

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
051/17	Plan- og miljøutvalet	PS	31.05.2017
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/1763

2. gangs handsaming av reguleringsplan Dalane, Lindås, plan-id 1263-201509

Vedlegg :

Oppsummering merknaderPlanomtale Dalane 8.5.2017Dalane føresegner 19.5.2017Plankart Dalane 25.05.2016IllustrasjonsplanIllustrasjonssnittFråsegn til høyring av reguleringsplan for Dalane - PlanID 1263-201509Uttale til 1. gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan Dalane - planID 1263-201509Ingen merknader ved 1. gangs høyring og offentlig ettersyn - Reguleringsplan Dalane - PlanID 1263-201509Offentleg ettersyn - Lindås - Gbnr 108/1 Lindås - Dalane - Etablering av konsentrerte småhusbustader - Detaljreguleringsplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova §12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Dalane, Lindås, plan-id 1263-201509, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 19.05.2017 og plankart datert 25.05.2016 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 - 051/17

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, vedtek kommunestyret å godkjenne

reguleringsplan for Dalane, Lindås, plan-id 1263-201509, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 19.05.2017 og plankart datert 25.05.2016 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 Dalane har vore på ordinær første gangs høyring og offentleg ettersyn i 6 veker, der det kom inn til saman 4 merknader til planframlegget. Einaste merknadspunkt til planområdet var spørsmål om trafikksikker tilkomst for mjuke trafikantar og syklistar til offentleg kommunikasjon og servicetilbod i området. Saka har ikkje vore til uttale i råd og utval i kommunen då den ved ein feil ikkje vart meldt opp i samband med offentleg ettersyn.

Alle merknadane 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.

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Dalane, gbnr 108/1, fnr 50 - Lindås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

I medhald av plan- og bygningslova §12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Dalane, gbnr 108/1 fnr 50 til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Ein universell tilkomst mellom BKS og f_BUT må sikrast i plandokumenta før planen vert lagt til offentleg ettersyn.*
- 2. Sikring av skjeringar må inn som eit eige punkt 2.8 i føreseigna før planen vert lagt til offentleg ettersyn.*
- 3. Det må gjennomførast ei vurdering av trafikktryggleiken i krysset for tilkomstveg til dei nye bustadane og den etablerte gangvegen før planen vert lagt til offentleg ettersyn.*
- 4. Føresegn 4.3.1 må endrast til: «Det skal etablerast to parkeringsplassar per bustad. To parkeringsplassar på f_SPA 1 skal opparbeidast som parkering for rørslehemma.»*
- 5. Det må utarbeidast ny ROS analyse som legg til grunn Lindås kommune sin vedtekne mal før planen vert lagt til offentleg ettersyn.*

Plan- og miljøutvalet - 073/16

PM - behandling:

Tillegg/ending til rådmannen sitt framlegg v/K. Vågstøl-H:

Det vart røysta over punkta 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 og ending i punkt 4:

Nytt punkt 7: Antall bueiningar skal synleggjerast i føresegner og plankart.

Nytt punkt 8: Føresegn 2.7.2. Ordet skal endrast til bør.

Ending i punkt 4: I rådmannens innstilling til vedtak: Ordet bustad endres til bueining.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Det vart røysta over nytt punkt 6 for seg:

Nytt pkt. 6: Det skal etablerast garasjeanlegg i planområdet. Det kan også vurderast underjordisk garasjeanlegg.

Framlegget vart vedteke mot 1 røyst (A. Dyngen-Frp).

