391 som går gjennom området. Ny avkøyrsløp skal vere utforma etter N100. Siktsone er vist i plankart. For eksisterande avkøyrsløp er det berre lagt inn vegareal og ikkje siktsoner.

Det er vidare regulert inn nytt fortau gjennom heile planområdet. Dette er 2,5 meter breitt frå eksisterande fortau mot Leknes, men smalnar inn litt over halvvegs gjennom planområdet, då vegen i dette området går forbi ein bergnabb som vil gje store inngrep dersom ein skal oppretthalde breidda på gangvegen forbi dette området. Det er også problematisk med ei avkøyrsløp ned frå ein bustad på oppsida. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangvegen frå innkøyrsløp til BK-området og fram til eksisterande gangveg mot Leknes.

I høve avfallshandtering for BK-området er det sett av eit godt areal til dette og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor planområdet. Henting av avfall skal skje frå fylkesvegen, og dagens busstopp vert flytta ca ti meter for å leggje til rette for dette. Alternativt kunne ein hatt henting inne på BK-området, men dette ville medført at renovasjonsbilen måtte ha snudd eller rygga inn på området. Det er lagt til rette for at ein kan etablere avfallsløysing med sekkar eller liknande om renovasjonsoperatør får naudsynt utstyr i framtida.

## Vurdering

### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. I høyringsperioden går saka til uttale i råd og utval i kommunen.

### Bakgrunn

#### Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut på høyring og offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentlig ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Karl Atle Taule. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging med tilhøyrande parkering og leikeareal på gbnr 196/21 og 30, som ligg som resttomtar i eit elles etablert bustadområde i Hillesvågen. Vidare er det lagt til rette for ein einebustad på gbnr 196/132 innanfor planområdet. Det er regulert inn fortau langs fylkesvegen gjennom planområdet og det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortau på strekka mot skulen frå 196/21 og 30 fram til eksisterande fortau. Vidare er eksisterande eigedommar regulert i planframlegget.

Planområdet ligg ved Hillesvågen og det er til saman 3 ubebygde eigedommar som ein no legg til rette for utbygging på. Det er eit etablert bustadområde i det aktuelle området, og eigedommane som no skal byggast på er restareal som er sett av til høvesvis bustad og fritidsbustad i kommuneplanen. For å få eit samanhengande planområde, har kommunen bedt om at planavgrensinga tok med seg arealet heilt fram til tilgrensande plan Fløsvika i sør og i nord til og med kryss mot E-39 og Hillesvågen. Planområdet er på totalt 24,25 dekar.

#### Føremålet med planen:

Forslagsstillar har ynskje om å bygge ut 196/21 og 30 med bustader og tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Innanfor desse eigedommane vert det lagt til rette for å etablere inntil 10 bueiningar fordelt på 3 tomannsbustader og ein firemannsbustad. 2-mannsbustadane er planlagt over 2 etasjar, medan 4-mannsbustaden er planlagt over 3 etasjar, der to av leilighetane kjem i underetasjen. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming av bustadane utover ei kotesett maksimal mønehøgd. Utnyttingsgrad innanfor BK-området er sett til 35 % BYA og for frittliggjande einebustader er utnyttingsgrad sett til 30 % BYA. For eksisterande einebustader er det sett ei avgrensing på at mønehøgd ikkje kan vere høgare enn dagens mønehøgd på bygningane.

Eigedommen som er sett av til fritidsbustad er bebygd i dag med ei hytte som står til forfalls, og fritidseigedommen vert å rekne som restareal innanfor eit område som elles er bygd ut med einebustader. Vidare er det sett funksjonell strandsone som følgjer terrenget på eigedommen og eksisterande hytte, slik at den planlagde busetnaden vil vere i strid med funksjonell strandsone.

Parkering for bustadane er organisert på to felles parkeringsområde nærast fylkesvegen. Her er det lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad og det skal leggjast til rette for at ladbare køyrety skal kunne lade på plassane. I tillegg er det opna opp for at ein kan etablere carport på parkeringsareala og det er teke inn eit krav om at carport må etablerast for ei heil rekke om gangen om det skal etablerast. Dette for sikre ei heilskapleg etablering slik at det ikkje vert etablert carport som sperrar for andre på det felles parkeringsarealet. Vidare er det planlagt køyreveg heilt fram til alle bustadane, slik at ein har tilkomst for levering av større varer, flytting og liknande. For ny og eksisterande einebustader er det sett krav om to parkeringsplassar og og moglegheit til å snu på eigen tomt.

