

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
009/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.02.2017
005/17	Kommunestyret	PS	09.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/2610

2. gangs handsaming av reguleringsplan Eikhovden, plan-ID 1263-201511

Vedlegg :

Oppsummering_merknader_høringEikhovden_planskildring_03.02.2017Eikhovden_planføresegner_03.02.201715017_Eikhovden_Plankart_09_11.07.2016_A115017_Eikhovden_2D
illustrasjon_11.07.2016_A215017_Eikhovden_Snitte_11.07.2016Illustrasjonar samlaMerknad Eikhovden 1 gangs høring og off. ettersyn Lindås kommuneEikhovdenSVVFråsegn til høring av detaljreguleringsplan for Eikhovden - gbnr 233/6 m.fl. - Ostereidet - Lindås kommuneMerknader til planframlegg for Eikhovden - OstereidetMerknad til planframlegg for Eikhovden - OstereidetGjeld offentleg ettersyn av reguleringsplan Eikhovden - gbnr 233/6 m.fl. Eide indreKartskisse Eikhovden Lindås kommuneSamordna uttale - offentleg ettersyn - gbnr 233/6 m fl - Eikhovden - bustader - detaljregulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Eikhovden, plan-ID 1263-201511, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.02.2017 og plankart datert 11.07.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Plan- og miljøutvalet - 009/17

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, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Eikhovden, plan-ID 1263-201511, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.02.2017 og plankart datert 11.07.2016 vert lagt til grunn.
 2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
-

Kommunestyret - 005/17**KO - behandling:**

Innstillinga frå Plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Eikhovden, plan-ID 1263-201511, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.02.2017 og plankart datert 11.07.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Eikhovden har vore på høyring og offentlig ettersyn i perioden 28.09.2016 til 09.11.2016. Det kom inn til saman 7 merknader til planframlegget frå offentlege mynde og naboar. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen. Dei mest sentrale temaene i merknadane var knytt til trafikksikring mot Ostereidet sentrum og frå Ørnhovden, terrengtilpassing og overordna vurdering av behov for bustader.

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 1. gangs handsaming er vist i kursiv 10 pkt under.

Saksnr	Utval	Type	Dato

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Eikhovden, plan-id 1263-201511

Vedlegg :

15017_Eikhovden_2D illustrasjon_11.07.2016_
A215017_Eikhovden_planføresegner_juli201615017_Eikhovden_Plankart_09_11.07.2016_
A115017_Eikhovden_Snitte_11.07.2016Eikhovden_planskildring_11.7.2016Innleveringsbrev_Eikhov
den_juli_201615017_Eikhovden_merknad_SVV_19.1.201615017_Eikhovden_merknad_Robert_Lora
ng_Hansen_25.2.2016.pdfFra nord-vestFra nord-vest_01Fra nord-østFra nord-øst_01Fra sørFra
sør_01Fra sør-vestFra sør-vest_01Fra sør-østFra sør-øst_01Fra vestFra vest_01Fra østFra
øst_01snapshot 01snapshot 02snapshot 03snapshot 04snapshot 05snapshot 06snapshot 07snapshot
08snapshot 09snapshot 10snapshot 11snapshot 12snapshot 13

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for

Eikhovden, plan-ID 1263-201511, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. *Nytt rekkefølgekrav: Gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule skal fullførast langs heile strekninga eller vere sikra opparbeidd gjennom avtale med vegeigar før det vert gjeve bruksløyve til bustader i planområdet.*
2. *Tillegg til § 3.9: Fortau o_SF5 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar i BFS3-6 med tilkomst frå o_SV3.*
3. *Tillegg til § 3.10: Fortau o_SF4 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar med tilkomst frå o_SV4.*
4. *Ny 4.2.6: Del av leikeplassar og del av leikeområde innanfor f_BUT1 som grensar mot trafikkareal og anna vegareal skal sikrast med gjerde.*
5. *Tillegg til § 4.4.1: Det kan førast opp skjermvegg for avfallsdunkar innanfor områda.*
6. *Mogleg løysing for vatn og avlaup, inkludert overvasshandtering, må omtalast i planskildringa kapittel 8. Planskildringa 6.13 må rettast.*
7. *Plantekniske tilhøve som nemnt i vurderinga må rettast.*

.....

Plan- og miljøutvalet - 104/16

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Endring til rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg, unnateke punkt 1 vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Eikhovden, plan-ID 1263-201511, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. *Tillegg til § 3.9: Fortau o_SF5 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar i BFS3-*

6 med tilkomst frå o_SV3.

2. Tillegg til § 3.10: Fortau o_SF4 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar med tilkomst frå o_SV4.

3. Ny 4.2.6: Del av leikeplassar og del av leikeområde innanfor f_BUT1 som grensar mot trafikkareal og anna vegareal skal sikrast med gjerde.