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Dalane, gbnr 108/1 fnr 50 til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Ein universell tilkomst mellom BKS og f_BUT må sikrast i plandokumenta før planen vert lagt til offentleg ettersyn.*
- 2. Sikring av skjeringar må inn som eit eige punkt 2.8 i føresegna før planen vert lagt til offentleg ettersyn.*
- 3. Det må gjennomførast ei vurdering av trafikktryggleiken i krysset for tilkomstveg til dei nye bustadane og den etablerte gangvegen før planen vert lagt til offentleg ettersyn.*
- 4. Føresegn 4.3.1 må endrast til: «Det skal etablerast to parkeringsplassar per bueining. To parkeringsplassar på f_SPA 1 skal opparbeidast som parkering for rørslehemma.»*
- 5. Det må utarbeidast ny ROS analyse som legg til grunn Lindås kommune sin vedtekne mal før planen vert lagt til offentleg ettersyn.*
- 6. Det skal etablerast garasjeanlegg i planområdet. Det kan også vurderast underjordisk garasjeanlegg.*
- 7. Antall bueiningar skal synliggjørast i føresegner og plankart.*
- 8. Føresegn 2.7.2. Ordet skal endrast til bør.*

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsevne.

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Lindås tomteselskap. ABO plan & arkitektur er plankonsulent.

Føremålet med planen er å leggje til rette for etablering av to firemannsbustader på ein om lag 4 daa stor tomt på Kolås, Lindås. Arealet er tidlegare regulert til 3 einebustader gjennom reguleringsplan for Kolås II og III, der siste gjeldande plan er Kolås III. Jamfør planomtalen side 8.

Tilkomst til området vert lagt på etablert veg, og over ein etablert gangveg. Vegen vert i planframlegget utvida frå 3 til 4 meter. Det har vore dialog mellom tiltakshavar og grunneigar av gbnr 108/175 om dette. Og parkeringsplass SPA2 i plankartet er tilknytt gbnr 108/175, jamfør føresegn 4.3.2. Trafikktryggleik for krysset mellom utkøyrsløp til eigedom og gangvegen er ikkje vurdert i plandokumenta. I sårbarheitsvurderinga knytt til infrastruktur (planomtalen side 30) er det sagt generelt at «Planforslaget medfører ei svært avgrensa utbygging og det er ikkje venta at planforslaget vil medføre auka risiko for trafikkulukker».

Firemannsbustadene som er under planlegging vil innehalde 8 leilegheiter på om lag 100 m². Byggehøgda er sett til kote +81 meter. Kvar leilegheit vil ha ei sportsbod på 5m².

Leilegheitene i 2 etasje har planfri tilkomst frå parkeringsplass til inngangsdør. Dette er sikra i føresegn 2.6.1. Tilkomst frå parkeringsplass til 1. etasje i dei to bygga har tilkomst via gangvegen som ligg inntil eigedomen. Tilkomstvegen vil få ei helning på 1:9, jamfør planomtalen side 20.

Det er sett av areal for uteopphald som tilsvarar MUA på 50m² for kvar bueining, og eit tilleggsareal på minst 50m² pr bueining for felles leik, jamfør føresegn 2.1. I plankartet er det teikna inn felles uteopphaldsareal på 573m². I tillegg vert det sagt i planomtalen at kvar av leilegheitene vil ha eit privat uteopphaldsareal på 50 til 150 m². Leikeareala skal utformast med universell standard, men det er ikkje mogleg å sikre universell tilkomst frå leilegheitene eller parkeringa til dette området, jamfør side 20 i planomtalen.

Føresegn 2.6.1 seier prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utbygging så langt det er føremålstenleg i høve store terrenginngrep.

Kvar bueining skal ha minimum 2 parkeringsplassar der 1 skal vere for HC parkering Planomtalen omtalar 2 HC parkeringsplassar, jamfør side 20.

I plankartet er det sett av om lag 32m² til plass for søppeldunkar eller eventuell anna bossløysing.

Teknisk infrastruktur som ligg til tomta vert vurdert til å ha god kapasitet. Leidningsnett ligg i gangvegen som følgjer tomta. VA rammeplanen er i samsvar med det kommunen og plankonsulet har vore samd om tidlegare.

På grunn av terrenget, må det i utbygginga gjennomførast ein del terrengtilpassingar som vil medføre skjeringar. Ei masseberekning syner at det vert eit masseoverskot på 1300 til 1500 kubikk, jamfør planomtalen side 21. Overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass, jamfør føresegn 2.4. All terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt, og murar skal vere i naturstein. Murar over 1.5 meter skal terrasserast, jamfør føresegn 2.7.

