

Helleåsen bustadområde, Hjelmås i Lindås kommune

På vegne av tiltakshavar, Geir Styve, vil vi med dette gjerne tinge førehandskonferanse for planlagte tiltak innafør reguleringsplan for Helleåsen (plan-ID: 1263-19032007).

Vi ynskjer i fyrste omgang å koma i dialog med Lindås kommune i samband med start av ei konkret byggjesak på eigedom med gnr.202/bnr.86 i planområdet («SAK 1» under), men ser også samstundes behov for å diskutere omstende i gjeldande plan som m.a. famnar rekkefølgekrav i samband med fylkesveg, retningslinjer for fleirmannsbustader, vegtilkomst/trasé og endring av terreng (planeringshøgder sett i høve til eksisterande terreng). Desse momenta er nærmare skildra under «SAK 2».

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er engasjert av tiltakshavar for gjennomføring av søknadsprosess for aktuelle tiltak. Med dette følgjer rolle som ansvarleg søker og ansvarleg prosjekterande av husplassering og terreng-/utomhusarbeid. Sjølve bygningane vert truleg levert av Hedalm Anebyhus.

SAK 1 **Eigedom med gnr.202/bnr.86**

Tiltaket gjeld etablering av einebustad med ny tilkomstveg, garasje og tilhøyrande anlegg på eksisterande tomt for fritidsbustad. Endring frå fritids –til heilårsbustad er i tråd med rammer i gjeldande reguleringsplan.

Den aktuelle tomte har gnr.202/bnr.86, og ligg i sør-austre del av planområdet. Dette er ein av fem eksisterande fritidseigedommar innanfor plangrensa. Tomta ligg høgt og fritt i terrenget, med godt utsyn mot aust, sør og sør-vest. Fritidsbustaden er i relativt dårleg stand, og riving av hytta er ein føresetnad for tiltaket. Eigdommen er heller ikkje like attraktiv som fritidseining lenger, sidan området elles for det meste skal nyttast til bustadføre mål.

Tomta har eit areal på 835,1m² (matrikkel), og terrengetilhøva tilseier at området eignar seg godt for bustad på eitt plan. Planføresegnene gir rammer for ei «tradisjonell» utforming av bustadene med saltaksløysing, og tiltakshavar har sett seg ut eit hus som passar godt – både på tomte og generelt i området. Hus-teikning og situasjonsskisse er lagt ved denne førespurnaden.

I planføresegnene er det ikkje skrive noko om arealutnytting på tomte som i dag har fritidsbustad. Vi har lagt 20% BYA til grunn for våre vurderingar, då dette høver godt med arealoppstillinga for bustadtomtene elles i planføresegnene. Her opererer ein med 20% BYA for nye tomte med areal inntil 1239m², og 15% BYA for nye tomte over dette. Den aktuelle tomte er som nemnt på 835,1m².

Førebels arealoppstilling med hustype «Panorama» frå Hedalm Anebyhus, blir då følgande:

- 20% BYA tilsvarer 167,0m² (maks mogleg bygd areal).
- BYA, hus: 127m²
- Garasje: 36 – 40m²

Utbyggjar/tiltakshavar er gjeve eit visst tal bueiningar som kan utviklast i påvente av trafikksikringstiltak langsmed fylkesvegen. Både sikringstiltak på fylkesveg og framføring av lokal tilkomstveg internt i bustadfeltet, representerer store kostnader. På bakgrunn av dette, er planlagt vegstrekning som knyt saman bustadområdet berre ført så langt fram som ein på noverande tidspunkt er nøydd til - m.a. for å etablere felles trafo for feltet. Med andre ord er ikkje vegen heilt komplett enda. Vegen stoppar i dag etter fyrste avkøyrslengst nord-vest i planområdet (ved tomt nr.4). Dette gjer at planlagt einebustad på gnr.202/bnr.86 må nytta eksisterande køyreveg som i framtida vil verte gang-/sykkelveg, inntil den nye tilkomstvegen er komplett. Denne vegen vert i dag nytta som tilkomst for fritidsbustader og heilårsbustad på gnr.202/bnr.130. Vår vurdering er at dette bør vere ei grei løysing medan ein ventar på ny veg, særleg sidan biltrafikken/belastninga på vegstrekking er avgrensa og til dels sesongbetont/sporadisk (fritidsbustader).

For å sikre vegtilkomst fram til den aktuelle eigedommen, er det i arealplankartet vist ein blindveg med snuhammar langsmed felles grense mellom eksisterande bustad på gnr.202/bnr.130 og tomt for planlagt tiltak. Denne vegen er óg mogleg for fritidsbustad på gnr.202/bnr.72 å knyte seg til. Framføring av ny veg krev avtale med eigarar av gnr.202/bnr.130 og gnr.202/bnr.118 for å kunna realiserast. Her er det oppretta dialog mellom partane, men det ligg enda ikkje føre noko skriftleg avtale for løysing. Det er lagt ved skisse med tekst som syner korleis vegutløysinga kan utførast.

SAK 2

Rammer i gjeldande reguleringsplan

Arkitekt har hatt ei gjennomgang av plangrunnlaget saman med tiltakshavar, og har nokre spørsmål som dreier seg om eit par av punkta i planføresegnene. Desse spørsmåla er viktig å få drøfta med kommunen med tanke på komande søknader og framdrift/tiltak i området.

Det viktigaste spørsmålet er knytt til rekkefølgekrav som er stilt til sikringstiltak langs fylkesvegen. Dette er som tidlegare nemnd ein stor kostnad for utbyggjar, særleg sidan det berre er gitt løyve til oppføring av eit avgrensa tal bueiningar før tiltaket må vere på plass. Økonomien i områdeutviklinga er knytt til tomtsal, og utbyggjar er låst i noverande situasjon dersom ein ikkje kan einast om ei rimeleg løysing på utfordringa. Ein er einige i at strekkinga må utbetrast, men dei strenge krava stoggar realiseringa av ein vedteken og god områdeplan dersom ein legg alt økonomisk ansvar over på utbyggjar. Vi er klar over at det er tiltakshavar som på eige initiativ har sett i gang denne prosessen, men ofte dukkar slike problemstillingar opp etter at ein har investert mykje pengar i kjøp av eigedom for utvikling. I slike saker ber ein eigentleg om at private aktørar løyser/kostar eit offentleg ansvar og problem. I realiteten er det ikkje slik at vegen er i god nok stand heilt til ein i dette høvet passerer åtte nye einingar i området. Vegen er problematisk, sjølv utan denne utbygginga. Problemet er at tiltakshavar med sitt arbeid har utløyst ein reaksjon på noko som ein eigentleg har visst om lenge. For at ikkje arbeidet skal stogga heilt, ber vi derfor om å få diskutere saka med kommunen, i håp om at ein kan finne ei løysing som gagnar alle.

