



Lindås kommune

Arkiv: L12
 Saksmappe: 05/02249-24
 Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll
 Dato: 21.05.2006

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
052/06	Plan- og miljøutvalet	22.02.06
020/06	Eldrerådet	25.04.06
037/06	Levekårsutvalet	25.04.06
115/06	Plan- og miljøutvalet	31.05.06
060/06	Kommunestyret	22.06.06

Reguleringsendring for del av Kolås 3 Slutthandsaming i plan- og miljøutvalet og kommunestyret

1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet

Saksdokument vedlagt:

Framlegg til reguleringsplan, datert 31.01.2006

Saksdokument ikkje vedlagt:

Planhefte datert 30.01.2006

Varsel om oppstart av planarbeid, datert 10.10.2005

Innspel til oppstartsmeldinga frå:

Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga, i brev datert 14.10.05.

Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, i brev datert 26.10.05

Hestegjerdet Vel, i brev datert 17.10.05

Geir Inge og Unni G. Veland, i brev datert 18.10.05

Saksutgreiing:

Etter offentlig utlegging og høyringsrunde skal saka avgjerast av kommunestyret.

Tiltakshavar for planarbeidet er Lindås Tomteselskap AS og planleggjar er siv.ing Vidar Mjøs. Målet med planendringa er å leggja til rettes for meir konsentrerte buformer, særleg i vestre delen av endringsområdet; som tomannsbustader, firemannsbustader og liknande. Omreguleringa omfattar 70 dekar i øvre del av det regulerte området Kolås III (men ikkje øvste delen, som er ferdig utbygd). Arealet grensar i sør mot det (tidlegare) regulerte byggjeområde nordvest for sjukeheimen, som i kommuneplanssamanheng er vedteke omdisponert til grøntområde (golf- og naturpark), området er ikkje omregulert, men ein reknar kommuneplanvedtaket som overordna reguleringsplanen

Oppstart av arbeidet med endring av reguleringsplan vart varsla i oktober 2005 med annonse i avisa Nordhordland og brev til grunneigarar og offentlege instansar.

Då fristen gjekk ut var det komme inn 4 uttalar/merknader til oppstartsmeldinga:

Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga har ingen merknader

Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga seier, i tillegg til standardformuleringane: Vi føreset at planendringa ikkje vil medføra at dei "grøne lungene" vert nedbygde.

Hestegjerdet Vel og Geir Inge og Unni G. Veland gjev i sine brev uttrykk for at dei meiner at fortetting vil vera negativt for bumiljøet og eigedomsverdien for dei etablerte..

Kommentar:

- oppsitjarar som har kome med merknader er busette i austre del av endringsområdet (Hestgjerdet Vel) og like vest for endringsområdet.
- fleire av dei nyare bygningane nord for samleveggen er tomanns- og firemannsbustader. Det er også bygd firemannsbustader i feltet vestafor
- føresegnene til gjeldande plan opnar generelt for at det kan byggjast tomannsbustader
- målet med reguleringsendringa er å oppdatere plangrunnlaget slik at det er betre i samsvar med den faktiske byggjeaktiviteten i området og etterspurnaden i marknaden

Føremålet med planendringa

med endringa er å leggja til rette for utbygging av meir varierte bustadtypar, i tråd med signal og ønskje frå bustadkjøparar og utbyggjarar, ved at det også vert avsett areal for mindre, sjølvveigande husvære i fleirmannsbustader, for bustadsøkjande som ikkje ønskjer einebustad eller utleigebustad i slike bygg.

Austre del av endringsområdet har lite potensiale for slik fortetting. Området er delvis utbygd med einebustader i samsvar med reguleringsplanen, og austsida av åsryggen er relativt bratt med avgrensa utsikt.

Det er først og fremst vestre delen av endringsområdet som har potensiale for tettare utbygging og omregulering. Men også her er det ein del austvende einebustadtomtar i gjeldande regulering som neppe er serleg attraktive. Desse kan delvis omgjerast til friområde som kompensasjon for tettare utbygging av meir attraktive areal.