Det er lagt opp til eit stort leikeareal for BK-områda innanfor planområdet, som skal opparbeidast med leikestativ, sandkasse, sittebenkar med bord og eventuell ballbinge. Leikearealet ligg på eit relativt flatt område, men det er ikkje sagt noko om universell utforming eller tilkomst for området. Det er teke med at leikearealet skal sikrast med gjerde mot vegar og trafikkareal.

I tillegg til leikearealet, vil det vere att uteopphaldsareal innanfor BK-områda. Det er vidare også opna opp for etablering av sti ned til sjø og at det kan etablerast uteplass ned ved sjøen som kan nyttast av bebuarane. Dette området vil også vere opent for ålmenta.

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 391 som går gjennom området. Ny avkøyrsløp skal vere utforma etter N100. Siktsoner er vist i plankart. For eksisterande avkøyrsløp er det berre lagt inn vegareal og ikkje siktsoner.

Det er vidare regulert inn nytt fortau gjennom heile planområdet. Dette er 2,5 meter breitt frå eksisterande fortau mot Leknes, men smalnar inn litt over halvvegs gjennom planområdet, då vegen i dette området går forbi ein bergnabb som vil gje store inngrep dersom ein skal oppretthalde breidda på gangvegen forbi dette området. Det er også problematisk med ei avkøyrsløp ned frå ein bustad på oppsida. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av gangvegen frå innkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg mot Leknes.

I høve avfallshandtering for BK-området er det sett av eit godt areal til dette og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor planområdet. Henting av avfall skal skje frå fylkesvegen, og dagens busstopp vert flytta ca ti meter for å leggje til rette for dette. Alternativt kunne ein hatt henting inne på BK-området, men dette ville medført at renovasjonsbilen måtte ha snudd eller rygga inn på området. Det er lagt til rette for at ein kan etablere avfallsløysing med sekkar eller liknande om renovasjonsoperatør får naudsynt utstyr i framtida.

## **Vurdering**

Framlegget til reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde 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 i eit etablert bustadområde der funksjonell strandsone for området er

fastsett i kommuneplanen. Den eine eigedommen som er sett av til BK-område i reguleringsplanen er sett av til fritidsbustad i kommuneplanen. I tillegg er utnyttinga av eigedommen svært avgrensa av den funksjonelle strandsona. I tillegg er byggegrense mot sjø flytta noko for andre eigedommen innanfor planområdet. Når det gjeld føremålet fritidsbustad, er administrasjonen av den oppfatning at ei omgjering av føremål til bustad er føremålstenleg, då området elles er sett av til bustader. Ein ynskjer i utgangspunktet ikkje å mikse bustad og fritidsbustadføremål i kommunen og den aktuelle eigedommen må sjåast på som eit restareal som ikkje har vorte følgt opp gjennom arbeidet med kommuneplanen. Når det gjeld den funksjonelle strandsona, så er denne utfordra på eigedomane 196/21, 28, 30, 31 og 56. Spesielt innanfor 196/31, 21 og 56 opner planen opp for at ein kan bygge i skrått terreng som truleg ikkje var tenkt utbygd i kommuneplanen. For 196/21 har ein vist eit terrengtilpassa bygg som tar opp terrenget med underetasje som kompenserer noko for terrenget. Illustrasjonen viser at det kan verte etablert relativt høg mur foran firemannsbustaden som er planlagt. Administrasjonen vil ta inn ei føresegn om at murar over 1,5 meter må terrasserast og tilplantast for å redusere fjernverknad av mur i strandsona. Når det gjeld 196/31 og 56 må byggegrense settast til dagens eksisterande murar (og bygg på 196/31) då administrasjonen meiner dette vil vere den naturlege avgrensinga mot strandsona. Dette medfører ei mindre endring av grensene som er sett i kommuneplanen, men er ei innstramming i høve grensene som er sett i reguleringsplanen.

- *Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.*
- *Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.*

#### Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til å etablere tomannsbustader og ein firemannsbustad innanfor BK-området i tillegg til ein ny einebustad i BF1, på gbnr 196/132. Dette vil vere ei viss fortetting innanfor området, då dette elles er bygd ut med einebustader. Ser ein på seinare reguleringsplanar på Leknes under eitt, er utnyttinga i tråd med utnytting elles i området. Administrasjonen meiner den føreslåtte utnyttinga er godt tilpassa området og utnytter eigedommen på ein god måte der ein samstundes legg opp til gode uteopphaldsareal. Tomtestorleik totalt for eigedommen er innanfor krava som vert sett til tomtestorleik i kommuneplanen, då dei to eigedommen som utgjer BK-området til saman utgjer om lag 6,5 dekar. Administrasjonen meiner at bustadstrukturen er ei moderat fortetting i området men er likevel godt tilpassa eksisterande struktur. Når det gjeld utnytting, vil administrasjonen peike på at det for einebustadtomtene er lagt opp til ei høg utnytting, då dei fleste eigedommen er store og strekk seg frå den minste ubebygde eigedommen på ca 900 m<sup>2</sup>, via 1,5 da, 2 da, 2,3 da og heilt opp i 3,5 da. Sidan utnytting er oppgitt i BYA opnar dette opp for svært store bygg på desse eigedommen. Administrasjonen tilrår at ein avgrensar BYA til 20 % for einebustadtomtene, noko som er i tråd med kommuneplanen i høve mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommen. I tillegg vil administrasjonen tilrå at det vert lagt inn ei øvre avgrensing på 400 m<sup>2</sup> BRA for bustadane.