4. Tillegg til § 4.4.1: Det kan førast opp skjermvegg for avfallsdunkar innanfor områda.

5. Mogleg løysing for vatn og avlaup, inkludert overvasshandtering, må omtalast i planskildringa kapittel 8. Planskildringa 6.13 må rettast.

6. Plantekniske tilhøve som nemnt i vurderinga må rettast.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 031/16

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek planen til orientering, Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek planen til orientering, Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Eldrerådet - 024/16

ER - behandling:

Eldrereådet har ingen merknader til rådmannen sitt framlegg.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrereådet har ingen merknader til rådmannen sitt framlegg.

Levekårsutvalet - 063/16

LE - behandling:

Christian H. Reinshol-arealplanlegger orienterte til saka.

Ingen merknader.

Samrøystes.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 18.10.2016:

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

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

Forslagsstillar for reguleringsplanen er NHB Bolig AS og plankonsulent har vore Ard arealplan AS.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av bustader på gards- og bruksnummer 233/6 m.fl. på Eikhovden ved Ostereidet skule. Det vert lagt opp til 28 nye eine- og tomannsbustader fordelt på 22 einebustader og 3 tomannsbustader, med moglegheit for sekundær eining i 10 av bustadane. Totalt 38 nye bueiningar innanfor planområdet. Det er sett av tilstrekkeleg med leikeareal fordelt på fire leikeområder og eit større område sett av til uteopphaldsareal. Planområdet er lagt til rette med gjennomgåande gangveggar og turveggar. Det er i tillegg lagt inn rekkefølgjekrav om oppgradering av Eidavegen med fortau for å sikre trygg skuleveg.

Området som vert regulert er på om lag 38 dekar og er i kommuneplanen sett av til bustadføremål. Planframlegget er soleis i samsvar med arealføremål i overordna plan. Delar av området (B6) har i kommuneplanen krav om opparbeiding av gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule for utbygging av området. Dette rekkefølgjekravet er ikkje teke med i planframlegget. Planfremjar viser til at det er teke inn ei større utviding av Eidavegen frå planområdet fram til Ostereidet skule og at utbygginga på inntil 38 bueiningar ikkje er stor nok til å kunne stette rekkefølgjekravet om opparbeiding av gang- og sykkelveg frå Ostereidet senter til skuleområdet.

Det vert opna for til saman 38 nye bustadeiningar innanfor området, fordelt på 22 einebustader, 3 tomannsbustader og opp til 10 sekundærbustader på 10 av tomtane. Dette opnar opp for at det kan verte etablert nokre mindre einingar i tillegg til større einebustader på tomtene, noko som gjer at det kan bli meir mangfold i bustadtypar innanfor planområdet. I høve utforming er det sett ein maks høgde på bygga på 10 meter over overknat golv kjellar eller første etasje. Dette vil gjere handsaming av byggesaker enklare då ein går vekk i frå målereglane knytt til gjennomsnittleg planert terreng. Det er vidare sett krav til terrengtilpassing av bygga, og i tilfelle der opphavleg terreng er brattare enn 1:3 er det krav om bygningstype som tek opp nivåforskjellar i terrenget. Dette er for at ein ikkje skal flatsprengje tomter og lage store inngrep i terrenget med høge skjeringar og sår i landskapet.

Det er sett utnyttingsgrad på 30 % BYA for alle tomtene innanfor planområdet. Alle tomtene er i tillegg over minimumskravet som ligg i kommuneplanen for eine- og tomannsbustader. Dette legg til rette for ei god utnytting av området og sikrar at bustadane for tilstrekkeleg med nyttbart uteareal på eigen tomt. Det er i tillegg sett krav om universell utforming på til saman ni tomtar innanfor planområdet. Dette vil sikre universell utforming på om lag 40 % av dei nye hovudbueiningane i området. Grunna terrenget i området vil det vere utfordrande å få til universell utforming på fleire av hovudbueiningane.

Det er sett krav om 2 parkeringsplassar per bueining i området, og dette stettar krava sett i kommuneplanen knytt til parkeringsdekning. Parkeringsplassar for sekundære husvære har vorte unntatt frå utrekninga av BYA. Det skal ikkje vere noko problem å etablere tilstrekkeleg uteopphaldsareal på dei ulike eigedomane sjølv om parkering for sekundærbustader er unnateke. Det er vidare sikra i føresegnene at det kan opparbeidast garasje og det er sett eigne krav til utforming og plassering av desse.

