



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga			Line Thuen Waage	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	15/2222	Klassering:	

2.gangs handsaming av reguleringsplan for Fonnebostvegen, gbnr 108/161 Lindås

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Fonnebostvegen, plan-id 1263-201516, på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 28.10.2016 og føresegner datert 04.04.2017 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Det må leggst til rette for ein HC-parkeringsplass med carport.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Fonnebostvegen har vore på offentleg ettersyn frå 08.02.2017 – 22.03.2017. Det kom inn tilsaman 6 merknader frå offentlege mynde og naboar. I tillegg har saka vore til uttale i råd og utval i kommunen. Hovudmoment i merknadane var knytt til utnytting, bustadstruktur, høgder på nye bygg og trafikkhøve i området.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1.gangs handsaming og reguleringsplanen, med administrasjonen sin vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegget frå 1.gangs handsaming er vist med kursiv 10 pkt. under.

Ny 1.gangs behandling av Fonnebustvegen Gnr 108, Bnr 161 m.fl.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Fonnebustvegen, gbnr 108/161, plan-id 1263-201516, ut på høyring og offentlig ettersyn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 143/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Fonnebustvegen, gbnr 108/161, plan-id 1263-201516, ut på høyring og offentlig ettersyn.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 007/17

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne meiner adkomsten til bustadane må være tilgjengelig for alle.

Det må etablerast 2 stk HC-parkering i carport, dersom ein velgjer 4 bueiningar.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne meiner adkomsten til bustadane må være tilgjengelig for alle.

Det må etablerast 2 stk HC-parkering i carport, dersom ein velgjer 4 bueiningar.

Eldrerådet - 007/17

ER - behandling:

Eldrerådet har ingen merknader til rådmannen sitt framlegg.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet har ingen merknader til rådmannen sitt framlegg.

Levekårsutvalet - 007/17

LE - behandling:

Orientering til saka v/arealplanlegger Line Thuen Waage

Ingen merknader, samrøystes.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.02.2017:

Ingen merknader.

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 offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsevne.

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Lindås Tomteselskap AS, medan ABO Plan og Arkitekter er plankonsulent.

Føremålet med planen er å legge til rette for etablering av konsentrert småhus i form av to vertikaldelte tomannsbustader, med tilsaman fire bueiningar på ca. 100 m2 kvar. Planforslaget vil legge til rette for bustadtilbod for husstandar i etableringsfasen og andre som har ei utfordring med å kome seg inn på bustadmarknaden. Planområdet ligg aust for Lindås senter, og er avgrensa av vegareal på sør- og vestsida, og bustader på nord- og austsida. Tilkomsten til planområdet er frå Fonnebustvegen (fv 400). Fonnebustvegen er ca 6 meter bred, asfaltert og med fortau. Vidare ligg det ein privat veg gjennom planområdet, og planforlaget

legg opp til tilkomstveg til dei foreslåtte bueiningane frå denne. Planområdet areal er ca. 5,9 daa.

Området er regulert til bustad, veg og fellesareal - leik og friområde i reguleringsplan for Kolås III. Bustadene vil i hovudsak ligge innanfor område regulert til bustad, men vil føre til ein reduksjon av område regulert til leik.

Prosess

Saka vart sendt inn til Lindås kommune for 1.gangs behandling 26.05.2016 og vert behandla i plan- og miljøutvalet 08.06.2016. Planforslaget vart avvist og det vart bedt om følgjande endringar i planen:

«Det skal vera ein forutsetning at det skal kunna parkerast på eigen tomt og at det skal kunne byggjast garasje/carport. Antall bueiningar må synleggjerast i føresegnene og plankart».

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Fonnebustvegen gbnr 108/161 har vore oppe til handsaming i administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar/justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.

Revidert planmateriale

Planforslaget legg opp til sju vanlege parkeringsplassar og ein HC-parkering. 4 av desse plassane er 0,5 meter breiare og lengre for at det vil være mogleg å byggje carport. I tillegg er parkeringsarealet flytta nærmare bustadene. Antall bueiningar er synleggjort i føresegn og illustrasjonsplan. Administrasjonen vurderer difor at desse endringane er i tråd med vedtaket i plan- og miljøutvalet datert 08.06.2016.