Hovudelement i planframlegget

- i vestre delen er det lagt inn 8 tomtar for einebustader, 6 tomtar for tomannsbustader, 5 tomtar for firemannsbustader, og ein tomt for 6 rekkjehus (seniorbustader), tilsaman 46 bustadeiningar (eksisterande plan for dette området viser ca. 27 einebustadtomtar).
- i austre delen er det lagt inn to firemannsbustader med til saman 8 bustader til erstatning for tre einebustader, på åsryggen nedafor er to smale einebustadtomtar redusert til ein som er breiare, og det sentrale grøntområdet er utvida
- det er lagt inn eit tverrgåande grønt drag frå gangvegen vest for planområdet, gjennom planområdet langs friområde og fellesareal for lek og opphald, over dalsøkket og vidare på nedsida av firemannsbustadane i aust (gangtilkomst til nedre plan i desse) opp til eksisterande tilkomstveg i austområdet
- eksisterande avløpsleidning vert liggjande mellom dei to firemannsbustadane i aust, men vert elles liggjande utafor endringsområdet
- eksisterande sti vert liggjande utafor endringsområdet, med unntak av austre delen, som vert omlagt, rundt firemannsbustadane, på nedsida.

Konklusjonar til no i planprossessen:

- det er lite aktuelt med større utbyggingsfelt for tett utbygging. Planen må difor baserast på tomtar for einebustader, tomannsbustader, firemannsbustader osv, som kan seljast enkeltvis, med parkeringsdekning innafor kvar enkelt tomt.
- behovet for gjesteparkering kan dekkast med (felles eller offentlege?) mindre plassar nær veg

*

C

C

- også tomter for fleirmannsbustader bør ha plass til garasjar (i felles anlegg)
- behovet for gangliner / snarvegar / stiar må ivaretakast
- området like sør langs samlevegen bør kunna nyttast til f. eks. firemannsbustader (som gjenbuarar nord for samlevegen) med høgdebegrensingar som ivaretek rimelege utsiktstilhøve frå eksisterande bygg på motsett side av vegen.
- det må avsetjast areal til mindre leikeplassar (sandkasse mv.)
- planlagte bygg skal helst ha saltak.
- plankartet skal vera detaljert (som gjeldande plan), med markering av planlagte bygg. Det er ønskjeleg at ein fører på retningsgjevande høgdeplassering (grunnplanet) av planlagte bygg, om nødvendig også absolutt høgdeavgrensing (kote topp møne).
- det er ønskje om areal for bygging av "seniorbustader" : lettvinde, relativt store bustader på eitt plan med garasje eller carport, kjeda einbustader eller rekkjehus, på relativt liten tomt

Plangrensa

for endringsområdet vert korrigert slik :

- sørgrensa vert trekt oppover slik at ein berre tek med dei byggjeareala som er aktuelle å tilretteleggja frå samlevegen i nord, basert på at den eksisterande avløpsleidninga (med sti) vert liggjande uendra

Føresegner

Det er ikkje ønskjeleg med fleire sett føresegner innafor Kolås II. I utgangspunktet skal eksisterande føresegner nyttast - det kan ikkje gjerast endringar i føresegnene for heile planområdet, utan som eit ledd i tilhøyrande endring av reguleringskartet for heile planområdet.

Reguleringsmessige tilhøve innafor endringsområdet som ikkje direkte framgår av endringskartet, eller som er i motstrid til føresegnene for Kolås III, krev difor eit tilknytta tillegg til føresegnene, forslagsvis med følgjande ordlyd :

Endringa er basert på at føresegnene for Kolås II framleis skal gjelda, med følgjande tillegg for endringsområdet (tillegget står i *kursiv*)

til § 1 :

- a) *Det kan førast opp tomannsbustader der dette er illustrert på plankartet*
- b) *Det kan førast opp firemannsbustader der dette er vist på plankartet*
- c) *Det kan førast opp rekkjehus der dette er vist på plankartet*

til § 5 :

- a) *Bustadane kan oppførast i inntil 1½ høgde, med tillegg av underetasje eller kjellar, innafor rammene av høgdegrensar påført plankartet.*

Konsekvensar

Dersom gjeldande plan vert praktisert slik at det kan byggjast ei ekstra bustadeining på kvar einbustadtomt vil det samla talet på bustadeiningar innafor endringsområdet kunna koma opp i 54.

Endringsplanen legg til rette for at det no kan byggjast om lag 50 bustadeiningar i vestre delen av endringsområdet, i varierte bustadformer.

Den planlagte fortettinga vil såleis vera moderat. Det vert i endringsplanen lagt opp til tettare bygningsformer, med noko konsentrasjon til dei mest attraktive tomtane, samstundes som omfanget av grøne areal vert noko auka.