Vegtilkomsten vil vere frå Eidavegen, og det er planlagt 3 nye avkøyrslar til dei nye bustadane. Ein har prøvd å få til utvida bruk av dagens avkøyrslar til eksisterande bustader i området for utbygginga av den nordlegaste delen av feltet, men dette lot seg ikkje gjere grunna store høgdeforskjellar.

Internvegane i feltet vil vere på 3,5 meter med møteplassar. Det er lagt inn snuhammar i enden av internvegane, dimensjonert for lastebilar. I tillegg er det lagt inn fortau i området som bitt saman med største delane av bustadfeltet og sikrar trygg ferdsle mellom øvre og nedre del og mellom leikeplassar. Det er i tillegg lagt opp til ei utbetring av Eidavegen fram til skulen, der det mellom anna skal etablerast fortau gjennom heile planområdet og fram til skulen. Dette er ei viktig utbetring som naboane i området har yttra ynskje om på informasjonsmøter som har vorte halde for planarbeidet.

Leikeareala er fordelt på 4 ulike leikeområde i planen, tre på nordsida og eitt på sørsida av Eidavegen. I tillegg er det regulert eit større område ned mot skuleområdet som skal nyttast til uteopphaldsareal. Leikeareala som er sett av på nordsida av Eidavegen er i utgangspunktet litt for små for å stette krava som ligg i kommuneplanen. Det er difor teke inn i føresegnene at minimum 450 m² av uteopphaldsarealet f_BUT1 skal opparbeidast som naturleikeområde med eksempelvis gapahuk, slengdisser, klatrenett og andre naturleikeplasstiltak. Leikeplassen på sørsida av Eidavegen skal opparbeidast som områdeleikeplass. Det er lagt opp til koplingar mot gangaksar i naboplanen Dyrhovden, slik at ein skal kunne kome til leikeområdet også frå nabofeltet som har lite areal opparbeidd til leik. Elles så er det ikkje sett av eige areal til balleik, då planområdet ligg så tett på idrettsarealet og uteareala til Ostereidet skule og dei tilboda som fins der.

Det er utarbeidd vurderingar knytt til naturmangfald naturverdiar og det er ikkje funne spesielle verdiar som må takast i vare innanfor planområdet. Det er heller ikkje vurdert at planframlegget vil føre til negativ endring for folkehelse i området. ROS-analyse viser at det er nokre tema som kjem i gul sone, men det er ikkje vurdert at det er naudsynt med spesielle tiltak for å senke risiko knytt til dei ulike tema som vart identifisert.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Eikhovden 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 er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor område sett av til arealkategori bustad i kommuneplanen og er soleis i samsvar med overordna plan. Delar av planområdet omfattar område B6 i kommuneplanen, som har knytt rekkefølgekrav til seg. Rekkefølgekravet set krav om at gang- og sykkelveg mellom Ostereidet sentrum og Ostereidet skule skal fullførast før det vert sett i gang utbygging av mellom anna B6 på Ostereidet. Planframlegget legg ikkje opp til at dette rekkefølgekravet vert stetta, på bakgrunn av at planframlegget legg opp til ei stor utviding av Eidavegen frå om lag avkøyrsla til Dyrhovden og fram til skulen, der det per i dag ikkje er fortau. I tillegg vert det peika på at ei utbetring av den gjenståande strekka utan gang- og sykkelveg vil vere ein for stor kostnad for eit prosjekt med inntil 38 bueiningar å bere. Administrasjonen er i utgangspunktet einig i at denne planen åleine vanskeleg kan bere ei utbetring av den aktuelle strekka. Vidare er det som det vert peika på, planlagt ei større utbetring av Eidavegen som følgje av planframlegget. Administrasjonen meiner likevel at rekkefølgekravet bør innarbeidast i reguleringsplanen, men som eit krav om at rekkefølgekravet kan vere sikra opparbeidd. Med sikra opparbeidd meiner då at rekkefølgekravet er å ansjå om stetta dersom det er utarbeidd utbyggingsavtale eller annan avtale som sikrar at strekket vert opparbeidd og at ein bidrar inn i opparbeidinga av strekket. Ein har då høve til å verte einig med kommune/Statens vegvesen om ei mogleg løysing for denne strekka som ikkje nødvendigvis set ein stoppar for utbygginga av området. Med tanke på at utbygginga i utgangspunktet ikkje er avhengig av oppgradering av strekka for å sikre trygg skuleveg, meiner administrasjonen at dette kan vere ei akseptabel løysing.

