

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
052/17	Plan- og miljøutvalet	PS	31.05.2017
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	16/371

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Langheiane B8 og B9

Vedlegg :

Plankart - Langheiane B8 og B9Føresegner - Langheiane B8 og B9 - FRÅ PLANKONSULENTMerknad frå NVE - Langheiane B8 og B9Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune - Langheiane B8 og B9Planskildring - Langheiane B8 og B9Fråsegn frå Fylkesmannen - Langheiane B8 og B9Merknad frå Statens vegvesen - Langheiane B8 og B9Merknadsskjema - Langheiane B8 og B9Skredfarevurdering ved bustadområdet Langheiane B9 i Knarvik Lindås kommune_18.04.2016A1-401 - Snitt B8A1-402 - Snitt B9Illustrasjonsplan_Langheiane B8_18.08.2016Illustrasjonsplan_Langheiane B9_18.08.20163D-perspektiv for B93D-perspektiv for B8VA_rammeplan_Langheiane B8 og B9_notatVA_rammeplan_Langheiane B8 og B9Føresegner - Langheiane B8 og B9 - REVIDERT AV ADMINISTRASJONENA1-194 - B8 - Soldiagram 20. marsA1-195 - B8 - Soldiagram 20. maiA1-196 - B8 - Soldiagram 20. juniA1-197 - B9 - Soldiagram 20. marsA1-198 - B9 - Soldiagram 20. maiA1-199 - B9 - Soldiagram 20. juni

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Langheiane B8 og B9, gbnr 188/772, 775, 776 m.fl. med plan-ID: 1263-201602 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 19.05.2017 og føresegner datert 19.05.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal trasé for stien som er vist innanfor bestemmelsesområde #1 i plankartet, endrast i tråd med «*Figur 1*» i saksframlegget. Etablering av denne stien skal leggjast inn som eit rekkefølgjekrav, og stien skal knyte seg på sti o_Gv2 i felt B7.
4. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal det leggjast inn fortau i

plankartet på sørsida av vegen som ligg i aust-vestleg retning/mellom dei to byggegrensene i område BBB (sjå prinsippskisse for plassering av fortau, «Figur 2» i saksframlegget). Etablering av fortauet skal også leggst inn som eit rekkefølgekrav i føresegnene knytt til mellombels bruksløyve for bustader innanfor felt BBB.

5. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, vert det lagt inn i føresegnene at det skal etablerast ei tydeleg, permanent markering av fotgjengarsoner i overflatedekket innanfor område f_SV. Markeringa skal strekke seg frå fortauet det er referert til i vilkår 4, til dei fire hovudinngangspartia på austsida av bygga innanfor område BBB. Markeringa kan vere inntil 2,0 meter brei. Dette vert også lagt inn som eit rekkefølgekrav knytt til mellombels bruksløyve for bustader innanfor felt BBB.

.....

Plan- og miljøutvalet - 052/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 31.05.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Langheiane B8 og B9, gbnr 188/772, 775, 776 m.fl. med plan-ID: 1263-201602 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 19.05.2017 og føresegner datert 19.05.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal trasé for stien som er vist innanfor bestemmelsesområde #1 i plankartet, endrast i tråd med «Figur 1» i saksframlegget. Etablering av denne stien skal leggst inn som eit rekkefølgekrav, og stien skal knyte seg på sti o_Gv2 i felt B7.
4. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal det leggst inn fortau i plankartet på sørsida av vegen som ligg i aust-vestleg retning/mellom dei to byggegrensene i område BBB (sjå prinsippskisse for plassering av fortau, «Figur 2» i saksframlegget). Etablering av fortauet skal også leggst inn som eit

rekkefølgekrav i føresegnene knytt til mellombels bruksløyve for bustader innanfor felt BBB.

5. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, vert det lagt inn i føresegnene at det skal etablerast ei tydeleg, permanent markering av fotgjengarar i overflatedekket innanfor område f_SV. Markeringa skal strekke seg frå fortauet det er referert til i vilkår 4, til dei fire hovudinngangspartia på austsida av bygga innanfor område BBB. Markeringa kan vere inntil 2,0 meter brei. Dette vert også lagt inn som eit rekkefølgekrav knytt til mellombels bruksløyve for bustader innanfor felt BBB.

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

BAKGRUNN

Reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9 har vore ute til offentleg ettersyn og høyring i perioden 28.09.2016-09.11.2016. 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.