Tilhøvet til overordna plan

Planformålet samsvarar i stor grad med overordna kommuneplan der planområdet hovudsaklig er sett av til bustad. Eit mindre areal avsett til LNF-område vert planlagt brukt til føremål uteopphaldsareal og grøntstruktur. Området er i dag regulert til bustad, vegareal og fellesareal for leik og friområde i reguleringsplan for Kolås III. Planområdet kjem innanfor detaljeringssone H9 som viser område der eksisterende reguleringsplanar framleis skal gjelde. Bustadene er teikna inn i områda som er regulert til bustad i reguleringsplan for Kolås III. Parkeringsplassen og private hagar vil leggje beslag på noko av arealet avsett til leikeareal, og nedre del av planområdet er regulert til offentlig friområde i gjeldande reguleringsplan. Administrasjonen vurderar dette som uproblematisk ettersom det vert opplyst om at det ikkje er teikn til at born og unge nyttar dette området i dag.

Administrasjonen meiner det er positivt at det legges til rette for bustadtilbod for husstandar i etableringsfasen med gode solforhald knytt til eksisterande bustadmiljø tett på offentlige tilbod som skule og barnehage, samt servicetilbud på Lindås senter.



Bygninger og anlegg og grad av utnytting

Planforslaget legg til rette for konsentrert småhusbebyggelse med tilsaman fire bueiningar i to etasjer. Planforslaget vil dermed ikkje samsvare med føresegnene i gjeldende reguleringsplan ettersom føresegna kun opnar opp for frittliggjande einebustader og at bustadene berre kan oppførast i ei høgd. Dei planlagte bustadene vil ha ei maksimal mønehøgd på 9 meter og maksimal kotehøgd +67, sjå føresegn §3.1.3. Sidan blokka på gbnr 108/528 ligg på kote+60 vil nokre av leilegheitene kunne få redusert soltilhøve og utsikt som konsekvens av planforslaget. Gbnr 108/501 ligg på kote+63 og vil få dei nye bustadene framfor seg og kan dermed få noko redusert soltilhøve og utsikt. Gbnr 108/51 vil ikkje verte råka i særleg grad, då det i planforslaget er teikna inn parkering og uteoppholdsareal i området framfor bustaden. For å ta hensyn til omkringliggjande naboer meiner administrasjonen det er positivt at gesimshøgda er satt til maksimalt 7 meter.

Ut i frå planmaterialet kan ikkje administrasjonen sjå at det vert planlagt tilstrekkeleg med vindaug som sikrar gjennomgangsløys i hus 1 og 3. Rikeleg tilgang på dagslys i opphaldsrom er viktig i eit folkehelseperspektiv, og må redegjerast nærmare for til 2.gangs behandling.

Administrasjonen meiner det er positivt at det leggjast til rette for at tilkomst til alle dei fire leilegheitane i BKS vil vere universelt utforma. I tillegg vil uteoppholdsareal f_BUT og vere universelt utforma.

Trafikk og tilkomstveg

Atkomst til planområdet er via den eksisterande f_SV1 som er 4 meter bred. Vegen er privat og ikkje asfaltert i dag. Det er positivt at det er lagt inn i føresegnene § 4.1.2 og § 4.4.3 at f_SV1 og f_SPA skal opparbeidast med fast dekke.

ROS-analyse

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet av analysen viser hendingar som vert vurdert som ein potensiell risiko for planområdet, som at store nedbørmengder kan medføre opphoping av overflatevatn i området og at lausmassedekket i planområdet består av forvitningsmateriale og planlagte bygg må derfor sikras tilfredsstillande fundamentering. Administrasjonen meiner dei skisserte tiltaka er tilstrekkeleg for å redusere risiko knytt til dei ulike faremomenta.

Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner etter god dialog med forslagsstiller at planen er tilstrekkeleg gjennomarbeidd og kan leggjast ut til offentlig ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2.gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 31.05.2017:

Det kom inn totalt 6 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gongs høyring. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Plankonsulent og tiltakshavar har kommentert merknadane som har kome inn i eige skjema som er vedlagt saka

1. *Fylkesmannen i Hordaland* ser på planarbeidet som ei positiv fortetting av eit etablert bustadområde i nær tilknytning til tilboda i Lindås senter, og er i samsvar med intensjonane i dei statlege planretningslinene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen meiner det er eit godt utarbeidd planframlegg som kommunen har lagt ut på høyring, og finn at rådmannen har gjort ei teneleg vurdering av potensielle verknader.

Administrasjonen sin vurdering: Administrasjonen meiner at det er positivt at det legges til rette for bustadtilbod for husstandar i etableringsfasen med gode solforhald knytt til eksisterande bustadmiljø tett på offentlige tilbod som skule og barnehage, samt servicetilbud på Lindås senter.

2. *NVE* har ingen vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonen sin vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Hordaland fylkeskommune* er positiv til bustadutvikling som står opp under senterområdet på Lindås. Ingen merknader til koplinga til fylkesvegen. Uteareala er sikra opparbeida med kvalitet og sikra opparbeida gjennom rekkjefølgjekrav. Ber om at det tas omsyn i den vidare prosessen, til at klimagassar frå byggesektoren i Hordaland skal reduserast.

Administrasjonen sin vurdering: Viser til vurdering for merknad over (1). Elles vert innspelet teke til orientering.

4. *Audun Fanebust* meiner at dei planlagde bustadane i 2 etasjar vert dominerande saman med eksisterande busetnad, som er oppført etter gjeldande plan i 1 etasje. Den aktuelle tomte er stor nok til at ein kan plassera 4 bustader i rekkje.

Administrasjonen sin vurdering: Administrasjonen er opptatt av at størst mogleg del av tomte framleis vert eit grøntområde, og meiner at plangrepet legg til rette for etablering av eit godt bumiljø med gode grøntareal innanfor planområdet.

5. *John Sigfred Hugøy.*

1. I følgjebrev frå kommunen er det opplyst om at offentleg ettersyn er frå 8.2.2017-22.2.2017. Tidsfristen er ikkje i samsvar med plan- og bygningsloven.
2. Denne tomte er godt egna til bustader på ein etasje med universell utforming. Ein firemannsbustad over to plan med grunnflate på 200 m² + bodar vil verke veldig dominerande i området. Andre hus er bygd etter gjeldande plan.

Har følgjande kommentarar til planomtalen:

3. Husbanken definerer frittliggjande bustader følgjande: *einebustader eller vertikalt- eller horisontal-delt tomannsbustad*. Her er det teikna ein 4 mannsbustad.
4. Eksisterande veg er privat og det må gjerast avtale med eigarane.
5. Det er ikkje skildra noko i planomtalen som er til hinder for å utnytte tomten etter gjeldande reguleringsplan. Det er enkelt å byggje bustader over 1 etasje. Alle bustader i området er bygd i 1 etasje.
6. Figur 19 – snittet syner ikkje korleis huset vert med maks mønehøgde på 9 meter.
7. Figur 20 er feil.
8. Tomte bør verte seksjonert til kvar bustad, slik at dei tek ansvar for eigen tomt. Erfaringsvis vert fellesområder dårleg vedlikehaldt.
9. Bustadane på 108/528 vil få innsyn så ein ønskjer å bygge i to plan. Bustaden i 108/528 er omsorgsbustader for Lindås kommune og døgnbemanna.
10. 108/501 vil få redusert utsikt og soltilhøve. I tillegg vil ein få direkte innsyn i bustaden og på uteområda. 108/51 vil tape delar av kveldssola på kote + 67.
11. Naboar vil verta berørt av økt trafikk.
12. Det er mykje trafikk om morgonen og ettermiddagen i samband med barnehage og Lindås Bu- og service senter. Fartsdemperande tiltak må vurderast.
13. Minst 3 gonger siden år 2000 har f_G, f_SV1, f_BRE vore oversvømt og området f_SV1 har fått tilført massar for å reparere området etter flaum. Det er dårleg dreneringskapasitet.
14. Kulturminner: f_SV1 er ein del av den Trondhjemske postvei.