Bustadstruktur:

Det vart lagt opp til ei utbygging hovudsakleg med einebustader innanfor området, med i tillegg 3 tomannsbustader og moglegheit til sekundærbustad på 10 av tomtene. Totalt er utbyggingspotensialet då på 38 bueiningar. Ved å opne opp for sekundærbueining for einebustadane legg ein til rette for ei differensiering i bustadtypar innanfor planområdet, noko som er positivt. Om ein får sekundærbustader vil vere opp til den enkelte utbyggar i området, men potensialet vil vere sikra. Administrasjonen meiner at talet på bustader vil vere ei god utnytting av området.

Vidare er det lagt opp til ei utnytting på 30 % BYA innanfor feltet, med tomtar som jamt over er større enn minstekrava som er sett i kommuneplanen. Dette sikrar at det skal vere overkommeleg å stette krava knytt til parkering og snuplass på eigen grunn og uteopphald på 200 m² for hovudbustadeiningane. For sekundærbustadane er parkeringsareal utelatt ffrå utrekning av BYA, og krav om 50 m² uteopphaldsareal teke inn i føresegnene. Administrasjonen kan ikkje sjå at det skal vere noko problem å stette krav om uteopphaldsareal på tomtene med dei storleikane som det er lagt opp til i planframlegget.

Når det gjeld utforming av bygningane er det sett maksimal mønehøgd på 10 meter frå overkant golv i kjellar eller 1. etg. I tillegg er det sett maksimal mønehøgd for kvar einskild tomt, som skal sikre ei god tilpassing til nabotomter og innad i feltet. Kravet til maks mønehøgd er sett i samråd med administrasjonen og skal bidra til ei enklare byggesakshandsaming og meir oversiktleg utbygging. Det er i tillegg teke inn krav om terrengtilpassing av bygg i området. Administrasjonen meiner denne tilnærminga opnar opp for ein fleksibilitet i val av hustypar innanfor området, samstundes som den sikrar klare avgrensingar for bustadtypar.

Estetikk og nabotilhøve:

Det er opna opp for ulike bygningstypar innanfor planområdet og det er ikkje noko heilskapleg uttrykk for heile området under eitt utover at garasjar skal underordne seg hustype på dei enkelte tomter. Det vil kunne vere ein kvalitet ved å sette nokre krav knytt til dei ulike områda om spesifikke hustypar for å få ein større feltvis samanheng og tilpassa hustypar til dei ulike delområda, men administrasjonen vil likevel ikkje tilrå at ein skal bite seg til noko spesiell type bustader i feltet. Det er opna opp for å etablere bustader innanfor maksimalkrava som er sett i kommuneplanen, og området ligg relativt eksponert til, slik at bustader som vert etablert innanfor maksimalkrav kan virke dominerande på avstand. Illustrasjonane som er lagt ved saka illustrerer i volum korleis området kan bli sjåande ut etter utbygging.

Når det gjeld nabotilhøve vil ei utbygging føre til endra tilhøve for naboane i området. Mesteparten av utbygginga vil kome i bakkant og høgare enn dagens situasjon, og dei fleste eksisterande bustadane har utsikt orientert mot sørvest. Tomannsbustadane innanfor BFS12 og BFS11 er etter administrasjonens vurdering dei bustadane som vil kunne vere mest skjenerande ved utbygging av området. Administrasjonen vil gjere ei vurdering etter høyringa om det bør vurderast noko lågare mønehøgd på desse.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Det er lagt opp til etablering av 3,5 meter køyreveg internt i feltet, med møteplassar på o_SV3 og o_SV4 i den nordre delen av feltet. Dette vil vere tilfredsstillande vegstandard etter administrasjonens vurdering. Det er i tillegg lagt opp til samanhengande gangforbindelsar internt i feltet, men det er ikkje lagt inn fortau i heile feltet langs køyrevegane. Administrasjonen meiner at det er sikra ei god trafikkavvikling og sikkerheit for mjuke trafikantar med den valde løysinga. Det er ikkje teke med rekkefølgekrev for etablering av fortau langs o_SV3 og o_SV4 i planføresegnene og dette må rettast

opp.

· Tillegg til § 3.9: Fortau o_SF5 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar i BFS3-6 med tilkomst frå o_SV3.

· Tillegg til § 3.10: Fortau o_SF4 skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustadar med tilkomst frå o_SV4.

Tilkomst til planområdet er tenkt via Eidavegen, som skal oppgraderast med fortau frå rundkøyvinga ved skuleområdet og fram forbi avkøyrsla til den nrodre delen av planområdet. Eidavegen skal ha 5 meter vegbreidde på strekka. Administrasjonen meiner dette er ei viktig oppgradering som er naudsynt for utbygginga av området, som også vil gagne dei andre tilliggande bustadområda i nærleiken.

Når det gjeld parkering er det sikra tilstrekkeleg tal på parkeringsplassar i høve krava i kommuneplanen. Det er også sikra at det skal vere moglegheit for å snu på eigen tomt. Det er opna opp for garasjar og det er sett krav til plassering av desse. Administrasjonen meiner parkeringsløysingane for området er tilfredsstillande.