I austre delen av planområdet er fortettinga mindre.

Vurdering:

Planframlegget er tilstrekkeleg utvikla og utgreidd til å leggjast ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Endringa gjev ein litt meir konsentrert bustadmasse, litt fleire bueiningar og det sentrale grøntområdet er utvida. Det vert etablert nye gang samband mellom Kolås II og Kolås III. Samla sett ingen vesentlege negative konsekvensar for bumiljøet.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I samsvar med krava i plan- og bygningslova §27-1 nr.2 vert framlegg til endring av reguleringsplan for Kolås III, datert 31.01.2006, lagt ut til offentleg ettersyn.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 22.02.2006:

Framlegg frå A.L. Warberg Sv:

I samsvar med krava i plan- og bygningslova §27-1 nr.2 vert framlegg til endring av reguleringsplan for Kolås III, datert 31.01.2006, med følgjande endring i føresegnene, lagt ut til offentleg ettersyn.

Strekpkt.8, andre setn. *det skal førast på retningsgjevande høgdeplassing (grunnplanet) og absolutt høgdeavgrensing (kote topp møne).*

Framlegget vart vedteke mot 2 røyster (Vatnøy Frp og Moldeklev Frp).

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.02.2006:

I samsvar med krava i plan- og bygningslova §27-1 nr.2 vert framlegg til endring av reguleringsplan for Kolås III, datert 31.01.2006, med følgjande endring i føresegnene, lagt ut til offentleg ettersyn.

Srekpkt.8, andre setn. *det skal førast på retningsgjevande høgdeplassing (grunnplanet) og absolutt høgdeavgrensing (kote topp møne).*

Uttale i Levekårsutvalet - 25.04.2006:

Samrøystes: Ingen merknader.

Uttale frå Eldrerådet - 25.04.2006:

Lindås eldreråd har ingen merknad til endring av reguleringsplan for Kolås III.

**Slutthandsaming i plan- og miljøutvalet og kommunestyret:
etter høyringsrunde og offentleg ettersyn :**

Saksdokument vedlagt:

Framlegg til reguleringsplan, datert 31.01.2006

Saksdokument ikkje vedlagt:

Brev frå Statens vegvesen , datert 13.03.2006

Brev frå Fylkesmannen - miljøvernavdelinga, datert 07.04.2006

Brev frå Hordaland fylkeskommune – kommunesamarbeid, datert 28.03.2006

Brev frå Forsvarsbygg, datert 06.04.2006

Brev frå Ing. Taule AS, datert 17.03.2006

Brev frå Geir Inge Veland, datert 05.04.2006

Brev frå Hestegjerdet Vel, motteke 10.04.2006

Saksutgreiing:

Saka går til innstilling i plan og miljøutvalet og skal avgjerast endeleg i kommunestyret.

Saksframlegget låg ute til offentleg ettersyn frå 8. mars til 7. april 2006, og varsel vart sendt til grunneigarar innafor og rundt planområdet og til offentlege og private instansar. Det har komme inn 2 merknader frå naboar til planområdet, og uttale frå XXX faginstansar/ komitéar/firma.

Statens vegvesen har ingen merknader til planen

Fylkesmannen – miljøvernavdelinga: Reguleringa må ikkje gå ut over grøntområde og leikeareal. Vi minner i samband med dette om rikspolitiske retningslinjer for å styrkje barn og unge sine interesser i planlegginga. Mellom anna må leikeområda vera sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Leikeareala må óg verastore nok til å egna seg for leik og opphald, og gje mogelegheit for ulike typar leik på ulike årstider. Byggeområdet bør tilretteleggjast med vekt på universell utforming. Dette inneber mellom anna at tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkering m.m. skal utformast slik at alle menneske kan bruka dei på ein likestilt måte, så langt det er mogeleg, utan spesielle tilpassingar.

Kommentar: Samstundes som bustadmassen vert meir konsentrert, vert grønt-/leikeområda meir konsentrert og utvida. Krav om størst mogeleg grad av universell utforming bør takast inn i reguleringsføresegnene, der søkjar/utbyggjar vert pålagt å gjera greie for korleis krav om universell utforming vert oppfylt, eller kvifor dei ikkje let seg oppfylla. Topografien er slik at ein ikkje kan rekna med å få stetta krava fullt ut.