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

Sakspapir

Saksnr	Utval	Type	Dato

Saksbehandlar <i>Kristin Nielsen</i>		ArkivsakID
--	--	-------------------

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Langheiane B8 og B9

Vedlegg :

VA_rammeplan_Langheiane B8 og B9 VA_rammeplan_Langheiane B8 og B9
B9_notatAnnonse_Langheiane 2016 02 03-3Varsel planoppstart Langheiane B8 og B9
3D-perspektiv for B8 3D-perspektiv for B9 Merknader ved varsling_Langheiane_ samla
Skredfarevurdering ved bustadområdet Langheiane B9 i Knarvik Lindås kommune_18.04.2016
A1-194 - B8 - Soldiagram 20. mars A1-195 - B8 - Soldiagram 20. mai
A1-196 - B8 - Soldiagram 20. juni A1-197 - B9 - Soldiagram 20. mars
A1-198 - B9 - Soldiagram 20. mai A1-199 - B9 - Soldiagram 20. juni
A1-401 - Snitt B8 A1-402 - Snitt B9 16005_planskildring_Langheiane B8 og B9_18.08.2016
16005_Føresegner_Langheiane B8 og B9_18.08.2016 16005_Langheiane B8 og B9_Plankart_18.08.2016
16 Illustrasjonsplan_Langheiane B8_18.08.2016 Illustrasjonsplan_Langheiane B9_18.08.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9, gbnr. 188/772 m.fl., ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

Føresegn 5.2.1 vert endra til: «Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken og under beplanta dekke skal ikkje reknast med.»

Bodareal skal inngå i rekneskapet for parkeringsutrekning, jf. krav frå områdeplanen for Knarvik Aust. Planskildringa må verte oppdatert i tråd med dette.

Føresegn 1.1.1 vert endra til: «Tiltak som parkeringsplasser, trappar, støttemurar og mindre liknande tiltak kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser. Sjå unntak i § 6.3.1.»

.....

Plan- og miljøutvalet - 100/16**PM - behandling:**

Sæbjørg Hageberg Kjeka-Krf kom under handsaming av denne saka og avløyste vara Egil Magnar Eidsnes-Krf.

Fellesframlegg v/Håkon Reigstad-Sp:**Tillegg/endring til rådmannen sitt framlegg:**

Føresegn 5.2.1 vert endra til: «Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken skal ikkje reknast med.»

Bodareal skal inngå i rekneskapet for parkeringsutrekning, jf. krav frå områdeplanen for Knarvik Aust. Planskildringa og føresegn 5.5.1 må verte oppdatert i tråd med dette.

Det bør vurderast å flytte overflateparkering bort frå inngangsparti. Dette for å auka tryggleik for gåande og syklande til bustadane.

Nytt pkt. 4. Utnyttingsgraden BBB er 115%. Plankart og føresegner oppdateres i forhold til dette.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9, gbnr. 188/772 m.fl., ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

Føresegn 5.2.1 vert endra til: «Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken skal ikkje reknast med.»

Bodareal skal inngå i rekneskapet for parkeringsutrekning, jf. krav frå områdeplanen for Knarvik Aust. Planskildringa og føresegn 5.5.1 må verte oppdatert i tråd med dette.

Føresegn 1.1.1 vert endra til: «Tiltak som parkeringsplasser, trappar, støttemurar og mindre liknande tiltak kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser. Sjå unntak i § 6.3.1.»

Utnyttingsgraden BBB er 115%. Plankart og føresegner oppdateres i forhold til dette.

Det bør vurderast å flytte overflateparkering bort frå inngangsparti. Dette for å auka tryggleik for gåande og syklande til bustadane.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 032/16

RMNF - behandling:

Rådet tek planen til orientering . Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Rådet tek planen til orientering . Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Eldrerådet - 025/16

ER - behandling:

Viser til reg.plan for Langheiane B8 -B9. Eldrerådet meiar det bør lagast fortau/gangveger også i område BBB.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Viser til reg.plan for Langheiane B8 -B9. Eldrerådet meiar det bør lagast fortau/gangveger også i område BBB.

Levekårsutvalet - 064/16

LE - behandling:

Kristin S. Nielsen-rådgjevar plan orienterte til saka.

Fellesframlegg v/L. Brunborg-Ap:

Levekårsutvalet er bekymra over at tiltakshavar i felt 9 ikkje har vurdert å flytta overflateparkering bort frå inngangsparti.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 18.10.2016:

Levekårsutvalet er bekymra over at tiltakshavar i felt 9 ikkje har vurdert å flytta overflateparkering bort frå inngangsparti.

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 Orion Prosjekt AS.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadbygging i delfelta B8 og B9 innanfor områdeplanen for Knarvik Aust, på gbnr. 188/738, 772, 775, 776, 778 og 793. Rammene for utarbeiding av reguleringsplanen går fram av plankartet og føresegnene til områdeplanen Knarvik Aust.