Leike- og uteopphaldsområde:

Planområdet er delt opp i to områder som er delt av Eidavegen. På nordsida av Eidavegen er det sett av 793 m² leikeareal. I tillegg kjem uteopphaldsareal på f_BUT1 som skal opparbeidast som naturleikeplass. Totalt skal dette stette krava som er satt i kommuneplanen om leikeareal for denne typen bustader. Det vil ligge til rette for variert leik innanfor planområdet. Det er ikkje sett krav til areal for balleik, då det er gode moglegheiter for dette på tilgrensande idretts- og skuleareal. Administrasjonen ser ikkje noko problem knytt til at ein ikkje legg spesifikt til rette for ballplass innanfor dette området, då tilbodet er godt på nærliggande areal til dette føremålet. På sørsida av Eidavegen er det sett av areal til områdeleikeplass som vil kunne tilby ulike typar leikeaktivitetar. Dette arealet vil også kunne nyttast av tilgrensande bustadområde der det er avgrensa areal som er opparbeidd til leik. Det har kome innspel knytt til samanhengande tilkomst mellom dei to områda, men administrasjonen meiner at reguleringsplan for Eikhovden ikkje kan sikre tilstrekkeleg tilkomst frå Dyrhovden, utover å tilpasse seg gjeldande reguleringsplan for Dyrhovden. Ein har lagt gangtilkomst for leikeområde f_BLK4 slik at ein kan knyte seg til tursti som er vist i reguleringsplan for Dyrhovden.

Leikeområde f_BLK skal sikrast med gjerde mot snuhammar, men det er ikkje teke inn noko krav til sikring av dei andre leikeplassane i planområdet. Administrasjonen meiner det må takast inn i føresegnene at leikeplassar skal sikrast med gjerde mot vegareal og anna veggrunn, inkludert eventuelt leikeareal innanfor f_BUT1 som vil grense mot snuhammar og vegareal.

· Ny 4.2.6: Del av leikeplassar og del av leikeområde innanfor f_BUT1 som grensar mot trafikkareal og anna vegareal skal sikrast med gjerde.

Når det gjeld uteopphaldsareal på dei enkelte bustadtomtene, så er fleire av tomtene relativt bratte, så det kan vere naudsynt med noko tilpassing for å kunne oppnå krava til uteopphaldsareal på enkelte tomter. Administrasjonen meiner likevel at tomtene er såpass store at det ikkje skal vere spesielle utfordringar knytt til å etablere tilstrekkeleg uteopphaldsareal sjølv med sekundærbueining på nokre av tomtene.

Eksisterande tursti frå skuleområdet er tenkt vidareført i stor grad gjennom planområdet og det er lagt til rette for at denne skal grusast og opparbeidast med breidde på inntil 2 meter. Dette vil sikre gode kvalitetar for bebuarane i området, både for dagens brukarar av turstien og framtidig ny utbygging.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er satt av tilstrekkeleg areal for renovasjon innanfor planområdet, og areala er sett av på sentrale stader slik at det vert kort veg for å plassere avfallsdunkar for bustadane. Det er ikkje opna opp for etablering av skjermvegg i tilknytning til renovasjonsareala, dette meiner administrasjonen bør takast inn i føresegnene for å sikre at det er mogleg å etablere dette. Administrasjonen vil fram mot andre gangs handsaming vurdere om skjermvegg skal vere eit krav til bossoppstillingsplassane, då skjermvegg hindrar at avfallsdunkar vert teke av vind og legg til rette for å samle dunkane.

- Tillegg til § 4.4.1: Det kan førast opp skjermvegg for avfallsdunkar innanfor områda.

Når det gjeld tilkomst for renovasjonsbilar, så virkar tilkomst til f_BKT6 og f_BKT5 noko smal i høve krav til snuplass for lastebil, men administrasjonen meiner at tilkomsten kan vere tilstrekkeleg for renovasjonsbilar. Dette vil vere eit vurderingstema fram til andre gangs handsaming.

Når det gjeld løysingar for vatn og avlaup, er desse ikkje omtalt godt nok i planskildringa. Korleis ein har tenkt å løyse vasstilkopling og avlaup må skildrast, men det er ikkje naudsynt med ein full VA-rammeplan. Løysing for overvatn er omtalt i planskildringa, men kan gjerne omtalast i same avsnitt som VA-løysing. Det er også ein mindre feil i omtalen av dagens status for planområdet i planskildringa 6.13 som må rettast.