- *BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.*

#### Estetikk og nabotilhøve:



Illustrasjonane av dei planlagde bygga viser at ein ser for seg tradisjonelle bygg med saltak innanfor planområdet. Det er ikkje sett nokre krav til utforming i føresegnene, noko som tilseier at ein kan bygge funkisbustader i området om ein ynskjer dette. Bygga elles i området er bygd i stor grad med saltak med innslag av arkar. Administrasjonen meiner at BK-området bør byggast ut med ein samanhengande arkitektur, gjerne i tråd med eksisterande bebyggelse i området. Det vert difor tilrådd at ein tek inn ei føresegn om at bygningane innanfor BK skal ha same takform, slik at dette bygningsområdet får eit samla uttrykk.

*Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.*

#### Trafikk og parkeringstilhøve:

Fylkesvegen gjennom området er vidareført som i dag, og det er ikkje tenkt noko utviding eller utbetring av denne. Dagens eksisterande avkøyrslar vert vidareført i planframlegget og det er teke inn føresegn om at desse skal utformast i samsvar med handbok 100. Frisiktsonar for eksisterande avkøyrslar er ikkje vist i planframlegget. Administrasjonen meiner det er tilstrekkeleg å ta med at framtidige endringar for avkøyrslene skal utførast etter handbok 100. Avkøyrslar inn til nytt BK-område er vist med naudsynt frisiktsone.

Når det gjeld parkering, er det lagt opp til 2 plassar per bueining, noko som er i tråd med kommuneplanen. Vidare vert det lagt opp til parkeringsplassar ved fylkesvegen og vekk frå bustadane. Administrasjonen meiner dette er ei føremålstenleg utnytting av arealet som ligg tett på fylkesvegen og som har noko støy knytt til seg. Vidare er det opna opp for etablering av carportanlegg om det er ynskje for det. Administrasjonen ser det som føremålstenleg at ein etablerer heile rekker om gangen med carportar, slik at det ikkje vert etablert byggverk som sperrer eller vanskeleggjer etablering for andre. Vidare vil det også vere ei føremon estetisk å etablere heile rekker om gangen. Det er vidare teke inn krav om tilrettelegging for lading av køyrety, noko som administrasjonen ser som framtidiretta. Når det gjeld områda for frittliggjande einestader, stetter parkeringskrava krava som er sett i kommuneplanen.

Det er i planframlegget lagt inn gangveg på fylkesvegen på heile strekka. Dette har vore grundig gjennomgått saman med administrasjonen og vegvesenet gjennom utarbeidinga av reguleringsplanen. Administrasjonen skulle helst ha sett at også siste stykket mot E-39 vart utført i 2,5 meters breidde, men er einig med forslagsstillar at det vert utfordrande å gå gjennom bergnabben som stikk ut på det smalaste partiet. Det er også ei avkøyrslar som ligg oppå bergnabben som gjer det ekstra utfordrande å gå inn i denne. Det kan vere moglegheiter for å legge delar av fylkesvegen mot aust for å få plass til større gangveg, men dette vil føre til inngrep i ein eksisterande garasje og murar eg hekk på austsida av veggen. Det vil også gje ei noko mindre rett og oversiktleg strekke for køyrande på staden. Administrasjonen meiner at den viste løysinga er tilstrekkeleg og vil tilrå den viste traseen for gangveg. Det er vidare lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av gangveg frå avkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg. Dette vil sikre trygge tilhøve og skuleveg for mjuke trafikantar som kjem inn i BK-området.