Vi vil gjerne nytte konferansetimen til også å diskutere byggjemelding av 1 stk. tomannsbustad (tomt 14) og ein stk. firemannsbustad (tomt 15) i tillegg til einebustaden på tomt med gnr.202/bnr.86. I samband med dette ser vi at det er knytt kotehøgder til golvnivå

for bygningane i området. Det framgår av planføresegnene at desse høgdene er kotereferansar henta frå kotekart – ikkje frå felt, og at høgdene kan fråvikast dersom ein kan dokumentera at endringa ikkje medfører ulempe for tilstøytande tomtar. Dette legg vi til grunn når det gjeld høgdeplassing av fleirmannsbustadene i feltet. Her ser ein ved synfaring at m.a. husa i delfelt for firemannsbustader (tomt 15) med fordel kan avtrappast slik det er vist på kartskissa under. I plangrunnlaget står det at alle husa skal leggjast med golvhøgd (fyrste etasje) tilsvarande kote 50,00moh. Kartskissa syner det vi meiner er ei betre løysing, ved at firemannsbustadene på tomt 15 fell i tråd med terrenget på staden. Dette området er i dag ei myr, og ein ser at når ein skal masseutskifta området så ligg det ei naturleg helling på tomta frå aust mot vest. Vi reknar med at seinking av husa ikkje representerer eit problem i denne samanhengen, men vil gjerne leggje dette fram som forslag i førehandskonferansen.



Vidare ynskjer vi at tomannsbustadene på tomt 14 vert lagt med golvhøgd tilsvarande kote 47,00moh for begge husa. Det er etter vår meining uheldig å leggje huset lengst nord (14A) på kote 45,50moh slik det framgår av planføresegnene. Husa vil ved denne endringa liggje betre i terrenget, og ein får samstundes ein tilnærma plan tilkomstveg som forsyner bueiningane. Ei slik justering vil imidlertid føre med seg at hus 14A får ei terrengtilpassing i søre delen som går utover gitte rammer i føresegnene for endring av eksisterande terreng på inntil 1,20m. Ein ser av kartet at det her dreier seg om oppfylling av eit lokalt terreng-søkk, og at avstand mellom områdegrensa og byggegrensa er såpass romsleg at ein uansett vil kunna etablere ein slak skråning som møter eksisterande terreng mot vest. Dette vil kunne gjerast slik at det ved ferdigstilling vil oppfattast som ein naturleg skråning i fortsetjinga av eksisterande terreng.

Sidan vi etter vår meining har ein del viktige spørsmål som er direkte knytt til reguleringsplanen, og som er avgjerande for framtidig utvikling og realisering av bustadfeltet, ser vi det som nyttig dersom det høver for kommunen å stille med både byggjesaks –og planrepresentant i førehandskonferansen. Vi hadde sett stor pris på om dette er mogleg å få til. På planavdelinga er det nok Christian Reinshol som kjenner best til omstenda i planen. Vi stiller med 2-3 personar på konferansen.

Sumering av momenta vi ynskjer å diskutere i førehandskonferansen:

- Omstende kring planlagt einbustad på tomt med gnr.202/ bnr.86.
- Innhald i reguleringsplan:
 - Omstende i samband med sikringstiltak på fylkesveg – knytt til rekkefølgekrav.
 - Endring av kotehøgder opplyst i planen for fleirmannsbustader (tomt 14 og 15).
 - Omfang av endring av eksisterande terreng (i planen maks 1,20m – generelt(!)).
 - Lokal, mindre justering av vegtrasé/veghøgder.

Vedlegg

- Plankart
- Føresegner med kopi av siste vedtak
- Situasjonsskisser
- Skisse til vegløysing for gnr.202/bnr.86 (m.fl)
- Husteikningar (frå katalog)

Vennlig helsing

Arkitektkontoret
Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL



TEGNFORKLARING

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
- Veg
 - Gang- / sykkelveg
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser - genrealisert
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
- Kombinerte grønnstrukturformål
 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet....

- Linjesymbol
- Plangrense
 - Formålsgrense
 - Regulert tomtegrense
 - Byggegrense
 - Omriss av planlagt bebyggelse
 - Regulert senterlinje
 - Regulert kant kjørebane
 - Faregrense
- Punktsymbol
- Avkjørsel-både inn og utkjøring
 - Måneretning
 - Veistengning/fysiske kjøresperre
 - Stenging av avkjørsel

0 10m 20m 30m 40m 1:1000, ark A1

**Reguleringsendring
24.05.2016**

| | | |
|--|--|-----------------------|
| Helleåsen Bustadområde | | PlanID: 1263-19032007 |
| Lindås kommune | | |
| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | SAKSNR DATO SIGN |
| Kunngjøring oppstart | | |
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | | |
| Offentlig ettersyn fra | | |
| til | | |
| 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker | | |
| Kommunestyrets vedtak: | | |
| PLANEN UTARBEIDET AV: | | SAKSNR TEGNNR SAKSBEH |
| ADU - Ingeniør Atle D. Utken Fønnes Senter, pb. 75 5952 Fønnes Tlf.: 56188080 e-mail: atle@adu.no | | 2011225 914 |



Reguleringsføresegner

for

Helleåsen

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2011/129 og 14/1917

Plan-ID: 1263-19032007

| Revideringar: | Dato: | Dato plankart: |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Administrasjonen, Lindås kommune | 10.02.2010 | 06.09.2010 |
| Administrasjonen, Lindås kommune | 09.07.2013 | 06.09.2010 |
| Administrasjonen, Lindås kommune | 15.04.2015 | 06.09.2010 |
| Administrasjonen, Lindås kommune | 24.05.2016 | 24.05.2016 |

| Handsamingar: | Dato: | Sak: |
|--|------------|--------|
| 1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet: | | |
| 2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet: | | |
| Godkjent plan i kommunestyret: | 10.02.2010 | 5/11 |
| Mindre endring, kommunestyret: | 20.06.2013 | 51/13 |
| Mindre endring, Plan- og miljøutvalet: | 29.04.2015 | 44/15 |
| Mindre endring, Plan- og miljøutvalet | 08.06.2016 | 077/16 |



REGULERINGSFØRESEGNER (REF. PBL § 12)

§ 0 GENERELT

§ 0.1 PLANOMRÅDET

Føresegner gjeld for området som er avgrensa med plangrenser på vedlagt kart

- vedlegg 1- teikning nr 101 – Føremål (+ reguleringsplan 1:2000) oversiktskart og
- vedlegg 2 – teikning 100-rev H – REGULERINGSPLAN (reguleringsplan 1:1000).