Planområdet ligg i Langheiane i den nordaustre delen av Knarvik, og omfattar om lag 28 dekar. I områdeplanen for Knarvik Aust er planområde B8 og B9 sett av til bustader i blokker på inntil 5 etasjar, felles leikeområde - som er felles for område B8, 9 og 10 - køyreveg, gangveg og friluftsområde. Planframlegget er i tråd med den overordna planen. B8 og B9 er dei to siste ubebygde delfelta som er omfatta av områdeplanen for Knarvik Aust. Mellom dei to felta er det friområde og uteopphaldsareal. Planområdet grenser til friområde i mellomrommet til bustadfelt B7 i vest, til friområde og framtidig LNF-område utan høve til spreidd utbygging i nord og aust, til friområde mot bustadfelt B10 i søraust, og til leikeområde og Lonsvegen i sør. I planområdet ligg det i dag to nyleg opparbeidde tilkomstveggar, elles er området ubebygd og består i hovudsak av skog, knausar og ein bekk.

Vegtilkomst til planområdet er via den kommunale Lonsvegen, ca. 300 meter frå E39 gjennom Knarvik. Det er fleire gang- og sykkeltilkomstar frå ulike delar av Knarvik, som alle endar i og har tilkomst til planområdet via Lonsvegen. Planområdet ligg i gangavstand til m.a. friluftsområdet Indregardsfjellet-Storevarden, Knarvik Stadion, Nordhordlandshallen, barnehagar, skular, butikkar, offentleg servicetilbod og knutepunkt for offentleg kommunikasjon.

Planområdet er tenkt bygd ut med 126 bueiningar og 168 parkeringsplassar. Planføresegna opnar for at det ved endeleg prosjektering kan verte opp til 140 bueiningar. Parkeringa må då aukast i høve til dette.

Bustadfelt B8 er delt opp i tre felt: BKS1-3. Her vert det lagt til rette for til saman 44 bueiningar, og maksimalt 50, fordelt på tre byggverk. Det er ein frittliggande lågblokk innanfor kvart av to av delfelta, og det siste delfeltet omfattar tre lågblokker som dannar eit felles uteområde på eit beplanta dekke, med opning mot sør. Under dekket vert det skjult parkering for heile felt BKS1-3, der hovuddelen av parkeringa skal verte lagt. Delar av parkeringa er vist på terreng. I BKS1 og BKS3 er bygningsvoluma tre etasjar høge mot den aust- og sørlege langsida. Bygningskroppane tek opp i seg terrenget, slik at inngangspartiet ligg ein etasje høgare på dei motsette langsiden. Innanfor BKS2 består den totale bygningsmassen av tre og fire bustadetasjar, med garasje under heile anlegget. Også her tek bygningsvoluma terrenget opp i seg, slik at dei sett utanfrå har tre og fire etasjehøgder mot den eine langsida, og ein etasje mindre på den motsette langsida. Bueiningane er fordelt på to hovudprinsippypar, der den eine ligg på eitt plan, og den andre går over to etasjar.

Bustadfelt B9 vert i denne reguleringsplanen vist som felt BBB. Her vert det lagt til rette for totalt 82 leilegheiter, maksimalt 90, fordelt på fire bustadblokker. Parkeringsplassane er hovudsakleg vist i kjeller under bygga, og resterande parkering er tenkt løyst to etasjar over gjennom eit carport-prinsipp under blokkane. I tillegg er det noko gjesteparkering direkte på terreng inntil

punkthusa. Alle dei fire bygningsvoluma består av fem bustadetasjar og har parkeringskjellar under dette.

For heile planområdet er det lagt opp til å stette minimumskravet for tal på parkeringsplassar for bil som er å finne i områdeplanen Knarvik Aust. Det skal minimum vere 1 parkeringsplass pr. bueining under bygg eller terreng, og 0,4 parkeringsplassar pr. 100 m² BRA kan verte lagt på terreng. Det er i tillegg lagt inn at minimum 10% av parkeringsplassane skal vere utforma for røyslehemma. Når det gjeld sykkelparkering, er det lagt inn at det skal vere 2 plassar pr. bueining i BKS1-3. For BBB skal det vere 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100m².

Utnyttingsgraden for områda BKS1-3 under eitt er satt til 105% i områdeplanen for Knarvik Aust, mens den i reguleringsplanen er delt opp i tre: BKS1: 110%, BKS2: 120% og BKS3: 100%. Den samla utnyttingsgraden for BKS1-3 for reguleringsplanen, vert 97,5 % når ein samanliknar utnyttingsgraden som er vist i planskildringa direkte opp mot felt B8 i områdeplanen. Forskjellen er at i områdeplanen inngår all parkering under bakken også i dette rekneskapet, medan det ikkje er rekna med i dette planframlegget. Dette betyr at den faktiske utnyttingsgraden er høgare for felt BKS1-3 i dette planframlegget enn det som er tillate i områdeplanen. Utnyttingsgraden for område BBB er satt til 110% i områdeplanen for Knarvik Aust. I reguleringsplanen er utnyttingsgraden i planskildringa vist utrekna til 100%. Her er det også slik at parkeringsplassar i kjeller er heldt utanfor reknestykket, og at utnyttingsgraden i praksis er høgare for område BBB enn det som er tillate i områdeplanen.

