

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
013/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	17/3280

## Mindre endring av reguleringsplan Breimyra, plan-id 1263-201207

### Vedlegg :

Notat mindre reguleringsendring Breimyra\_30.10.2017Breimyra føresegner 30.10.2017Breimyra plankart 30.10.2017Breimyra føresegner\_15.01.2015\_endelig vedtattBreimyra plankart\_endelig vedtatt\_15.01.2015Breimyra - 70% utnyttelseUttale - Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 137 Bnr 109 og 144 mfl - Breimyra - Mindre endring av reguleringsplanMerknad mindre reguleringsendring planid 1263-201207Merknad til mindre reguleringsendring Breimyra - PlanID 1263-201207

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Breimyra, plan-id 1263-201207. Føresegner datert 30.10.2017 og plankart datert 30.10.2017 vert lagt til grunn.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 013/18

#### 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 Breimyra, plan-id 1263-201207. Føresegner datert 30.10.2017 og plankart datert 30.10.2017 vert lagt til grunn.

.....

## **Saksopplysningar: Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

### **Bakgrunn**

Ard Arealplan AS har søkt om mindre endring av reguleringsplan for Breimyra, knytt til etablering av nytt fortau på vestsida av Alvervegen som tillegg til allereie regulert vegsystem. Som følgje av dette er byggegrensa justert 0,5 meter mot aust langs fortauet og utnyttingsgrad for bustadområdet er justert opp til 70 % som følgje av at bustadareal går tapt til etablering av fortauet. Til sist er rekkefølgjekravet for etablering av fortau flytta frå austsida til vestsida av Alvervegen.

Bakgrunnen for endringa er at tiltakshavar for reguleringsplanen ikkje har lukkast å kome til semje med grunneigar av arealet som er sett av til fortau i gjeldande plan. På grunn av dette har ein ikkje kunne sette i gang med korkje utbetring av vegen eller bustadprosjektet då dette er rekkefølgjekrav som må vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve for arbeid på bustadane.

Framlegget til mindre endring har vore på høyring i perioden 08.11.2017 til 06.12.2017, og det kom inn til saman 4 merknader til planframlegget. Fylkesmannen hadde ingen merknader til planframlegget, medan Statens vegvesen har sagt seg einig i dei førebelse vurderingane til administrasjonen om at hovedintensjonen med planframlegget vert oppretthalde med dei føreslåtte endringane. Nabo Lars Øyvind Hillestad ser kun positivt på endringane som er føreslått, og ber om at eventuelle endringar som kan ha verknad for planen Alver næringsområde vert innarbeidd også i denne planen, då dei to planane har samsvarande rekkefølgjekrav. Administrasjonen har sett på rekkefølgjekravet for Alver næringsområde og meiner det bør gjerast ei presisering av dette, då det kun vert vist til vegsystemet i reguleringsplan for Breimyra, noko som med denne endringa no vil omfatte fortau på begge sider av Alvervegen. Her bør det presiserast, slik at det er fortauet på vestsida som skal opparbeidast i tillegg til vegen og ikkje fortauet på austsida. Administrasjonen har motteke framlegg til mindre endring av reguleringsplanen for Alver næringsområde, slik at dette skal verte endra innan kort tid.

Nabo Øivind Eikefet reagerer på auka i utnyttingsgrad for planen, då utnyttingsgraden allereie er høg og ligg i eit område med sterke avgrensingar. Han peiker på at arealet er omgitt av veg på to sider med mykje dagleg tungransport til og frå næringområdet nord for bustadområdet. Vidare grenser ei side mot fv 565 og siste sida mot ein privat einebustad. Moglegheit for å kunne nytte tilliggande arealet er slik sett sterkt avgrensa. Eikefet peiker vidare på at leilighetskomplekset kjem inn i eit område med kun einebustader og at det er sett av liten plass til bilparkering og uteområde. Ved å auke utnyttingsgraden vil presset på arealet innanfor reguleringsplanen verte enno større. Eikefet ynskjer ikkje at utnyttingsgraden skal verte auka. Administrasjonen vil peike på at den reelle auken i utnyttingsgrad som følgje av endringa er på 4 % BYA (ca 100 m<sup>2</sup>), då det totale byggearealet vert redusert som følgje av at det må etablerast fortau på byggearealet. Eit alternativ for ikkje å auke utnyttinga kan vere å setje ned utnyttingsgraden til 66 % og då få ei lik utnyttingsgrad. Administrasjonen ser i utgangspunktet ikkje noko utfordring med å auke utnyttinga slik som føreslått, då det vil

framleis vil vere sikra tilstrekkeleg uteopphaldsareal og leikeareal innanfor planområdet. Auken på 4 % utnytting meiner administrasjonen er marginal innanfor prosjektet og vil ikkje gjere utslag på dei nemnte faktorane i merknaden slik administrasjonen ser det.