§ 0.2 REGULERINGSFØREMÅL (AREALFØREMÅL PBL § 12-5)

Området er regulert til slikt føremål:

- Byggeområde og anlegg (plb§12-5, nr 1)
 - Frittliggjande småhus¹ med utleigedel/sekundærleilighet.
 - Konsentrert småhus (2- og 4-mannsbustader)
 - Vatn og avlaupsanlegg
 - Leikeplassar
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - Veg
 - Gang-/sykkelveg/fortau
 - Parkeringsplassar
 - Annan veggrunn – Grøntareal (vegskråning m.v)
 - Kollektivhaldeplass (busstopp)
- Grønstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - Kombinert grønstruktur
- LNFR (pbl § 12-5, nr 5)
 - Landbruk-, natur- og friluftsområde samt reinsdrift. (Reisdrift uaktuelt)
 -

§ 0.3 REKKEFØLGJE FOR UTBYGGING (PBL § 12-7)

§ 0.3.1 Tilkomst til leikeareal

Tilkomst til leikeareal skal etablerast samstundes med utbygging av veg- og VA-anlegg. Leikeareal skal vera ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløye på nye hus.

§ 0.3.2 Rekkefølgekrav - Tal bueingar som kan byggjast før utbetring av Fylkesveg.

Jfr § 2.1.1.1 i føresegnene

§ 0.4 TERRENGHANDSAMING

Alle terrengingrep skal skje mest mogeleg skånsamt, herunder skal større tre og annan verdfull vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på. Dersom det er eksisterande steingardar, eldre

¹Eksisterandefritidsbustadar er i planen omgjort til frittliggjande småhus

vegar/stiar, bakkemurar og tufter i område, skal desse så langt som praktisk mogeleg skånast for inngrep. Overvatn skal i størst mogeleg grad førast i eksisterande bekkar.

Det er ikkje løyve til å fylle opp i terrenget med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng (omfattar også byggegrop).

Inngrep /tilpassingar i terreng skal ivareta universell utforming. Kravet omfattar utforming av tomta og tilpassingar til bustad.

Krav mønehøgde – sjå dei enkelte byggjeområda § 1.

§ 0.5 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.ledd.

§ 0.6 UTBYGGINGSAVTALE

Dersom utbyggjar ynskjer at kommunen skal overta kommunaltekniske anlegg for drift og vedlikehald, skal det lagast ei eiga utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommune.

§ 1 BYGGJEOMRÅDE OG ANLEGG (PLB§12-5, NR 1)

§ 1.1 FELLES FØRESEGN/ GENERELLE FØRESEGN

I byggjeområde for bustader skal det i samband med byggjemelding vedleggjast situasjonsplan i målestokk min. 1 : 500 som viser korleis den ubygde del av tomta skal planerast og utnyttast. På kartet skal det ev. støttemurar, gjerde, areal for parkering, samt den terrengmessige handsaming med høgdemarkering vera vist. Estetiske omsyn skal særleg vektleggjast, og plan for estetikk i Lindås kommune (sjå 5 +5 hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø) skal nyttast ved utforming av tomt og busetnad.

Leidningsanlegg vert i prinsipp lagt i vegtracear eller annan vegrunn. Dersom det viser seg naudsyn av omsyn til fallforhold, fornuftig traceval og liknande kan det likevel leggjast VA - ledingar og andre grøfter (el-/tele) i alle områder. Det vert ikkje gjeve kompensasjon for at det eventuelt ligg anlegg over tomtane. Det skal vidare vera fri tilkomst til alle anlegga for tilsyn og reparasjon.

§ 1.1.2 Parkeringsplassar, garasjeanlegg samt garasje på eigen tomt.

Nøyaktig plassering og utforming av avkjørsle til den einskilde tomt, samt plassering og utforming av parkeringsplassar og garasje, skal visast på situasjonsplan i samband med byggjemelding. Trygg avkjørsel skal ivaretakast frå falle tomtar. Siktlinje skal vera del av teikning.

§ 1.1.3 Tilknytning VA- anlegg for eksisterande bygningar

Eksisterande bustader i område kan knytta seg til nytt VA-anlegg på lik linje med nye bustader. Dersom det i byggjeløyve for eksisterande bustadar er lagt til grunn at dei skal knytta seg til framtidig fellesanlegg, pliktar dei kopla seg til anlegget. Same gjeld dersom avløp frå eksisterande bygningar er til sjenanse for feltet.

§ 1.1.4 Oppgradering av hytter til heilårsbustader.

Eksisterande hytter i området kan oppgraderast/gjerast om til heilårsbustader. Det er då ein føresetnad at dei koplar seg til veg og VA- anlegget i området.

Kostnad ved kjøp av tomtegrunn(frådelling frå eksisterande tomtar) for vegen fram til gnr 202 bnr 76 og 86 har eigar av bnr 76 og 86 ansvar for.

Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader (sjå etterfølgjande punkt). Eigedommane kan ikkje konvertast tilbake til fritidseigedomar.

§ 1.2. BUSTADAR FRITTLIGGJANDE

Innanfor området som er avsett til frittliggande småhus, kan det i tillegg til eksisterande bebygde tomtar (6 bustadeiningar), førast opp 16 einebustadar² med utleigedel/sekundærleilighet. Maksimalt 32 nye bueiningar og 6 eksisterande totalt 38.

For tomt 4 – 13 kan ein , dersom tomten er egna, byggja kjellar- / sokkel etasje.