Maksimal byggehøgde for begge delområda er i tråd med områdeplanen: kote +80,0 for felt BKS1-3, og kote +88,0 for felt BBB.

Det er planlagt minimum 25 m² minste uteopphaldsareal på bueining innanfor heile planområdet. Ein finn eit felles uteopphaldsareal mellom felt BKS1-3 og BBB på om lag 3 dekar. Det er lagt opp til at det skal verte opparbeidd minst tre leikeareal på minimum 100 m² kvar innanfor planområdet.

Av planframlegget går det fram at minimum 70% av bueiningane skal vere universelt utforma, og at tilkomst til bygningane, samt ute-/gangareal, skal ha universell utforming.

Det er sikra opparbeidd ein sti gjennom planområdet, som koplar seg på eksisterande sti i nordvest. Det er også sikra opparbeidd gangveg som knyter BKS1-3 saman med BBB. Det vert anlagt fortau langs Lonsvegen som koplar dei to bustadfelta saman, samt at fortau blir ført vidare inn i begge bustadområda. Det er også lagt inn eit rekkefølgekrav om at det skal verte etablert eit oppheva gangfelt over Lonsvegen.

Det er lagt opp til eit renovasjonspunkt innanfor kvart av dei to delområda. Planframlegget opnar for at nedgrave avfallsløysing er tillate, om NGIR opnar for dette i framtida.

Vidare er det utarbeidd ein VA-rammeplan som skildrar løysingar for vannforsyning, spillvanns- og overvannshandtering.

Det er utarbeidd ei skredfarevurdering for planområdet (sjå vedlegg). Det er lagt inn omsynssoner for ras- og skredfare i plankartet, samt sikra gjennom føresegnene at funna i vurderinga vert teke omsyn til.

Det kom inn til saman 6 merknadar frå regionale mynde til oppstart. Merknadane er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskildringa.

VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Langheiane felt B8 og B9 har vore handsama av administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar og justeringar vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

Planområdet ligg innanfor område sett av til bustadføre mål i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund, samt innanfor områdeplanen Knarvik Aust som meir detaljert skildrar området for bustadføre mål. Planframlegget er soleis i hovudsak i tråd med overordna plan.

Tilkomstvegen inn i BKS1-3 er endra noko i høve områdeplanen, for å tilpasse seg den prosjekterte bygningsorganiseringa. Langs den same tilkomstvegen, er ein parkeringsplass langs austsida tatt ut av plankartet og vist på vestsida i illustrasjonsplanen. Dette er for å kunne opprette eit samanhengande fortau på austsida. Funksjonen tilkomst til parkeringskjellar og snuhammar er framleis opprettheld, og administrasjonen meiner at justeringa av tilkomstvegen ikkje vil ha negative konsekvensar av nokon art. Når det gjeld endringa knytt til parkeringsplassen, meiner administrasjonen at det heller ikkje her er negative konsekvensar, då det gjennom føresegnene er opna for at det er mogleg å plassere ein parkeringsplass i same område, på motsett side av vegen.

Utnyttingsgrad

Sett under eitt er utnyttingsgraden i dette planframlegget ikkje i tråd med områdeplanen for Knarvik Aust. I områdeplanen er det ikkje opna for at parkering under dekke eller bakken kan stå utanfor rekneskapet for utnyttingsgrad.

I dette reguleringsframlegget går det fram av føresegnene og rekneskap i planskilddinga at parkeringsareal over bakken men under dekke, som vil bli beplanta, i BKS1-3, samt under bakken i BBB, ikkje skal takast med i rekneskapet for utnyttingsgrad. Det går også fram at parkering som ligg synleg på gateplan under tak, innanfor BBB, heller ikkje skal reknast med. Administrasjonen ser at den samla utnyttingsgraden for heile planområdet vil overstige grensa som er satt i områdeplanen for Knarvik Aust ved at all parkering under dekke, bakken og tak vert teke med. Ut frå ei totalvurdering av utforminga og tilnærminga til området, er det likevel administrasjonen sin vurdering at ein kan tilrå at parkeringsareal som er lagt under bakken, og areal bygd inn i terrenget og som gjennom eit svært avdempa uttrykk er skjult under eit beplanta dekke, kan verte akseptert heldt utanfor rekneskapet for utnyttingsgrad.