Har følgjande kommentarar til føresegnene:

15. Under generelt: Bustader- **Kjedehus**
16. §2.3.1- **3** bustader istedenfor 4

17. Rekkjefølgekrav: Skriftleg avtale med eigarane på 10/501 og 108/51 angående kobling på privat vannleidning må ligge føre før byggeløyve.
18. Skriftleg avtale om bruk av privat veg til 108/51, 108/152 og 108/501 må ligge føre før byggeløyve.
19. Kva type leikeapparat og antal benkar må spesifiserast.
20. § 2.6.1. Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved at utbyggjar skal tilretteleggje for 100% UU, med tilkomst frå eigen parkeringsplass.
21. § 3.1.3 Maks gesimshøgde er 3 meter. Maks mønehøgde er 5 meter. Maks kotehøgde settes til + 63.

Administrasjonen sin vurdering:

1. Dette var ein skrivefeil frå kommunen si side, som vart retta opp både på kommunen sin heimeside og i brev til naboane.
2. Planen sikrar universell tilkomst til alle fire bueiningane på ein tilfredsstillande måte.
3. Sidan det er lagt opp til 4 einingar ønska kommunen å endre frå BFS (frittliggjande bustader) til BKS (konsentrerte bustader).
4. Dette er ein privatrettsleg avtale.
5. Tas til etterretning.
6. Konsulent har revidert figur 20 slik at det kjem tydeleg fram kva som er den regulerte høgda.
7. Konsulent har retta opp feil i figur.
8. Det er lagt inn rekkjefølgjekrav på opparbeiding av leikeplass (f_BUT). Den skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve.
9. Det skal vere ein vegetasjonsskjerm mellom omsorgsbustadane og dei nye bustadane.
10. Gbnr 108/501 vil få skygge på deler av hagen på jamndøgn kl. 18.
11. Auking i ÅDT på 4 bueiningar blir ikkje vesentleg mykje større enn dagens situasjon.
12. Fartsdempande tiltak blir ikkje opparbeida i forbindelse med dette planarbeidet.
13. Det er knytt eit rekkjefølgjekrav til planen som sikrar at godkjent VA-rammeplan må vere godkjent for det vert sendt inn byggesøknad, jamfør § 2.5.4. Vidare er det sikra at «VA-rammeplanen skal vise tilstrekkeleg handtering av overvatn innanfor planområdet og nedstraums for planområdet». Dette meiner administrasjonen er dekkande.
14. Tas til orientering.
15. Tas ikkje til følgje.
16. Tas ikkje til følgje.
17. Det må liggje føre ein avtale med naboar når det gjeld tilkopling til privat vannleidning og bruk av privat veg. Dette er privatrettslege avtaler som ikkje skal vere med i føresegnene, men utbyggjar må ha ein dialog med naboane før utbygginga startar.
18. Sjå svar 17.
19. Tas ikkje til følgje. Dette tas i byggesaken.
20. Tas til følgje. Dette er endra.
21. Tas ikkje til følgje.

6. *Marius Tryggve Giertsen* meiner det er plass til å byggje i 1 etasje. 2 plan vil verte for dominerande på ei flat tomt. Maks mønehøgde bør vere 7 meter.

Administrasjonen sin vurdering: Administrasjonen er opptatt av at størst mogleg del av tomta framleis vert eit grøntområde, og meiner at plangrepet legg til rette for etablering av eit godt bumiljø med gode grøntareal innanfor planområdet.

7. *Eldrerådet* har ingen merknader til rådmannen sitt framlegg.

Administrasjonen sin vurdering: Tatt til orientering.

8. *Levekårsutvalet* har ingen merknader til rådmannen sitt framlegg.

Administrasjonen sin vurdering: Tatt til orientering.

9. *Råd for menneske med nedsatt funksjonsevne (RMNF)* meiner adkomsten til bustadene må vere tilgjengelig for alle.

Det må etablerast 2 stk HC-parkering i carport, dersom ein velgjer 4 bueiningar.