Følgjande gjeld:

- Takvinkel skal vera mellom 27 – 45 grader. Det er berre tillate med sal - /valm- tak på husa.
- Kotehøgde på kart/etterfølgjande tabell er referert til topp golv 1.etasje/hovudetasje³ . Kotehøgde skal vera retningsgjevande, men kan fråvikast dersom ein kan dokumenter at endra høgde ikkje er negativt for tilstøytande tomtar, eller for den estetiske utforminga.
- Biloppstillingsplass/garasje (eigen, utleigedel (dersom aktuelt) og gjesteparkering), skal takast med på tomtane og vera vist på situasjonsplan ved innsending av byggjesøknad.
- Husa skal plasserast innanfor byggjegrensa på tomten. Plassering av husa og høgde OK grunnmur skal godkjennast av kommunen. Reguleringsplan viser anbefalt plassering av hus.
- Byggjegrense er 4 meter frå tomtegrense.
- Det vert gjort særskild merksam på at det **skal** leverast inn minimum 2 terrengprofil (minimum gjennom tomt framfor og tomt bak gjeldande tomt) og perspektiv av bygningar plassert i terrenget ved byggesøknad. Situasjonsplan og illustrasjonar skal vise terrengutforming, eventuell universell utforming (der det er krav) , naturinngrep og konsekvensar for naboar (utsikt, sol/skygg mv). Dokumentasjonen skal danne grunnlag for vurdering/ godkjenning frå kommunen.

²Tomt 1 – 13 + tomt 16 + gnr 202/ bnr 128 og 129

³ Kotereferanse er basert på kartkoter – ikkje innmåling i terreng. Dersom innmåling gjev andre kotereferanser, er det innmålte koter som skal nyttast)

| Frittliggjande småhus: | Ca Areal : | Ca kote OK gulv 1. etg. | Max mønehøgd Målt frå eksisterande terreng | % BYA |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---|--------------|
| Tomt 1 | 1000 m2 | kote 57 | 7,5 m | 20 |
| Tomt 2 | 1239 m2 | kote 58 | 7,5 m | 20 |
| Tomt 3 | 1000 m2 | kote 62,5 | 7,5 m | 20 |
| Tomt 4 | 1590 m2 | kote 60 | 7,5 m | 15 |
| Tomt 5 | 1372 m2 | kote 55,5 | 7,5 m | 15 |
| Tomt 6 | 1400 m2 | kote 55,5 | 7,5 m | 15 |
| Tomt 7 | 1600 m2 | kote 55,5 | 7,5 m | 15 |
| Tomt 8 | 1022 m2 | kote 66 | 7,5 m | 20 |
| Tomt 9 | 1233 m2 | kote 56 | 7,5 m | 20 |
| Tomt 10 | 1000 m2 | kote 64 | 7,5 m | 20 |
| Tomt 11 | 1200 m2 | kote 56,5 | 7,5 m | 20 |
| Tomt 12 | 1297 m2 | kote 56,5 | 7,5 m | 15 |
| Tomt 13 | 1575 m2 | kote 64 | 7,5 m | 15 |
| Tomt 16 | 1086 m2 | kote 53 | 7,5 m | 20 |
| Tomt - 202/128 eks. tomt | 1530 m2 | kote 68 | 7,5 m | 20 |
| Tomt - 202/129 eks. tomt | 1530 m2 | kote 68 | 7,5 m | 20 |

§ 1.2.2 KONSENTRERT SMÅHUS (GJELD TOMTANE 14 OG 15)

Totalt 20 bueiningar fordelt på 2- og 4- mannsbustadar.

Følgjande gjeld:

- Takvinkel skal vera mellom 27 – 45 grader.
- Kotehøgde på kart er referert til topp ringmur⁴ (dvs - ferdig golv 1.etasje vil liggja om lag 20 cm over kotehøgde)
- Biloppstillingsplass/garasje/carport (eigen og gjesteparkering) skal takast med på tomtane og vera vist på situasjonsplan ved innsending av byggjesøknad. sa skal plasserast innanfor byggjegransa på tomtane Plassering av husa og høgde ok golv 1.etasje/hovudetasje skal godkjennast av kommunen. Reguleringsplan viser anbefalt plassering av husa.
- Byggjegrænse er 4 meter frå tomtegrænse.
- Det vert gjort særskild merksam på at det **skal** leverast inn profil (minimum gjennom tomt framfor og bak gjeldande tomt) og perspektiv av bygningar plassert i terrenget ved byggesøknad. Illustrasjonar skal vise naturinngrep og konsekvensar for naboar (utsikt, sol/skygg mv) og skal danne grunnlag for

⁴ Kotereferanse er basert på kartkoter – ikkje innmåling i terreng. Dersom innmåling gjev andre kotereferanser, er det innmålte koter som skal nyttast)

vurdering/ godkjenning frå kommunen.

| Konsentrert småhus: | Ca Areal : | Ca kote OK gulv 1. etg. | Max mønehøgd Målt frå eksisterande terreng | % BYA |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|---|--------------|
| Tomt 14 (2 stk 2 mannsbustad) | 2840 m2 | 14 A - kote 45,5 14 B - kote 47 | 8 m | 16 |
| Tomt 15 (4 stk 4- mannsbustad) | 4686 m2 | kote 50 – alle 4 | 8 m | 30 |

§ 1.3 OMRÅDE FOR VATN OG AVLAUP

I område avsett til vatn og avlaup kan det byggjast pumpestasjon og slamavskiljar. Bygget skal utformast med saltak og takvinkel 30 grader. Størrelse skal tilpassast pumpeanlegget som er naudsynt for området. Dersom det vert stilt krav om eigen slamavskiljar for området, eller pga manglande kapasitet på offentleg anlegg, kan det etablerast slamavskiljar på tomten eller i naturområdet nedanfor tomten (*avmerka på kart som evt.utvidet VA-anlegg*).

§1.4 LEIKEPLASSAR

Det er i planen avsett areal for felles leikeplassar – 2 områder – samla areal om lag 2500 m2 (minimumskrav 2400 m2).

Områda skal utformast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for leikeareal.

Områda er felles for heile feltet.

Sjå også - § 0.3 rekkefølge utbygging.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5, NR 2)

§ 2.1 VEG - FYLKESVEG

§ 2.1.1 - Generelt fylkesveg

Det kan iverksetjast fartsreducerande tiltak langs vegen som ligg innanfor det regulerte området. Tiltak/ endeleg utforming skal vurderast/godkjennast av Statens Vegvesen.

Eventuelle justeringar (flytting av busskur og liknande) skal utførast etter avtale med Statens Vegvesen / kommunen.

§2.1.1.1 - Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einbustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.

§ 2.1.2 Fylkesveg – standard -Einfelts veg med møteplass og gang og sykkelveg/fortau

Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) skal utformast som Einfeltsveg med møteplass og gang og sykkelveg (fortau).

Krav til veg (frå utsida til innside):

- Fylling
- Rekkverk
- Skulder 0,5 meter
- Vegbredde 3 meter
- Fortaukant 0,25 meter
- Fortau 2,5 meter
- Grøft mot terreng /skjæring 0,5 meter
- Skjæring

Samla minimumsbredde 7 meter.