Administrasjonen vil derimot ikkje tilrå at parkeringsplassar som dei som er vist på austsida og langsiden av alle dei fire blokkane innanfor felt BBB, også skal kunne haldast utanfor dette rekneskapet. Desse vil liggje på bakkeplan og dominere synsbiletet for bebuarane ved hovudinngangane til desse fire bygga. Hadde det lege leilegheiter, bodar eller anna areal på det omtalte parkeringsarealet innanfor BBB, ville det automatisk ha inngått i rekneskapet for utnyttingsgrad, då dette er areal på bakkeplan. Administrasjonen har som eit vilkår til vedtaket lagt inn at denne parkeringa skal verte ein del av rekneskapet for utnyttingsgrad. I føresegn 5.2.1 vert «og under tak/bygg» fjerna, og «beplanta dekke» lagt til. Føresegna vert då slik:

«Maksimal utnytting for BBB er 100%. Areal for parkering under bakken og under beplanta dekke skal ikkje reknast med.»

Estetikk, terrengtilpassing og soltilhøve

I område BKS1-3 er det lagt opp til at ein kan føre opp lågblokker, og innanfor BBB er det vist høgbløkkar. Dette er også det områdeplanen opnar for. Administrasjonen meiner at det er lagt opp til ei god terrengtilpassing innanfor begge delområda i dette landskapsrommet, og at terrenginngrepa som er vist gjennom planmaterialet i all hovudsak er søkt tilpassa på ein sympatisk måte. Der det er teke grep som kan synast noko store, er det etter administrasjonen sin vurdering søkt innarbeidd løysingar som dempar verknaden. Administrasjonen synast at bygga er plassert godt i terrenget, særleg gjennom grepet med inngangsparti på ulike sider av bygga og på ulike etasjehøgder, og at dette vil bidra til å skape fine og gode uterom å opphalde seg i og å sjå ut på. Område BKS1-3 er vist med eit arkitektonisk formspråk som svarar godt til formspråket i område BBB, sjølv om bygningsstrukturen er ulik. Administrasjonen meiner at det

er ein føremon at delområda drar vekslar på kvarandre både material- og formmessig, og at ulikskapen er stor nok til at ein unngår at det blir monotont.

Grunnlag for utrekning av tal på parkeringsplassar

Det går fram av planmaterialet at ein ikkje tenkjer at bodareal i parkeringsgarasje skal gå inn i arealet for utrekning av tal på parkeringsplassar. Dette er ikkje lagt inn i føresegnene. Uavhengig av dette, er den viste utrekningsmetoden i strid med områdeplanen for Knarvik Aust, der det jf. §2.6 går det fram at «Veg-/parkeringsareal og fellesareal går ikkje inn i BRA som grunnlag for utrekning av parkeringskrav.» Administrasjonen sin vurdering er at bodareal ikkje er å rekne under unntaka lista opp i områdeplanen. Vidare vil administrasjonen argumentere for at det er eit obligatorisk krav at alle bueiningar skal ha bodareal, og at det generelt sett ikkje er mogleg å sjå bort ifrå dette. Det er heller ikkje sikra gjennom føresegner i planframlegget at ein kan sjå bort ifrå bodareal. Administrasjonen har sett som vilkår for vedtaket at bodareal skal inngå i rekneskapet for parkeringsutrekning, jf. krav frå områdeplanen for Knarvik Aust, og at planskildringa må verte oppdatert i tråd med dette.

Tiltak utanfor byggjegranser

I føresegn 1.1.1 tilrår administrasjonen at ordet «uthus» vert teke ut, for å unngå at det vert ført opp tilfeldige bodar og liknande etter at prosjektet er ferdigstilt, som ikkje er ein del av det gjennomførte og heilskaplege prosjekterte opphavlege anlegget. Av illustrasjonsplanane går det ikkje fram at det er tenkt uthus utanfor byggjegransa nokon plass, så administrasjonen sin vurdering er at dette ikkje vil vere til hinder for prosjektet slik det ligg føre. Føresegna vil med administrasjonen sin endring då lyde som dette:

«Tiltak som parkeringsplasser, trappar, uthus, støttemurar og mindre liknande tiltak kan plasserast utanfor regulerte byggjegranser. Sjå unntak i § 6.3.1.»

Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt gjennomarbeidd og klar for å verte lagt ut til offentleg ettersyn på vilkår av dei skisserte punkta over.

Administrasjonen trur at det som ligg i dette planframlegget vil kunne gi bygningar og utomhusareal med ei god terrengtilpassing og formgjeving, og skape gode tilhøve for framtidige bebuarar.

.....

GJENNOMGANG AV MERKNADER OG UTTALER TIL 2. GANGS HANDSAMING I PLAN- OG MILJØUTVALET 31.05.2017

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 17. og 18.10.2016.

1. Statens vegvesen:

Opplyser at krysset mellom E39 og Longsvegen tidlegare er utbetra og har tilfredsstillande standard. Er positiv til at sentrumsnære område vert utbygd til bustadføre mål, og at det vert lagt til rette for gåande og syklende i planområdet. Har elles ingen merknad til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

2. Hordaland fylkeskommune:

Viser til deira fråsegn til oppstart der dei la særleg vekt på areal- og transport, barn og unges interesser, friluftsliv, folkehelse, landskap, kulturminne og kulturmiljø, senterutvikling og universell utforming. Meiner at dette langt på veg er ivareteke.