#### Opplisting av endringane i planen:

- Fortau o\_FT1 er forlenga til å gå langs heile BB1. Fortauet har breidde på 2,5 meter.
- Byggegrense er flytta 0,5 meter frå vedteken plan, for å sikre byggegrense på 2 meter mot nytt fortau. Regulert støyskjerm vert flytta tilsvarande breidda på fortauet.
- Utnyttingsgraden vert endra frå 60 % BYA til 70 % BYA.
- § 2.3.2 vert endra for å flytte rekkefølgjekravet frå fortauet på austsida til fortauet på vestsida av Alvervegen.
- § 4.2.1 vert endra for å sikre at fortau på vestsida vert opparbeidd i samsvar med endringa i rekkefølgjekrav.

## **Vurdering**

Administrasjonen har gått gjennom framlegget til mindre endring av reguleringsplanen og merknadane som har kome inn til planframlegget. Det har som følgje av innkomne merknadar ikkje vorte gjort nokre endringar i planframlegget. Tre av merknadane var positive til framlegget, medan ein merknad peiker spesielt på auke i utnyttingsgrad som negativt då planen ligg tett på vegar på 3 sider og elles ligg i eit område med einebustader. Ei utviding av utnyttingsgrad vil i følgje merknaden då ha negativ effekt på både prosjektet og kringliggande område. Administrasjonen meiner at auken i utnyttingsgrad er marginal, og at det vil ha liten innverknad på prosjektet sin heilskap. Det er framleis sikra uteopphaldsareal og leikeareal i tråd med krav som ligg i kommuneplanen for tilsvarande bygningsareal. Prosjektet er også planlagt med eit tunpreg, med sentralt leikeområde som vil gje eit romsleg areal til lek og uteopphald. Det er ikkje gjort endringar i byggehøgde eller andre tilhøve som vil ha verknad for naboar utover utnyttingsgraden. I tillegg bidreg prosjektet til å rydde opp i vegsituasjonen i området. Administrasjonen kan soleis ikkje sjå at auken i utnytting utgjer noko spesiell negativ konsekvens i dette tilfellet, men om det skulle vere aktuelt å redusere ned til opphavleg storleik kan dette gjerast ved å sette utnyttingsgraden til 66 % BYA.

Nytt fortau langs Alvervegen ser administrasjonen positivt på, spesielt sidan ein no vil kunne etablere fortau på begge sider av Alvervegen i framtida. Dette er ein meir robust løysing og vil gje tilbod til bebuarane i det nye bustadprosjektet, men også for resten av området då Alvervegen er dårleg trafikksikra slik den ligg i dag. Ved at ein ikkje endrer på fortauet på austsida opprettheld ein moglegheita for framtidig etablering av fortau også på denne sida av vegen, noko som vil vere positivt for eksisterande og eventuelle nye framtidige bustader på austsida av Alvervegen. Flytting av rekkefølgjekravet for etablering av fortau frå austsida til vestsida av vegen er uproblematisk etter administrasjonen si oppfatning, då tilhøvet til trafikksikring av vegen vil verte oppretthalde uavhengig av kva side dette vert etablert på.

Når det gjeld endringane i byggegrense for prosjektet, så vil denne kome noko nærare fortau, men lenger vekk i frå veg, noko som er positivt. Sikttilhøve på veg vil verte betre og sikttilhøve på fortau vil vere tilfredsstillande.

Oppsummert meiner administrasjonen at den mindre reguleringsendringa som er føreslått opnar opp for realisering av bustadområdet og samstundes sikrar ei meir robust trafikkløysing for det aktuelle området. Opparbeiding av vegsystemet er også eit krav i

tilstøytande næringsplan, som heller ikkje kan vidareutvikle området før utbetringa av Alvervegen er gjort. Administrasjonen meiner auken i utnyttingsgrad er marginal og kan tilrå denne. Om ein ynskjer å gå tilbake til opphavleg utnytting vil dette tilsvare 66 % BYA.

.....