Administrasjonen sin vurdering: I føresegnene for arealdelen av kommuneplanen til Lindås kommune, står det i § 1.15 at «Ved utarbeing av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for røslheemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire». Administrasjonen tar innspelet frå RMNF delvis til følgje, og meiner det må legges til rette for ein HC-parkeringsplass med carport.

Vurdering

Reguleringsplan for Fonnebostvegen har vore på høyring i 6 veker, og det er kome inn til saman 6 merknader til saka frå offentlege mynde og naboar. I tillegg har råd og utval hatt saka til uttale. Naboar har i første rekke vore negative til utnyttinga i planområdet, bustadstruktur og høgder på prosjektet. Offentlege mynde har hatt lite merknader til planen. Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune er positive til planen, og trekk blant anna fram planarbeidet som ei positiv fortetting av eit etablert bustadområde i nær tilknytning til tilboda i Lindås senter, og at uteareala er sikra opparbeida med kvalitet.

Alle nabomerknadene som har kome inn har enten fokusert på at utnyttinga for planområdet er for høg, eller at byggehøgder er for høge, at planforslaget ikkje samsvarer med kringliggjande bustadstruktur, og at planforslaget er i strid med eksisterande reguleringsplan for området. Det var blant anna peika på at ein ønskjer ei anna utbygging, med rekkjehus, og at dei ønskjer at bebyggelsen vert lavere.

Gjeldende reguleringsplan for området opnar kun opp for frittliggjande einebustader og at bustadene berre kan oppførast i ei høgd. Sidan planforslaget legg til rette for konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer, vil ikkje planforslaget samsvare med føresegnene i gjeldende reguleringsplan. Høgdeplasseringa vil medføre at naboar vil få noko redusert soltilhøve og utsikt. Etter ei samla vurdering meiner administrasjonen likevel at det er positivt at det blir lagt til rette for bustadtilbod for husstandar i etableringsfasen med gode solforhald knytt til eksisterande bustadmiljø tett på offentlege tilbod som skule og barnehage, samt servicetilbud på Lindås senter. Administrasjonen meiner at plangrepet legg til rette for etablering av eit godt bumiljø med gode grøntareal innanfor planområdet.

Oppsummering

Totalt sett meiner administrasjonen at det ligg føre ein godt gjennomarbeidd plan, som sikrar gode uteareal for området og universell utforming til bustadene, parkering og leikeareal. Administrasjonen vil tilrå at kommunestyret godkjenner planen slik den ligg føre, med tilrådinga frå rådmannen.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Oppsummering merknader-offentleg ettersyn	164048	19.05.2017
2017.04.03_Fonnebostvegen	164026	19.05.2017
Føresegner Fønnesbostvegen rev. 4.4.2017	164027	19.05.2017

Vedlagte saksdokument:

Planomtale rev 4.4.2017	164029	19.05.2017
Merknader til Planomtale, Detaljregulering for Fonnebostvegen - gbnr 108/161 Lindås	149328	19.05.2017
Merknader til Reguleringsføresegner for Fonnebostvegen - gbnr 108/161 Lindås - plan-id 1263- 201516	149330	19.05.2017
Merknad til reguleringsplan for Fonnebostvegen - gbnr 108/161 Lindås	153613	19.05.2017
Offentleg ettersyn - Lindås - gbnr 108/161 - Fonnebostvegen - Konsentrerte småhusbustader - Detaljreguleringsplan	153701	19.05.2017
Vedk offentlig ettersyn av reguleringsplan Fonnebostvegen - gbnr 108/161 Lindås	155083	19.05.2017
Merknad til kunngjering Fonnebustvegen - gbnr 108/161 Lindås - PlanID 1263- 201516	155922	19.05.2017
Merknader reguleringsplan for Fonnebostvegen - gbnr 108/161 Lindås	157202	19.05.2017
Fråsegn til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Fonnebustvegen - gnr 108 bnr 161 - Lindås kommune.pdf	158253	19.05.2017
Snitt og perspektiv	137190	19.05.2017
Illustrasjonsplan, 21.10.16	137187	19.05.2017
VA plangrense	99628	19.05.2017
VA-kart gbnr 108-161	99629	19.05.2017
Fonnebostvegen VA- rammeplan	99623	19.05.2017