Meiner det er svært positivt at planen gir juridisk sikring av grøntstruktur og offentlig tilgang til friluftsverdiane i og rundt planområdet.

Peiker på at det er positivt at det er krav om bearbeiding av landskapsinngrep så vel som lokal massehandtering, men meiner likevel at føresegnene burde vore tydelegare formulert med omsyn til skjeringar og bearbeiding av desse, slik at kvaliteten i landskapsromma vert sikra med tanke på både bustadmiljø og friluftsliv.

Ber om at det vert teke betre omsyn til overvatn og flaum. Minner om at bekker er viktige mottakarar av vatn ved store nedbørsmengder og tilrår at ein sikrar at bekken vert halde open og steinsett med ein tydelegare formulering i føresegnene.

Meiner det bør verte innarbeidd krav til minste privat uteopphald for alle einingar, for å sikre bustadkvalitetane.

Peiker på at uteopphaldsareal delvis som dekke på parkeringskjellar ofte har dårlege kår for vegetasjon grunna låg jorddybde. Tilrår at dekket vert dimensjonert for, og at det vert stilt krav om minimum 80 cm jorddekke.

Administrasjonen si vurdering:

Når det gjeld terrengtilpassing, er dette imøtekome gjennom at det i § 1.2.3 er lagt inn at der det tidlegare låg at murar ikkje skal vere høgare enn 1,5 meter utan at desse vert avtrappa og beplanta, er det no lagt inn at kvar avsats/terrasse skal vere minimum 1,0 meter djup. Tidlegare låg det i same føresegn at det kunne etablerast høgare murar utan avtrapping når det gjaldt murar inn mot fjellskjeringar. Dette er no endra til at det på same plass kan etablerast murar opp mot 2 meter utan avtrapping.

For den delen av fråsegnet som handlar om overflatevatn og flaum, er dette imøtekome ved at bekken som går gjennom området er sikra halde open og steinsett i føresegn § 5.3.2.

Når det gjeld differensiering av uteopphaldsareal, er det no innarbeidd krav om minimum 25 m² felles og 7 m² privat uteopphaldsareal pr. bueining, jf. føresegn § 5.3.3. Privat areal kan dekkast inn på altan/balkong, samt i privat sone framfor bueinigar som ligg på bakkeplan.

For dekke som skal nyttast til uteopphaldsareal på toppen av parkeringskjellar, er det lagt inn i § 5.3.6 at dekker som skal nyttast til uteopphald må dimensjonerast for den jorddybden som trengs for den vegetasjonen som er planlagt nytta der. Det er også lagt inn at der ein skal plante tre og buskar, skal jorddybden minimum vere 80 cm.

3. Fylkesmannen i Hordaland:

Peiker på at eitt av dei overordna måla for planområdet er terrengtilpassing, og at høge støttemurar skal unngåast. I følgje reguleringsføresegn § 1.2.3 skal murar ikkje vere høgare enn 1,5 meter, men det kan etablerast høgare murar inn mot fjellskjeringar. Fylkesmannen meiner denne føresegna gjev ei lite presis styring for utforming av murar, og ber kommunen stille tydelege krav til byggetiltaka.

Synast det er utarbeidd tenlege illustrasjonar. Meiner at om det er ønskeleg å etablere

felles tunløysing i BKS2, bør strukturen sikrast i reguleringsføresegnene.

Peiker på at plankartet manglar rutenett.

Administrasjonen si vurdering:

Føresegn § 1.2.3 har blitt imøtekome og styrka, sjå administrasjonen si vurdering under punkt 2.

Det er no lagt inn krav om plassering av bygningar, slik at dei dannar ei tunløysing i område BKS2, sjå § 5.1.5.

Det er lagt inn rutenett i plankartet.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

Har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

5. Råd for menneske med nedsett funksjonsevne:

Tek planen til orientering. Meiner det er viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Administrasjonen si vurdering:

Dette er sikra ivareteke gjennom TEK10.

6. Eldrerådet:

Meiner det bør etablerast fortau/gangvegar også i område BBB.

Administrasjonen si vurdering:

Administrasjonen er samd i at det som eit minimum må etablerast fortau langs bilvegen som går i aust-vestleg retning/mellom dei to byggegrensene innanfor område BBB. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket, med rekkefølgekrav som skal sikre opparbeiding, sjå vilkår 4 og «Figur 2».