- Mogleg løysing for vatn og avlaup, inkludert overvasshandtering, må omtalast i planskildringa kapittel 8. Planskildringa 6.13 må rettast.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Lindås kommune sine akseptkriterier er lagt til grunn for ROS-analyse i planframlegget. ROS-analyse viser at trafikkulykker på veg kan vere eit risikomoment ved planen, og her er det teke inn utbetring av Eidavegen som risikoreduserande moment. Når det gjeld naturmangfald er det ikkje registrert nokre spesielle verdiar i området som medfører spesielle tiltak. Dette samsvarer med administrasjonen si vurdering. Når det gjeld folkehelse, så ligg planområdet godt til for allsidig aktivitet og har gangaksar gjennom heile planområdet. Det er gode koplingar mot turområde og eksisterande turveg frå skuleområdet og opp mot Eikhovden vert vidareført. Det er også kort veg til aktivitetar på skule- og idrettområdet. Vidare er det lagt opp til kopling mot Dyrhovden via tursti som er vist i reguleringsplanen for Dyrhovden. Dette kan gje moglegheit for å skape ein snarveg mot skulen og leikeområde 4 i reguleringsplanen. Planframlegget har alt i alt gode løysingar knytt til folkehelse.

Terrenghandsaming:

Terrenghandsaming har vore mykje drøfta gjennom planprosessen so langt, og det er teke inn formuleringar i føresegnene som skal sikre god terrengtilpassing av bygg og avtrapping av murar der dette vert naudsynt. Mellom anna er det krav om bygg som tek opp nivåforskjellar der opphavleg terreng er brattare enn 1:3. Administrasjonen meiner grepa som er teke i høve terrengtilpassing er gode og stettar målsettinga som ligg i kommuneplanen.

Planteknisk:

Planskildringa sitt avsnitt 9.7 må rettast opp med riktig tekst knytt til rekkefølgekrav for opparbeiding av Eidavegen. Vidare må det inn ein tekst i § 1.1.2 i føresegnene om at tiltaka som kjem utanfor byggegrensene ikkje skal kome i konflikt med frisikt for trafikkeareal. Føresegnene § 5.1.4 omtalar feil

tal på møteplassar (2, skal vere 1, jf plankart) og har feil nemning på vegen i siste setning.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til mindre justeringar av planframlegget. I det heile er det eit godt gjennomarbeidd planframlegg som ligg føre, med gode tilpassingar til terreng og gode byggetomter. Utnyttinga i området er føremålstenleg og har mykje same struktur som naboområda. Planframlegget stettar dei fleste krav som ligg i kommuneplanen, men har ikkje teke inn over seg rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av gang- og sykkelveg mellom Ostereidet sentrum og skuleområdet. Administrasjonen har eit framlegg til mogleg løysing knytt til rekkefølgekravet, der det vert teke inn at rekkefølgekravet kan vere sikra utarbeidd gjennom avtale med Statens vegvesen eller kommunen. På denne måten kan ein truleg verte einig om eit bidrag frå området inn i bygginga av gang- og sykkelvegen. Det er vidare positivt at ein legg inn ei oppgradering av Eidavegen frå planområdet mot skulen. Administrasjonen meiner at planframlegget med dei skisserte endringane kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 22.02.2017

Det kom inn totalt 7 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gangs høyring. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. NVE har ingen merknader i saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Statens vegvesen* peiker på at det ikkje er teke inn rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av gang- og sykkelveg frå bustadområdet og fram til Ostereidet senterområde. Det vert bedt om at Rådmannen sitt framlegg der dette punktet var med vert innlemma i føresegnene. Det har i tillegg til merknaden frå Statens vegvesen vore gjennomført dialogmøte hjå Fylkesmannen i Hordaland for å drøfte tilhøva knytt til trafikksikring i planområdet.

Administrasjonens vurdering: Det har vore gjennomført dialogmøte med Fylkesmannen og Statens vegvesen, der vegsituasjonen i området vart drøfta og det vart orientert om pågåande planarbeid for Ostereidet senter. Det har vore stort fokus på å få retta opp i dagens dårlege vegstandard under planarbeidet med Eikhovden, og det er no lagt til rette for sikker skuleveg for dei nye bustadane, men også for tilgrensande bustadområde Dyrhovden. Det vart konkludert med at området med dei oppgraderingane som er planlagt vil betre trafikktryggleiken i området og at det ikkje er naudsynt med rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av vegen opp til senterområdet. Som følgje av merknadane har også rekkefølgjekravet knytt til opparbeiding av Eidavegen vorte stramma inn, til å gjelde 10 bueiningar.