Hordaland fylkeskommune har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i området, og har difor ingen avgjerande merknader i saka. Viser til tiltakshavars plikt til å visa aktsemd, unngå unødvendige inngrep/skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar, stiar, bakkemurar, tufter m.m. og plikt til å stoppa arbeidet og melda frå om eventuelle funn av automatisk freda kulturminne under arbeidet.

Forsvarsbygg har ingen merknader.

Ing. Taule AS meiner at det er sett av generelt for lite areal til gjesteparkering/felles parkering. Dette vil unna medføra vanskar med snøbrøyting, bosshenting og generell tilkomst. Spesielt gjeld dette vestre delen av planen, der det er lagt opp til ein 6-mannsbustad på B12. Dette ville betra seg ved endring til 2 stk. tomannsbustader, noko som vil redusera trongen for parkering og samstundes frigje noko areal til parkering.

Kommentar: Det kan sjå ut som det er teikna inn for få biloppstillingsplassar i forhold til talet på bueiningar. Slik det er vist her, med parkering på eiga tomt, er kommunen sitt generelle krav 2 plassar pr bueining inkl garasje plass. Med felles parkeringsplass for minst 10 bueiningar kan ein gå ned til 1,5. 2 bilar pr. husstand er nok det normale i denne delen av kommunen. Erfaringa tilseier at behovet er dekkja når alle har full parkeringsdekning på egne tomter.

Geir Inge Veland (108/246) viser til protesten sin ved planoppstart: Tettare utbygging gjer strøket meir uroleg i forhold til einebustader og fører til verditap på hans eigedom. Han gjer framlegg om å bytta om tomt 2 og 3 (rekkjehus og einebustad), fordi det vil vera meir i samsvar med gjeldande plan, og det vil ikkje forringa tomta til rekkjehuset.

Kommentar: Veland legg fram argument for at denne endringa kan gjennomførast, men ikkje kvifor. Truleg fordi han reknar med å behalda meir utsikt mot aust, eller får ein ny

nabo mindre. Administrasjonen ser ikkje at denne endringa kan gjerast utan ny utlegging/varsling.

Hestegjerdet Vel (Veg nr. A3 i planframlegget) har komme med ein fyldig merknad til planendringa og til eksisterande forhold generelt i Kolås:

1. Fortettelse med to firemannsboliger og en tomanssbolig i Hestegjerdet:

Feltet er opprinnelig planlagt og regulert for eneboliger. Fortettelsen som det her legges opp til er etter vår vurdering lite gjennomtenkt. Det skulle være kjent for alle at en slik løsning som det her legges opp til vil føre tilliten stabilitet i bomiljøet. Utbyggere av fortetting har, slik vi oppfatter det, ikke tilhørighet og heller ikke spesielle interesser for hvordan nrermiljøet vil fungere så snart leiligheter etc. er solgt.

To firemannsboliger og en tomansbolig utover eksisterende bebyggelse sammen med en rekke fremtidige eneboligtomter vil gi stor trafikkbelastning. Vegen er planlagt forlenget betydelig. Til denne stikkvegen sokner i dag 8 boenheter. Med den foreslåtte reguleringsplan vil dette bli utvidet til i alt 36 boenheter. Slik vi ser det vil foreslåtte veg løsning (kun brukt av Hestegjerdet) ikke være dimensjonert for dette:

i) Vegen er pr. i dag ikke utstyrt med fortau/ sikring av gående. Det må forventes mange barn i bomiljøet. Det er på bakgrunn av dette viktig at veg og område er tilrettelagt for dette i form av sikringstiltak og riktig dimensjonering.

ii) Vegen er i dag for smal til at to biler kan møtes, dette problem forsterkes om vinteren ved brøyting. Dette vil bli et betydelig problem med så stor økning i trafikkbelastning som det legges opp til i foreslått reguleringsplan. Dette vil dessuten utgjøre en risiko mht. fremkommelighet for utrykningskjøretøyer.

iii) Foreslått stor parkeringsplass (12 biler) langs Hestegjerdet inne i boligfeltet gir en kraftig forringelse av eksisterende bomiljø. Parkeringene er dessuten i sin helhet lagt til en skarp sving påvegen og vil etter vårt syn utgjøre en risiko trafikkmessig sett.

iv) Tomanssbolig inntegnet mellom Hestegjerdet 1 og 5 kommer for tett på eksisterende nabohus, dvs. nrermere enn 4 meter fra tomtegrense. Vi finner det dessuten ikke tilfredsstillende at denne boligen legges ut for salg lenge før høringsfrister etc. for planer er utløpt, spesielt siden denne tomten i utgangspunktet var regulert for enebolig. Parkeringsplasser etc. for tomanssbolig er ikke vist på tegning.