Minimum møteplass kvar 200 meter eller tetter der naudsynt pga sikt.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.

§ 2.1.3 Fylkesveg – eksisterande veg utan tiltak i vegbane – utviding med fortau

Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) der det ikkje vert gjort endringar, skal ha same standard som i dag. Langs vegen skal det etablerast gang og sykkelveg/fortau. Same krav til utforming av gang og sykkelveg som under §2.1.2.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.

§2.2 VEG (FELLES AVKJØRSEL I BYGGEFELT)

§2.2.1 – Kjøreveg felles

Omfattar felles avkjørsel/hovudveg inn i området. Felles avkjørsel skal utformast som vist på planen med vegbredde 3,5 meter + 0,5 bankett begge sider og veggrøft. Vegen skal utformast iht Statens Vegvesen sine normer.

For stikkveg/blindveg i enden av felles avkjørsel og fram til gnr 202 bnr 86 og bnr 76, kan veg utformast som vist på planen med vegbredde 3 meter og veggrøft.

I enden av veg skal det byggjast godkjent snuplass. I tillegg skal det setjast av plass for poststativ og bossoppstilling (*anbefalt plassering er vist på kart*). Plassering skal avklarast med kommune/posten.

Grøfter for VA- el- og tele kan leggjast i vegen.

§ 2.2.2 Gang og sykkelveg langs felles tilkomstveg til byggjeområdet

Frå avkjørsel og fram til tomt 09 (fram til gangvegen) skal det byggjast fortau med minimumsbredde 2 meter.

Grøfter for VA- el- og tele kan leggjast i vegen.

§ 2.2.3 Parkeringsplass Apalen kapell

Området er avsett til parkeringsplass for Apalen kapell.

Det skal lagast situasjonsplan/detaljplan for området som viser oppstillingsplassar og avkjørsel. Avkjørsel skal ivareta gode siktforhold.

Før plassen kan takast i bruk, skal den vera ferdig opparbeid og ferdig merka med oppstillingsplassar.

§ 2.2.4 Parkering P1 og P2

Område P1

3 parkeringsplassar for personbilar. 2 av plassane er reservert for rettshavarane som framgår i tinglyst avtale datert 01.09.1992.

Område P2

4 parkeringsplassar for personbilar. Plassane er reservert gbnr 202/107 og 202/108.

§ 2.2.5 Anna veggrunn - grøntareal

Gjeld areal for eventuell framtidig vegutviding. I prinsipp eit areal i bredde om lag 2 meter frå utside vegkant begge sider + restareal mellom tomter og vegtrace. Grunneigar/ kommune eller andre som i framtida rår over arealet står fritt til å nytte område til vegutviding, grøfte - tracar for alle typar leidningar, eller annan felles behov.

Tomteigarar som får arealet som sone mellom eigen tomt og fellesveg, står fritt til å nytta arealet. Dersom eigar /kommune i framtida vel å nytta dette arealet, som opplyst i første avsnitt, vil tomteigarar ikkje få nokon kompensasjon for eventuelle tiltak som er gjort i området .

§ 2.3 KOLLEKTIV HALDEPLASS

Området er avsett til haldeplass med venteskur.

Eventuelle justeringar (flytting av busskur og liknande) skal utførast etter avtale med Statens Vegvesen / kommunen.

§ 3 GRØNSTRUKTUR (§ 12 – 5, NR 3)

§ 3.1 KOMBINERT GRØNSTRUKTUR

Området skal i prinsipp vere slik det framstår i dag (uendra bruk) naturområde.

Kratt og/eller skog kan fjernast.

Etter avtale med grunneigarar kan det etablerast gangstiar i området. Utforming må tilpassast terreng. Bredde maks 1,5 meter.

Området skal være opent for fri ferdsel.

§ 4 LNF OMRÅDE (§ 12- 5, NR 5)

§ 2.1 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK

Området skal være slik det framstår i dag (uendra bruk). Området skal være opent for fri ferdsel.

Grunneigar kan hogge skog i område og nytta området til andre jordbruksformål – t.d. beiting.

Etter avtale med grunneigarar kan det etablerast gangstiar i området. Utforming må tilpassast terreng. Bredde maks 1,5 meter.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 077/16 | Plan- og miljøutvalet | PS | 08.06.2016 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------------|------------|
| Christian H. Reinshol | 14/1917 |

Mindre endring av reguleringsplan for Helleåsen, plan-ID 1263-19032007

Vedlegg:

2015345-soknad-mindre-vesentleg-
endring_SIGNERT2015345_foereseignendring_24_5_162015345_plantegning_24_05_20162015345-
reg-plan-endring-med-markering-07-12-2015Svar på høyring om mindre endringar av reguleringsplan
for HelleåsenMerknad til mindre endring av reguleringsplan for HelleåsenParkering avtale 1992-09-
01Parkering endring avtale 2015-11-01Parkering henvendelse fra StaffUttale - mindre vesentleg
endring av reguleringsplan - Helleåsen - fra Statens vegvesenUttale - mindre vesentleg endring av
reguleringsplan - Helleåsen - Lindås

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring
av reguleringsplan for Helleåsen, plan-id 1263-19032007. Føresegner datert 24.05.2016 og
plankart datert 24.05.2016 vert lagt til grunn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 077/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring
av reguleringsplan for Helleåsen, plan-id 1263-19032007. Føresegner datert 24.05.2016 og
plankart datert 24.05.2016 vert lagt til grunn.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen har levert inn framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Helleåsen, plan-id 1263-19032007. Framlegget til mindre reguleringsendring omfattar endring av tilkomst til BK-områda, etablering av område for post og boss, endring av avkøyrslar til nokre tomter og etablering av to mindre parkeringsplassar. I tillegg er det vist mogleg løysing for snuplass i enden av hovudtilkomstvegen i området som orientering til naboar og kommunen, men denne er ikkje ein del av søknaden då snuplassen kan etablerast innanfor dei rammene planen opnar for i dag.

Endring i tilkomst til BK-områda vil gje gje betre terrengtilpassing og betre sikt i den aktuelle avkøyrsla. Vidare innover i BK-området er veglinene retta opp noko på dei interne vegane. Tilkomstveg til VA-området er også noko retta opp og eit mindre areal av leikeområdet vert gjort om til vegareal. I tillegg er det sett av eit område for post og boss som ikkje var med i den opphavlege planen.