Sikring av skjæringar er ikkje nemnd som eige punkt i planframlegget.

Overvannshandtering er ikkje tydeleggjort i planframlegget, men er omtala i VA rammeplan av 2. februar 2016. Det vert sagt der sagt følgjande:

Det er kome 4 merknader ved oppstartmeldinga til planarbeidet. Desse er referert og vurdert på side

31 i planomtalen.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Dalane er vurdert av administrasjonen, og det er sendt mottakskontroll til plankonsulent.

Området er tidlegare regulert til bustad, og er såleis i tråd med godkjend plan. Det vert lagt opp til fleire bustader av mindre storleik enn einebustad. Administrasjonen finn grunnlag for å opne opp for det sidan arealet ligg i eit stort område som i hovudsak er bygd ut med einebustader. Over tid vil det vere behov for også mindre husvære. Planområdet skråar bratt mot sør, det er viktig å få ei god løysing av både husplassering og uteopphaldsområde i eit slikt område.

Det er svært bra at tilkomsten til 2. etasje frå parkeringsplassen er planfri. Leikeareala f_BUT får ei universell utforming, men tilkomsten til dette arealet frå leilegheitene får ikkje ei universell utforming. Før planen vert lagt til offentleg ettersyn må denne løysinga vurderast med tanke på å få til ei betre løysing for begge tilkomstane. Det kan til dømes vurderast å terrassere f_BUT, og det kan eksempelvis vurderast å redusere på det skrånande terrenget mellom bustad og leikeareala sidan desse truleg ikkje får ein reell bruk som uteopphaldsareal på grunn av fleire meter høgdeforskjell. Ved å leggje f_BUT høgare i terrenget vil dette området verte meir synleg frå det einskilde husvære. Dette er viktig med tanke på å skape tryggleik i nærmiljøet. Intensjonen i føresegn 2.6.1 om at prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utbygging så langt det er føremålstenleg i høve store terrenginngrep er kanskje ikkje ei tilstrekkeleg god føring for utviklinga av området. Det er betre at ein får løyst dette i planframlegget. Administrasjonen tilrår at planen vert utbetra på dette punktet, der minimum tilkomst til leikeområdet vert sikra med universell utforming.

Sikring av skjeringar må inn som eit eige punkt i føresegna før planen vert lagt til offentleg ettersyn.

Før planen vert lagt til offentleg ettersyn vil administrasjonen også tilrå at det vert gjort ei vurdering av trafikktryggleiken i krysset for tilkomstveg til dei nye bustadane og den etablerte gangvegen. Det er viktig at tryggleik på etablerte gangveggar ikkje vert redusert som følgje av ny utbygging.

Administrasjonen har meldt til plankonsulent at det må tilretteleggjast for 2 HC parkeringsplassar. Dette må rettast opp i føresegna.

I kapittel 6.8 i planomtalen er risiko og sårbarhet vurdert. Kommunestyret i Lindås kommune vedtok i 2011 eigne risikomatriser og akseptkriteria for ROS analysar som gjeld arealbruk. Desse er ikkje lagt til grunn for reguleringsplanframlegget for Dalane. Plankonsulent må leggje det vedtekne materialet til grunn for planframlegget.

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

31.05.2017

Det kom inn totalt 4 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gangs høyring av planframlegget. Merknader vert gjennomgått under og oppsummert med administrasjonens vurdering.

1. *Opplysningsvesenets fond* har ingen merknader til planen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Statens vegvesen* viser til at planområdet ligg inneklemt mellom tidlegare utbygde bustadområder og har tilkomst via private og kommunale vegar fram til kryss ved fylkesveg 57. Krysset ved fylkesvegen har tilfredsstillande teknisk utforming. Statens vegvesen har ingen vesentlege merknader til reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Hordaland fylkeskommune* viser til uttale ved oppstart og meiner at det ikkje er lagt til rette for trafikkssikker tilkomst frå planområdet til senterområdet på Lindås og andre viktige målpunkt. Dei peiker på at det er sentralt at det vert lagt til rette for at fleire kan nytte seg av gange eller sykkel til dei daglege funksjonane i Lindås. Fylkeskommunen meiner vidare at det er sikra tilstrekkeleg med areal for barn og unge og det er sikra universell tilkomst til areala. Fylkeskommunen har ikkje kjennskap til kulturminne i området.