#### Leike- og uteopphaldsområde:

Det er lagt opp til eit godt felles leikeareal innanfor BK-området. Arealet stetter krava til leikeareal som er sett i kommuneplanen. Arealet skal i tillegg fungere som uteopphaldsareal

for bustadane innanfor BK-området. Det er teke inn krav om naudsynt sikring av området og det er skildra kva typar møblering som skal gjennomførast for leikearealet. Det er også vist til rikspolitiske retningslinjer for utforming av området. Administrasjonen vil peike på at det i TEK 10 er vist til at leikeareal skal avskjermast mot trafikk, noko som tilseier at ein truleg må pårekne krav om støyskjerming av arealet. Vidare meiner administrasjonen at det bør settast krav om trinnfri tilkomst til leikearealet og at det bør settast krav om universell utforming av minst halvparten av leikearealet sidan dette også skal nyttast som uteopphaldsareal.

*Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.*

#### Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er sett av tilstrekkeleg med plas til renovasjon innanfor BK-området, som skal fungere som felles anlegg for BK. Det er lagt opp til at renovasjonsbilen skal nytte busslomme til henting av avfall, noko administrasjonen ser som føremålstenleg då ein vil sleppe at renovasjonsbil skal måtte snu og eventuelt rygge innanfor BK-området. Det vil vere tilstrekkeleg med areal innanfor busslomma då denne skal flyttast som følgje av denne løysinga. Det er vidare lagt til rette for at ein kan nytte alternativ avhenting av avfall dersom renovasjonsselskapet skaffar seg utstyr for dette. Adminisstrasjonen meiner at ein for meir konsentrerte byggeprosjekt bør vurdere fellesløysingar med eksempelvis nedgravde løysingar.

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

ROS-analyse har ikkje avdekt spesielle moment som medfører risiko i planområdet. Det er lagt til rette for betre tilhøve for mjuke trafikantar gjennom krav om etablering av fortau mot Leknes. Det er ikkje avdekkja spesielle naturverdiar innanfor planområdet og det vil ikkje verte bygd ned viktig natur eller landskap som følgje av planframlegget. Det er planlagt at bygga innanfor BK skal knyte seg til offentleg vann og avlaup. I høve folkehelse legg planframlegget opp til ein god felles møteplass innanfor planområdet, i tillegg til at ein opnar opp ned mot sjø for ålmenta. Det ligg til rette for at ein kan nytte sykkel til skule og elles andre aktivitetar frå området og ein har kort veg til sjø om det skulle vere ynskje om å benytte dette. Alt i alt meiner administrasjonen at planframlegget vil ha positive verknader for folkehelse innanfor planområdet.

#### Planteknisk:

Administrasjonen har funne nokre punkt der planframlegget kan bli noko betre og der det trengs presiseringar av innhaldet. §1.5 om naust i føresegnene er ikkje tilstrekkeleg og bør vise til krav i kommuneplan ved etablering av nytt naust innanfor naustområdet. Vidare må føresegnene vise til kor mange bueiningar som totalt er tillate innanfor BF1 og BF2. Vidare er det i § 0.2 opna opp for at plassering av nye bustader skal kunne justerast noko etter behov for betre plassering på tomtane. Administrasjonen meiner at denne føresegna ikkje er naudsynt om ein tek ut viste planlagde bygg frå plankartet og eventuelt utvider byggegrensene i BK noko for dei enkelte bygga. Dette vil gje noko meir fleksibilitet i høve tilpassing av bygga utan at ein endrer på hovudtrekka i planframlegget. Vidare er

eksisterande bygg på 196/21 ikkje vist i plankartet. Dette må takast inn og visast med merking for riving av bygg.

- *§ 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.*
- *Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.*
- *Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgde for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.*
- *Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.*

#### Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og meiner at planen legg opp til ei god utnytting av dei aktuelle ubebygde eigedomane innanfor planområdet, samstundes som ein legg til rette for gode fellesområder og tilkomst til sjø. Det er også positivt at ein får regulert inn gangveg langs heile strekninga og at deler av denne vert opparbeidd i samband med utbygging av BK-området. Dette vil gje heile området betre tilhøve for mjuke trafikantar og gjer at det berre manglar ei mindre strekke med gangveg før ein har eit samanhengande tilbod heilt frå avkøyrse til E-39 og til Leknes skule. Det har vore vurdert om ein skulle legge rekkefølgekrav på BK om å etablere fortau heilt til krysset til E-39, men det har vorte vurdert at dette vil vere eit for omfattande krav å legge på eit prosjekt med 10 bueiningar. Administrasjonen meiner likevel at å få etablert gangeveg på halve strekka vil vere eit løft for området og gjere det lettare å få på plass den resterande strekka ved ein seinare anledning. Administrasjonen vil peike på at endringane som er lagt inn i framlegget til vedtak i stor grad er mindre justeringar som ikkje endrar hovudgrepet i planframlegget. Administrasjonen rår til at planframlegget med endringar vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....