Vidare er det gjort nokre endringar i avkøyrslar for einebustadtomter, der gbnr 202/128 og 129 får felle avkøyrslar, tomt 5, 6, 9 og 12 får ny plassering av avkøyrslar og tomt 8 og 10 får felles avkøyrslar. Bakgrunnen for endringa er at avkøyrslar er bindande ved byggesøknad og ein vil unngå at ein må ha dispensasjonar for justering av avkøyrslar seinare i prosessen. Det har vore eit mål å samle avkøyrslar der dette er mogleg og det ligg til rette i terrenget.

Sist i framlegget til endring er det teke inn to parkeringsplassar som følgje av jordskiftesak mellom utbyggar og grunneigarar i området. P1 skal ha 3 parkeringsplassar og P2 skal ha 4 plassar som er reservert for gbnr 202/107 og 108.

Framlegg til mindre reguleringsendring for reguleringsplan for Helleåsen vart levert inn til kommunen 08.12.2015 og revidert planmaterieil 13.04.2016. Framlegget til reguleringsendring har vore sendt på høyring til naboar og offentlege mynde, og det har kome inn 2 uttalar frå offentlege mynde og 2 frå naboar innanfor planområdet. Merknadane går i fyrste rekke på plassering av avkøyrslar, parkeringsplassar, bevaring av vegetasjon og anleggsarbeid i tilknytning til etablering av området.

Gjennomgang av merknader og uttalar til planframlegget:

1. *Fylkesmannen* hadde ingen merknader til reguleringsendringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Statens vegvesen* hadde ingen merknader til reguleringsendringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering

3. *Sidsel Styve og Elin Styve* peiker på at dei ynskjer å endre plassering for avkøyrslø til 202/118 til nord på tomte, då det dette er eit flatare område og ein vil fjerne ei avkøyrslø frå området der det skal etablerast snuplass. Vidare ynskjer dei ikkje at avkøyrslø for 202/130 skal flyttast, slik det er vist som ei moglegheit i skisser for mogleg løysing for den framtidige snuplassen. Dei ynskjer då heller at avkøyrslø til 202/130 vert samla med avkøyrslø for tomt 13. Vidare vert det trekt fram at etablering av snuplass, postkassar og bussoppstilling bør vente til ein kjem lenger med byggetrinnet, då dette skaper støy og slitasje for grunneigarane i området. Mellom anna har det pågåande anleggsarbeidet vorte oppfatta som sjenerande. Vidare vert det trekt fram at det er ynskje om å ta i vare eksisterande vegetasjon innanfor området som er sett av til anna vegareal ved gbnr 202/118. Dette fordi det veks nokre fine furutrær i området som er viktige for trivsel og folkehelse, i tillegg til at det bur kattugler i trærne.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen meiner det vil vere ei føremon å få eit meir oversiktleg trafikkbilete knytt til den framtidige snuplassen i enden av tilkomstvegen inn i planområdet. Å samle utkøyrslø for fleire bustadtomter er ei føremon, og administrasjonen vil tilrå at ein ved etablering av snuplassen ser på moglegheita for å samle avkøyrslø for Tomte 13 og 202/130 eller om det fins andre moglegheitar for avkøyrslø. Vidare er administrasjonen einig i at avkøyrslø til 202/118 kan ligge nord på tomte då dette vil gje betre tilkomst enn den viste avkøyrslø i tillegg til å gjere trafikkbiletet knytt til snuplassen noko meir oversiktleg. I høve bevaring av vegetasjon meiner administrasjonen at det kan la seg gjere å behalde dei aktuelle trær i samband med etablering av snuplass og post- og bussområde. Spesielt post- og bussområdet vil kunne tilpassast den stodeigne vegetasjonen på ein god måte. Administrasjonen meiner likevel at i og med arealet er sett av til anna veggrunn som kan brukast til naudsynt utviding av veg, så er det dette føremålet som må vega tyngst og vil ikkje tilrå at det vert teke inn noko eige punkt knytt til dette.

I høve etappevis utbygging og tidspunkt for etablering av ulik infrastruktur, så er det ikkje lagt opp til ei avgrensing av dette for reguleringsplanen tidlegare. Administrasjonen kan på bakgrunn av dette ikkje tilrå å regulere dette på noverande tidspunkt, då arbeid allereie er sett i gang. Det er likevel tilrådeleg at utbyggjar tilpassar seg naboar sine ynskjer i utbyggingsperioden så langt som råd, for å unngå konflikter.

4. *Marit Bønes og Eigil Cato Johnsen* peiker på at P1 må reserverast for deira eigedom og eventuelle andre med rettar knytt til veg A i planområdet og viser til avtale om vegrett frå 1992. Det vert presisert at eventuell reservasjonsrett for P1 må falle vekk når tilkomstveg til gbnr 202/72 vert etablert.

Administrasjonens vurdering: Det er høve til å definere i planmaterialet kven dei aktuelle parkeringsområda skal tilknytast. Private avtalar er i utgangspunktet ikkje tema i reguleringsarbeid, men det vil vere ei føremon om planen tek opp i seg eventuelle problemstillingar som ligg føre. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at det vert definert ei føresegn som definerer eigar- /brukstilhøve også for P1.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom framlegg til mindre endring av reguleringsplane for Helleåsen og merknader som kom inn til framlegget. Planendringa går i første rekke på endring av tilkomst og avkøyrslar til ulike delar av planområdet, i tillegg til etablering av parkeringsplassar som følgje av forlik i jordskifteretten. Det er også som informasjon, fortrinnsvis til naboar i høyringa, vist mogleg etablering av snuplass og moglege løysingar for trafikksituasjonen i tillknytning til denne.

Når det gjeld ny trasé for tilkomst til BK-områda sør i planområdet, meiner administrasjonen at dette vil vere ei betre løysing for vegen enn den som ligg inne i dagens godkjente reguleringsplan. Vegen er stiva noko opp får rettare liner, noko som igjen gjer dei aktuelle byggeområda meir funksjonelle. I tillegg vil krysset inn til BK-områda frå hovudtilkomstvegen i feltet verte betre og meir oversiktleg. Det vil gå tapt eit mindre areal for leik som følgje av omlegginga, men det vil vere snakk om nokre få kvadratmeter som berre vil utgjere noko av tilkomsten inn til leikearealet frå sør. Det er også eit positivt trekk at ein får på plass ein eigna plass for post og boss i området.