Vi vil på bakgrunn av disse forhold sterkt anmode om at denne delen av Kolås 3, dvs. Hestegjerdet og område øst for Hestegjerdet, fortsatt blir regulert til enebolig formål slik feltet opprinnelig var planlagt, og slik vi er blitt forespeilet at det skulle være. Med bakgrunn av den omfattende foreslåtte fortetting mellom Kolås 1 og Kolås 3 ser vi ingen gode grunner til at det skulle være nødvendig med fortetting i Hestegjerdet.

2. Trafikkforhold i Hallane og Kolåsfeltet generelt:

Fortettet bebyggelse gir allerede i dag for stor trafikkbelastning langs eksisterende vegger. Vegger og infrastruktur er ikke tilpasset dette. Både infrastruktur og trafikkforhold er utilfredsstillende.

Dette kommer spesielt til syne vinterstid ved sneforhold, brøyting etc. Vi observerer at det

allerede i dag ikke er plass til alle biler i Kyrkjebrekka, og at det tidvis finner sted parkering langs Hallane, gjerne oppe på fortau:

I) Hallane vegen må utvides og tilrettelegges bedre. Det er allerede i dag med den fortetting som er foretatt utilfredsstillende trafikkforhold, og sikkerhet for barn og gående blir ikke ivaretatt på en god nok måte.

II) Det må lages skikkelige plasser for oppstilling av bossdunker på NGIR-anviste oppstillingsplasser i Kolås 3. Dette utgjør i dag et betydelig miljøproblem med den fortetting som allerede er foretatt.

III) Generelt blir det stor trafikkbelastning langs hovedvegene i Kolåsfeltet. Det må tenkes på trafikk sikringstiltak, gangfelt etc i hele byggefeltet fra Kolås krysset og opp. Dette må komme før, og ikke etter at utbygging er satt i gang.

IV) Det har allerede vært flere tilfeller av trafikkulykker i kryss mellom Hallane og veg til øvre Kolås samt i kryss mellom Hallane og Hestegjerdet.

3. Veg utløsning mot sentersiden (Sør):

Den totale trafikkbelastning som de nye planene vil medføre for Kolåsfeltet tilsier at det bør tenkes helt nytt når det gjelder vegsystem:

i) Vegen Hallane og ikring liggende vegsystem er allerede i dag hardt belastet og dårlig tilpasset forholdene. Det bør legges opp til et nytt fortettet felt mellom Kolås 1 og Hestegjerdet får vegutløsning mot Senteret på Lindås.

ii) Hestegjerdet vil, som nevnt ovenfor få en alt for stor trafikkbelastning med foreslått vegplan og økt bebyggelse. Vi vil be om at følgende utredes og tilrettelegges (se for øvrig vedlagt kartskisse):

1. Hestegjerdet må ende ved nytt inntegnet friområde øst for Gr/br nr 108/363. Vegen må her ende i en snuplass (er allerede et problem i dag, biler kjører feil, og må rygge og snu på gårds plasser).
2. Vegsystem øst for Hestegjerdet samles til en egen utførsels veg som knyttes opp mot et eget vegsystem mot Lindås Senter .
3. Inntegnet veg mellom Hestegjerdet 8 og 4 tas vekk og ender ved friområde. Knyttes opp mot vegsystem som foreslått i pkt 2.
4. Ved å legge veg mot Lindås Senter vil det også være naturlig å knytte denne opp mot Lindås Alders og Sjukeheim. Dette villette tilkomst og administrasjon mot leiligheter der det naturlig vil være en del eldre som kommer til å bo med tiden, dette da med tanke på hjemmehjelp etc..