Administrasjonen ser utfordringa med å finne ei god løysing for kombinasjonen gåande/køyrande på austsida av bygga som ligg i BBB, så lenge det er lagt opp til parkering på bakkeplan og samstundes under bygningskroppen som er løfta her. Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn eit minimumskrav til løysing ved å legge ei tydeleg forskjell i dekket, gjennom ulik materialbruk/farge, for å søke å skilje kvar dei mjuke trafikantane har forrang, og samstundes søke å lede dei til ein bestemt del av området. Slik vil trafikkbiletet kunne verte meir oversiktleg og føreseieleg for dei harde trafikantane, og deira manøvreringsareal vil samstundes ikkje verte innskrenka. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket, med rekkefølgekrav, sjå vilkår 5.

7. Levekårsutvalet:

Er bekymra over at tiltakshavar i felt 9 ikkje har vurdert å flytte overflateparkering bort frå inngangspart.

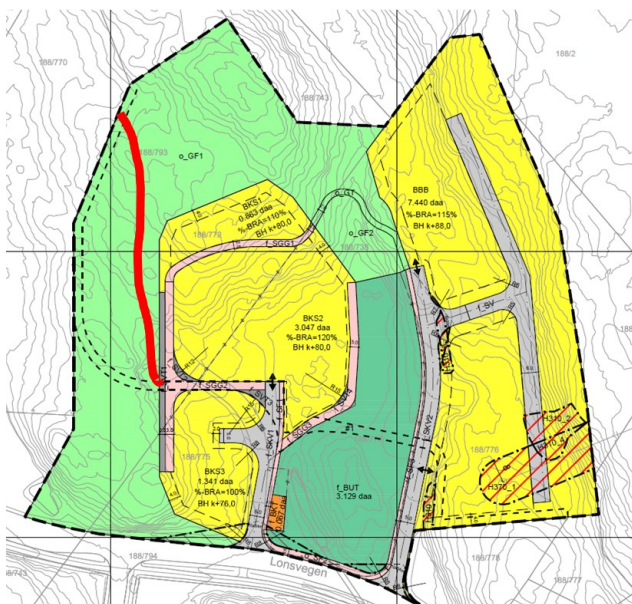
Administrasjonen si vurdering:

Sjå vurderinga under punkt 6.

VURDERING

Sti i bestemmelsesområde #1

Stien innanfor bestemmelsesområde #1, slik den no er plassert lengs mot vest i plankartet, er lagt heilt inntil kanten av ein høg mur i felt B7 i naboreguleringsplanen. Dette er ei løysing administrasjonen rår frå av fleire grunner: mange vil kunne oppleve å ikkje vere trygge når det er lagt opp til at dei skal gå heilt ut til kanten av ein høg mur. Når dette gir stien ein omveg og det ikkje vert gjort nytte av den delen av den eksisterande stien som ligg i området, og som er føremålstenleg plassert i terrenget og gir den kortaste vegen i tillegg, tilrår administrasjonen at trasèen for stien innanfor #1 vert flytta til å følgje den eksisterande stien – som mellom anna er å finne i plankartet til reguleringsplanen for Langheiane B6 og B7. Sjå raud strek i «Figur 1» under, for prinsipp og område for ny plassering av stien. Denne skal knyte seg på sti o_Gv2 i felt B7, og skal i tråd med områdeplanen for Knarvik Aust gå på tvers av delområda B7, B8 og B10.

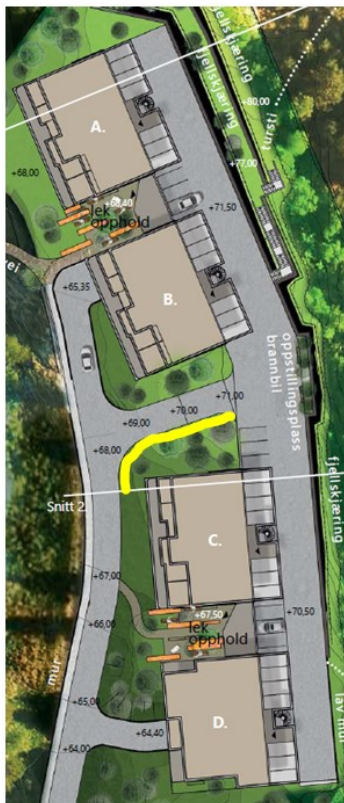


Figur 1

Fortau og fotgjengarareal

Tre råd og utval i kommunen har etterlyst betre trafikktryggleik i område BBB, inkludert Plan- og miljøutvalet, og det burde ha gått fram ei vurdering av dette. Det ligg inne fortau frå Lonsvegen og langs den eine sida av vegen fram til innkøyrsla til garasjeanlegget som ligg lengst nord i BBB. Utover dette finn ein ikkje fortau innanfor BBB langs det som er hovudtilkomstvegen for dei gåande, fram til dei fire hovudinngangane på austsida av BBB, for dei totalt 90 bueiningane det er opna for her. Same tilkomstveg vil verte nytta av køyretøya som skal til dei 38 parkeringsplassane – fordelt på både både faste plassar og gjesteparkering - som ifølgje illustrasjonsplanen ligg inntil hovudinngangane. Ut frå den mengda av både mjuke trafikantar, i alle aldre, og dei harde trafikantane ein kan vente seg her, er administrasjonen samd i at trafikkiletet ikkje er godt nok opplyst eller løyst. Her er det sambruk for mjuke og harde trafikantar, der det er lagt opp til at bilane må krysse og rygge og ut og inn av område som fotgjengarane må gå i.