I høve flytting av avkøyrslar og samanslåing av avkøyrslar til dei ulike tomtane, er administrasjonen positiv til at desse vert grundig gjennomgått og optimalisert i høve plassering. Pilene er bindande når dei er fastsett i reguleringskartet, og det er soleis viktig at desse er plassert slik at det er mogleg å opparbeide avkøyrsla der pilene er vist. Vidare er det positivt at ein prøver å samle utkøyrslar der det er mogleg, for å skape eit meir oversiktleg trafikkbilete.

Etablering av nye parkeringsområde vert føreslått som følgje av dom i jordskifteretten. Administrasjonen meiner i utgangspunktet at det burde vere høve til å få etablert parkering inne på dei respektive eigedommane 202/107 og 108, då eigedommane er store nok til dette. Administrasjonen meiner likevel at det vil vere føremålstenleg å etablere parkering i samsvar med rettsforliket i jordskifteretten for å få på plass ei minneleg løysing på situasjonen.

I høve merknadane som kom inn til reguleringsendringa, har administrasjonen kommentert desse over, og har tilrådd at planen vert retta opp for å imøtekome nokre av punkta i desse. Følgjande er endra i plandokumenta som følgje av merknadane:

- Avkøyrslar til gbnr 202/118 vert flytta nord på eigdommen.
- Endra § 2.2.4, Område P1: 3. parkeringsplassar for personbilar. 2 av plassane er

reservert for rettshavarane som framgår i tinglyst avtale datert 1.9.1992 .

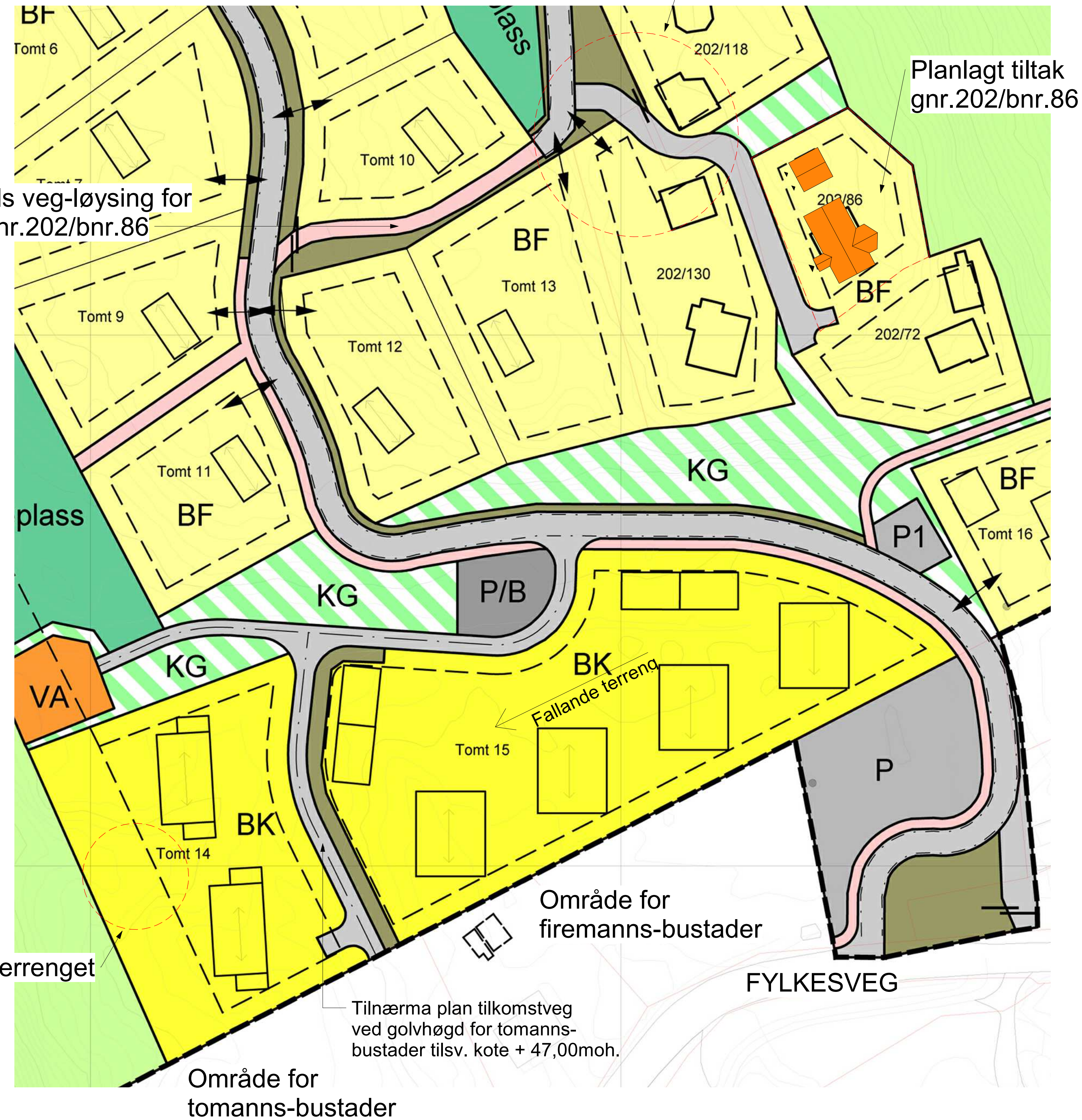
Oppsummert meiner administrasjonen at ein med dei føreslåtte endringane kan tilrå mindre endring av reguleringsplan for Helleåsen. Endringane tek opp i seg justeringar for å optimalisere utforminga i planen, samstundes som tilhøve som kan skape behov for unødvendige dispensasjonar i framtida vert luka vekk. Planendringa vil også bidra til å løyse opp i eigedomstilhøve i området.

.....