Administrasjonens vurdering: Når det tilkomst til senterområdet, så går det gang-sykkelveg i eigen trasé forbi planområdet og ned til senterområdet. Frå senterområdet kan ein ta seg vidare mot skule og barnehagar på ein trafikkssikker måte. Det er ikkje lagt opp til noko nytt fortau gjennom eksisterande vegar som gir tilkomst til planområdet for køyrande, men det er berre eit kortare strekk fram til større samleveg som ikkje har fortau. Administrasjonen meiner på bakgrunn av dette at tilhøva for mjuke trafikantar er gode for planområdet.

4. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

Vurdering

Reguleringsplanen frå Dalane har vore på høyring i 6 veker og det kom inn 4 merknader til planframlegget. Når det gjeld merknaden frå Hordaland fylkeskommune, meiner administrasjonen at det er gode tilhøve for mjuke trafikantar i det aktuelle området, med eigen trasé ned til Lindås sentrum og vidare mot skule/barnehage. Vegvesenet, Fylkesmannen og Opplysningsvesenets fond hadde ikkje merknader til planen.

Når det gjeld universell utforming, så var det ikkje teke inn i føresegnene krav om opparbeiding av universell tilkomst til leikearealet i planen når denne vart sendt på offentlig ettersyn. Det var berre illustrasjonsmaterialet som var oppdatert. Dette er no retta opp i føresegnene, slik at dette vert sikra. Vidare er det lagt til rette for heis ved parkeringsarealet, slik at ein vil kunne ha eit tilbod for rørslehemma som skal til bustadane i nedste etasje. Det er også lagt til rette for to eigne HC-parkeringsplassar med carport. Totalt sett meiner administrasjonen at det er lagt til rette for god universell utforming av området.

Når det gjeld parkering så var vedtaket frå PMU ved første gangs handsaming at det skulle etablerast garasjeanlegg for området, og at det kunne etablerast som underjordisk parkering. Det er no lagt til rette for parkering i carport på alle parkeringsplassane som overflateparkering. Administrasjonen meiner dette er ei tilfredsstillande løysing for parkering som ikkje er spesielt kostnadsdrivande for prosjektet. Ei løysing med garasjar innanfor f_SPA1 vil truleg medføre at det ikkje er tilstrekkeleg areal for å etablere naudsynt antall bilar innanfor området i høve parkeringsnorma til kommunen.

Det er vidare rydda litt i føresegnene for å legge til rette for at det kan etablerast carport innanfor parkeringsarealet og det hadde kome inn feil antall bueiningar i føresegnene. Elles så er det som nemnt over teke inn krav om universell utforming av tilkomst til leikeareal.

Oppsummering

Oppsummert meiner administrasjonen at det ligg føre eit godt gjennomarbeidd planframlegg som sikrar ei utnytting av eigedomen som er i tråd med føremålet om å legge til rette for husstandar i etableringsfasen og andre som har ei utfordring med å komme seg inn i bustadmarknaden. Ein har lagt til rette for god universell utforming av området, der rørslehemma skal kunne nytte alle funksjonar utandørs utan større hinder. Vidare er det lagt opp til ei god utnytting av tomte og parkeringsareal vert handtert på ein god måte. Det er sett av eit større leikeareal som er oversiktleg frå dei fleste bustadane. Det er vidare gode tilbod for mjuke trafikantar for å kome seg til skule, barnehage og tenestetilbod i senterområdet. Administrasjonen vil tilrå at reguleringsplanen vert godkjent slik den ligg føre.

.....