3. *NGIR* har generelle krav knytt til krav for avfallshandtering i kommunen.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av tilstrekkeleg areal til hentestad for avfallsdunkar og tilkomst til desse har dei kvalitetane som NGIR krev. Vidare ligg ein av leikeplassane ved snuhammar som truleg vil verte brukt av renovasjonsbil som snuplass, men administrasjon ser ikkje at plasseringa vil føre til store utfordringar knytt til manøvrering av renovasjonsbil.

4. *BKK Nett AS* viser til generelle krav om straumenettet og situasjonen i det aktuelle området. Dei ber om å bli kontakta i god tid før utbygging for å planlegge nye anlegg og angi kvar ein ynskjer ulike delar av kraftforsyninga.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

5. *Hordaland fylkeskommune* peiker på at dei saknar at samanhengande gang- og sykkelveg mellom bustadområdet og senterområdet ikkje er sikra i reguleringsplanen, og ber om at dette vert sett i samanheng med pågåande

planarbeid for senterområdet. Vidare peiker fylkeskommunen på at stien gjennom planområdet ikkje er tilstrekkeleg sikra for ålmenta som offentleg turveg i planen. Det vert også oppmoda om at ein har fokus på fellesskapsløysingar og møteplassar for bebuarane i nye bustadområde som vert planlagt. Avslutningsvis peiker fylkeskommunen på at ein burde ha ei vurdering av kva som er totalbehovet for nye bustader i kommunen og korleis fordelinga av desse er tenkt når det gjeld behovet for bustader. Dette bør spesielt vurderast opp mot pågåande planarbeid i Ostereidet senterområde.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld vegtilkomst vert det vist til vurdering knytt til Statens vegvesen sin merknad. Turstien gjennom planområdet er sikra til ålmenta. Når det gjeld felles møteplassar og tilrettelegging for betre folkehelse, meiner administrasjonen at det ligg godt til rette for at leikeområdene som er spreidd utover i planen, i samanheng med det store uteområdet ned mot idrettsplassen vil vere gode tiltak for å tilrettelegge for møteplassar og aktivitet. I tillegg ligg bustadområdet tett på skuleområdet som også vil kunne fungere som ein god møteplass. Når det gjeld bustadbehov og tal for kor mange bustader som er naudsynt i dei ulike senterområda, så meiner administrasjonen at dette må vurderast på overordna nivå før dette kan trekkast inn i dei enkelte planane som vert handsama i kommunen. Vidare har bustadbyggeprogrammet for 2013-2016 tidlegare vurdert dette i høve offentleg infrastruktur og tilbod i kommunen, og det har ikkje vore sett noko behov for restriksjonar knytt til området rundt Ostereidet. Vidare ligg det aktuelle området svært gunstig til i høve offentlege servicetilbod.

6. *Fylkesmannen i Hordaland* har samemerknader knytt til gang- og sykkelvegtilbod frå bustadområdet til senterområdet som vegvesenet og fylkeskommunen. Vidare har Fylkesmannen merknad knytt til landskapsverknad og terrenginngrep på bustadområda BF1, 2, 7 og 8 i tillegg til den nordlegaste tomte på BF3. Det vert peika på at illustrasjonar og topografi tilseier at det truleg ikkje vert mogleg å få til god terrengtilpassing på tomtane sjølv med dei føresegnene som er utarbeidd for området.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld trafikktilhøve vert det vist til dialogmøte og vurdering knytt til vegvesenet sin merknad. I høve landskapsinngrep er dette vurdert spesielt i planarbeidet, og det er administrasjonen si vurdering at dei tilpassingane som er gjort vil bidra til å redusere landskapsinngrepa på dei enkelte tomtene. Det vil vere noko inngrep spesielt på BF1, 7 og 9, i tillegg til den nordlegaste tomte på BF3, slik som Fylkesmannen peiker på. Administrasjonen har drøfta dette med planfremjar og begge partar meiner at føresegnene som er utarbeidd sikrer at terrenginngrepa vere minst mogleg, og at ein ynskjer å tilpasse bustadane til terrenget på alle tomtene innanfor planområdet.

7. Randi Helen Stall Osmundsen peiker på at det bør etablerast tryggare kryssing av vegen for dei mjuke trafikantane som kjem frå Ørnnova og skal inn på fortauet mot

skulen. Etablering av bustader i område tvil gje meir trafikk som vidare vil gjere tilhøva for mjuke trafikantar dårlegare. Opphøgd fotgjengarovergang, undergang, lysregulering og liknande vert trekt fram som moglege alternativ.