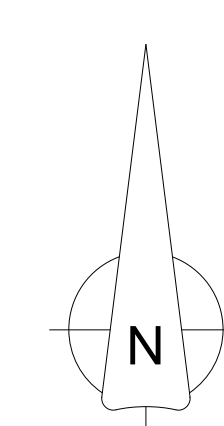
Plankart.
Målestokk 1:1000 v/arkstr. A1

Mellombels veg-løysing for tiltak på gnr.202/bnr.86



Søkk i terrenget

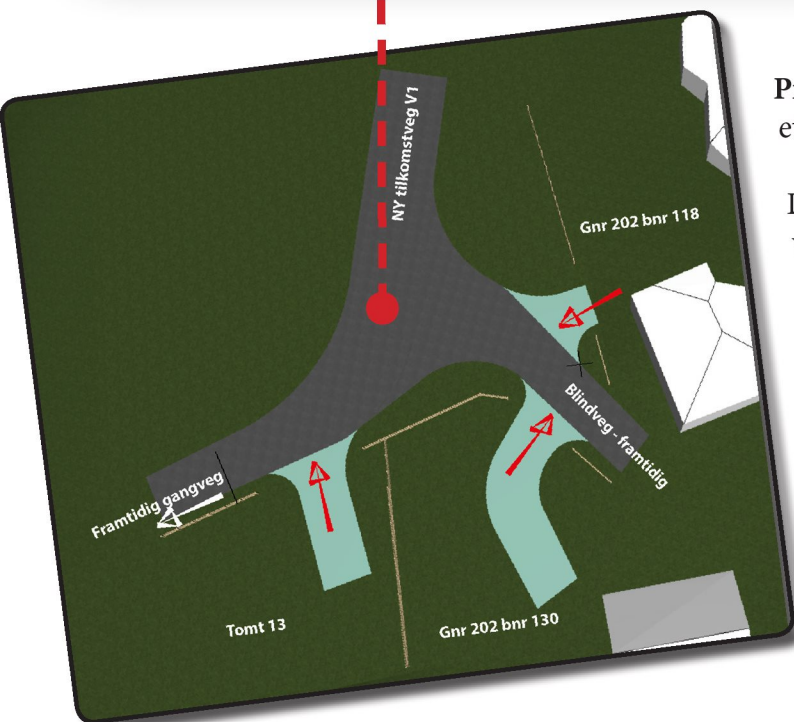
Utsnitt av plankart.
Målestokk 1:500 v/arkstr. A1



| Rev. | Dato | Beskrivelse | Tegn. | Kontr. |
|--|------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| Arkitektkontoret Børveit & Carlsen AS <small>HAGELLIA 6 - 5914 ISDALSTØ E-POST : post@arkbc.no TJLF : 480 41 614</small> | | | | |
| Foreløpig tegning | | | | |
| Gnr./Bnr. 202/86 m.fl. | | Tiltakshaver Geir Styve | | |
| Prosjektnavn Helleåsen bustadområde | | | | |
| Tegningsnavn Situasjonsplan | | | | |
| Målestokk 1:1000 / 1:500 | Org. form. A1 | Prosj. nr. 17016 | Dato 11.05.17 | Tegnet av PJC |
| Filnavn | | | | Rev. PJC |
| Tegningsnr. A1-001 | | | | |

Godkjent snuplassen får ein plass til innanfor den raude streken. Det er ikkje naudsynt å byggja blindvegen av omsyn til snuplass.

Linjeføring lagt rett på reguleringsplan. Grunnlag for prinsippkisser.

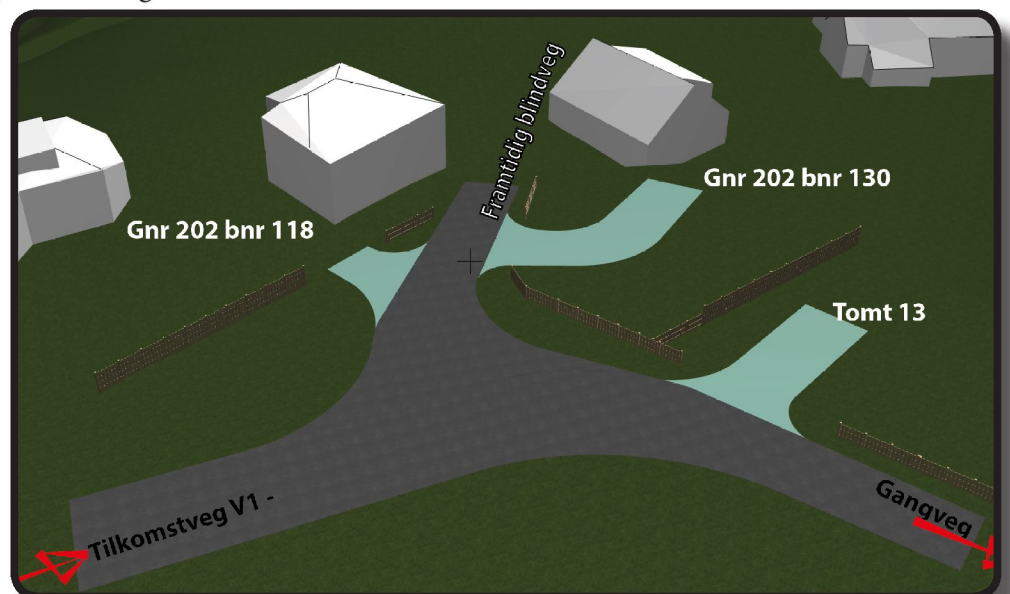


Prinsippkisser som viser korleis vi vil anbefale å etablere snuplass i ende av veg V1.

Det er 3 avkjørsler. 2 stk eksisterande og ein ny like ved snuplassen. Både avkjørsel frå bnr 118 og frå tomt 13, slik dei ligg idag, kjem fint inn på vegnettet. Avkjørsel frå bnr 130 kjem rett inn i snuplassen. Dette er ei noko uheldig løysning. Vi vil derfor anbefale at ein knyt denne avkjørsla til framtidig blindveg. Utfordringa her er at det er uklart når framtidig blindveg blir bygd. Fram til denne er avklart, vil vi anbefale at bnr 130 kan nytte eksisterande avkjørsel. Ei løysning kan også vera at ein byggjer blindvegen så langt at ein får med seg avkjørsla til bnr 130. Vi har også sett på om det er mogeleg å kopla bnr 130 til avkjørsel til tomt 13. Løysninga er mogeleg men pga høgdeforskjell, vil denne løysninga krevja

ein del tilpassing. Vihar derfor kome fram til at den beste løysninga er å kobla seg til blindvegen.

Forenkla 3D-modell (Gjerde som er vist er tatt med for å visa ca tomtegrenser.)



PANORAMA



BRA (Bruksareal) 111 m²
BYA (Byggd areal) 127 m²
P-ROM (Boligareal) 107 m²
Ant. soverom 3

Energiklasse **B**

Huset har med sine store, vinklede stuevinduer en spennende fasade. Fra den overbygde inngangen kommer du inn i en entré som fører deg videre inn til tre soverom og bad/vaskerom. Fra hovedsoverrommet er det utgang til terrasse. Huset har en åpen kjøkken- og stueløsning, og rommet blir åpent og luftig med den særegne frontfasaden. Fra stua er det dør til terrasse. Panorama er beregnet for flat tomt.