Med løysinga det er lagt opp til, der parkeringsplassane ved hovudinngangspartia ligg i ein slags carportløysing innunder bygningane, vil ein ikkje klare å unngå kryssingar. Om ein vel å halde på dette prinsippet, vil den beste løysinga etter administrasjonen sitt syn vere å legge inn fortau der dette er ei enkel løysing som vil verte nytta: på sørsida av vegen som går opp mellom dei to byggegrensane i område BBB. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket, sjå vilkår 4. Sjå også administrasjonen sitt tilrådde prinsipp for plassering av fortau i «Figur 2», vist med gul stripe:



Figur 2

Det er ikkje like enkelt å separere trafikantane på austsida av dei fire bygga, og administrasjonen føreslår ei løysing der fotgjengarane vert gitt meir dedikerte område. Dette er etter administrasjonen sitt syn ikkje ei fullverdig god løysing. Ein kan velje å legge inn fortau langs skjeringa som går i heile den austlege lengda av f_SV. Administrasjonen si vurdering i dette tilfellet er i hovudsak at fortau på «feil side» eller i feil himmelretning, samanlikna med dit ein skal, kan gi misvisande forventningar for bilister om kvar fotgjengarar er å finne. Administrasjonen vil i dette spesifikke tilfellet tilrå at det vert lagt opp til at det mellom fortau og dei fire hovudinngangspartia vert etablert eit tydeleg og permanent skilje i materiale og/eller farge i dekket, som markerar eit felt på inntil 2,0 meter der fotgjengarar har forrang. Dette er lagt inn som eit vilkår for vedtaket, sjå vilkår 5.

Mindre endringar og presiseringar

Administrasjonen har utført nokre mindre endringar og justeringar direkte i føresegnene for å tydeleggjere kva som er meint.

Endringane gjeld:

§ 3.2.2 har fått eit tillegg i siste ledd, og er endra frå:
«Opparbeiding av tunareal innanfor BKS2»

til:
«Opparbeiding av tunareal innanfor BKS2, i tråd med illustrasjonsplanen.»

§ 3.2.3 har fått eit tilleggsrekkefølgjekrav:
«Beplantning av skjeringar mot nordaust.»

§ 3.2.4 har blitt endra frå:
«Ved ferdigstilling av siste byggjetrinn skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
Ei gjennomgåande tilknytning få B7, via B8 til B10, jf. kravet i områdeplanen for
Knarvik aust planid: 2509200»

til:
«Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest til siste byggjetrinn, skal
følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
Sti innanfor bestemmelsesområde #1.»

§ 5.3.3 har ikkje korrekt planid. Den manglar «1263-» i starten, og er endra til det riktige.
Føresegna vert då lydande:

*«Det skal setjast av 25 m2 felles uteopphaldsareal per eining. Uteopphaldsareala skal
løysast innanfor BKS1-3, BBB og f_BUT, samt innanfor FL3 og FGA2 i tilgrensande
plan for Knarvik Aust planid: 1263-25092003.»*

§ 7.2.2 er endra frå:
*«Det skal etablerast ein sti innanfor o_GF1 som koplar seg til B7 som ligg i tilgrensande
plan, planid: 201003.»*

til:
*«Det skal etablerast ein sti innanfor #1. Denne skal kople seg på sti o_Gv2 i felt B7,
som ligg i tilgrensande plan, med planid: 1263-201003.»*

§ 7.2.4 er fjerna:
Det skal etablerast ei gjennomgåande tilknytning få B7, via B8 til B10, jf. kravet i
områdeplanen for Knarvik aust planid: 25092003.

§ 7.2.5 er endra til å heite 7.2.4, pga. at den opphavlege 7.2.4 er fjerna.

Oppsummering og tilråding

Det er gjort fleire mindre endringar i planframlegget etter 1. gangs høyring og offentleg ettersyn, og administrasjonen meiner at endringane som er gjennomført, svarar godt på merknadene som kom inn. Det er derimot ikkje svart på momentet om trafikktryggleik ved hovudinngangsområdet i BBB. Tre kommunale råd og utval tok opp dette punktet, og administrasjonen tilrår at det vert gjennomført tiltak for å betre trafikktryggleiken her. Administrasjonen meiner at planforslaget, slik det ligg føre med dei gitte vilkåra, vil legge til rette for eit godt bustadmiljø, og vurderer planen som klar for godkjenning.

.....