Administrasjonens vurdering: Vegtilhøve mot Ørnnova har i utgangspunktet ikkje vore tema for dette planarbeidet, då dette ligg utanfor planområdet. Mjuke trafikantar frå Ørnnova kjem inn nede ved rundkøyringa, og administrasjonen meiner at ei trygg kryssing for desse bør sjåast i ein større samanheng for heile rundkøyringa og skuleområdet der ein ser på kvar borna naturleg ferdast mot skulen. Dette arbeidet bør gjerast utanom planarbeidet for det aktuelle feltet og det kan vere at tiltaka skal kome utanfor planområdet. Det skal startast opp områdeplan for Ostereidet i løpet av det kommande året som i alle høve vil ta opp i seg denne problemstillinga. Tiltak knytt til trafikksikring kan vere aktuelle før det kjem tung utbygging i Eikhovden.

8. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* viser til at det er viktig at prinsipp for universell utforming vert følgt for området.

Administrasjonens vurdering: Det er gjort ei vurdering av korleis dei ulike bustadtomtene eignar seg for universell utforming, og det er sett krav om dette i føresegnene for dei aktuelle tomtene. Elles gjeld uansett krav som ligg i TEK10 for utforming av bustader.

9. *Eldrerådet* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

10. *Levekårsutvalet* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i seks veker, og det har kome inn til saman 7 merknadar i tillegg til uttalar frå råd og utval. Dei ulike merknadane er kommentert og vurdert

i utgreiinga over.

Når det gjeld trafikktryggleik har det vore møter med Statens vegvesen og Fylkesmannen, og ein har konkludert med at det ikkje vert stilt rekkefølgjekrav knytt til trafikkisikringstiltak og gang- og sykkelveg mot Ostereidet senter i planen. Vidare framdrift i områdeplan vil likevel ta opp i seg utfordringa knytt til tilkomst for mjuke trafikantar opp til senterområdet. Når det gjeld trafikkisikring frå Ørnnova, meiner administrasjonen at dette er eit tema som må takast opp i samband med områdeplan for Ostereidet og er eit innspel som kommunen tek med seg allereie no for ei vurdering av tiltak. Det vil truleg ta litt tid før det kjem på plass eit større tal nye bustader på Eikhovden, så tematikken vil truleg dukke opp før det vert aktuelt at eit rekkefølgjekrav for trafikkisikring slår inn. Det er elles også justert når innslagspunktet for oppgradering av Eidavegen slår inn i høve det som låg inne i høyringa. Rekkefølgjekravet slår no inn ved 10 bueiningar.

Når det gjeld landskapstilhøve og utbygging av dei ulike tomtene med spesielle topografiske utfordringar, så er dette diskutert med planfremjar og det er semje om at dei skisserte tiltaka vil vere tilstrekkeleg og at det skal vere eit fokus på gode terrengtilpassingar og at ein vil søke å avgrense dei visuelle effektane av eventuelle skjeringar og fyllingar. Administrasjonen er einig i at to til tre av tomtene vil vere utfordrande å få til utan ein del inngrep, men meiner framleis at det vil la seg gjere med dei rette grepa og tilpassing av bygningar til tomta i staden for ei motsett tilpassing. Dette vil også verte følgt opp vidare i byggesakshandsaminga.

Når det gjeld tilhøve til befolkningsauke og fordeling av bustader i kommunen og p Ostereidet, meiner administrasjonen at dette i utgangspunktet er eit tema som bør handsamast i overordna plan eller utgreiing før ein kan implementere dette i reguleringsplanen. Det er likevel eit behov for bustader rundt Ostereidet som er eitt av lokalsentra i kommunen. Administrasjonen ser ikkje at Ostereidet skal ha noko spesiell konkurrerande effekt i høve regionsenteret i denne konkrete reguleringsplanen, då ein her legg til rette for ein bustader på ein stad med heilt andre kvalitetar enn det regionsenteret vil ha å tilby. I tillegg ligg bustadane attraktivt til i høve offentlege tilbod og tett på nærsenter i form av Ostereidet. Det er heller ikkje vurdert noko behov for avgrensing i utbygging gjennom gjeldande bustadbyggeprogram. Administrasjonen meiner likevel at desse vurderingane gjerne kan gjerast i samband med områdeplan eller eventuelt eigne vurderingar i annan overordna plan/bustadbyggeprogram for kommunen, for så å kunne implementerast på reguleringsplannivå.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget som ligg føre vil gje gode bustadtomter i eit attraktivt område som ligg tett på offentlege tilbod som skule og barnehage, samstundes som det er kort veg til andre tilbod i lokalsenteret på Ostereidet. Ein legg opp til at ein dårleg kommunal veg vert oppgradert og sikrar trygg skuleveg. I tillegg legg planen opp til gode interne forbindelsar i planområdet og vidarefører kobling til natur og friluftsområde som ligg der i dag. Administrasjonen meiner at planframlegget som ligg føre er klart til å verte godkjent av kommunestyret.

.....