4. Generelle kommentarer:

Vi har følgende generelle kommentarer til planene:

i) Plantegning utkast 4 (prosjekt nr 342 tegning nr 1) inneholder ikke nybygget 4 mannsbolig (br.nr 338/339). Denne 4-manns boligen er blitt **unødvendig** høy og dominerende i den eksisterende bebyggelsen.

ii) Det forutsettes at foreslått enebolig på nabotomt til gr. Og brk nr .108/363 ikke kommer nærmere tomtegrense enn 4 meter .

iii) Bolig på tomt nr 61 må ha en mønehøyde lavere enn huset på gr/br nr. 108/518 i Hestegjerdet. Da dette huset ble bygd var det en forutsetning i forhold til omkringliggende nabohus.

iv) Det angis et friområde på sørsiden i feltet. Dette området er i dag dekket av stor og ufremkommelig granskog. Generelt er det mye grov/stor granskog i feltet. Dette har utviklet seg til et trivselsmessig problem for beboerne, og må fjernes. Hører ikke hjemme i et regulert boligfelt.

v) Man bør sterkt vurdere å selge mindre tomter til mindre eneboliger i deler av feltet, som de f. eks. gjør i Åråsfeltet i Austrheim.

vi) Stor fortettelse i hele byggefeltet, over dobbelt så mange ny boenheter som det er boenheter i Kolås 3 i dag. Det må forventes en del familier med barn. Er det tatt hensyn til dette med tanke på planer for kapasitet skoler, bamehageplasser etc.. på Lindås? Slik vi oppfatter det er videre utvidelsesplaner for bameskolen på Lindås tatt ut av økonomiplanen for Lindås Kommune.

Er vann og kloakkforhold og infrastruktur for øvrig rett dimensjonert ?

5. Utforming av nytt felt vest av friområde

Det nye feltet ser ut til å være godt tilrettelagt med friområder , ballplass, akebakke, gangveger, og dimensjonerte veier, men ender opp i et vegsystem (Hallane) som ikke vil være tilrettelagt og dimensjonert for dette (Se for øvrig pkt 3 forslag til vegutløsning mot Lindås Senter).

6. Involvering i planprosessen:

Generelt må det sies at vi ikke er fornøyd med informasjon/involvering i denne prosessen. Informasjon om denne type reguleringsendring kan bli bedre, og det kan tilrettelegges for synliggjøring av planer etc. på kommunenes hjemmesider, Pdf-filer med tegninger etc. kan legges ut. Her har Lindås kommune noe å lære av f.eks Austrheim Kommune. :

-Enkelte innbyggere i Hestegjerdet fikk først skriftlig informasjon om prosessen med reguleringsendring etter flere forespørsler til kommunen.

7. Tilbakemelding

Vi forutsetter at vi får tilbakemelding på reaksjon på innsigelser og forslag til andre løsninger før saken blir oversendt til videre politisk behandling.

Kommentar:

Trafikken vil sjølvsagt auka etter kvart som feltet vert bygd ut – etter gjeldande plan eller etter revidert plan – og det skal vegane vera dimensjonert for. For Hestegjerdet er det ingen dramatisk auke i talet på bueiningar i forhold til det som ligg i godkjent plan. Gjeldande plan tillet også 2-mannsbustad på visse vilkår.

Veg med eitt køyrefelt utan fortau er tilstrekkeleg for trafikkmengda frå eit såpass avgrensa område. Parkeringsplassen kjem i sving men i ytterkurve, noko som gjev bra oversikt. Grunnen til at fortetting er ønskjeleg: det er stor etterspørsel etter mindre bustader.

Trafikkforholda generelt i eksisterande byggjefelt, og verknad av tidlegare byggjeverksemd må eventuelt takast opp som eiga sak. Ein del av merknadene i dette brevet gjeld ansvarsområda til fleire avdelingar i kommunen, i tillegg til Lindås tomteselskap og NGIR, som alle vil få oversendt kopi av brevet.

Dei vegomleggingane som er føreslegne, berører eit langt større område enn det som no er under omregulering, og kan ikkje takast opp i denne saka. Hestegjerdet er den delen av området som er minst berørt, og det er ikkje lagt opp til vesentlege endringar her.

Det er ein føresetnad at regelverket om avstand til nabogrensa skal følgjast ved bygging. Bustad på tomt nr. 61 vil få om lag same mønehøgde som 108/518.

Administrasjonen beklagar at direkte informasjon ikkje er sendt til alle i området. Difor har ein også ei varsling med annonse i lokalpressa i fulldistribusjonsutgåve (Nordhordland). Heimesida til kommunen er pr i dag ikkje god nok som informasjonsmedium.

Vurdering:

Rådmannen viser til kommentarane til innkomne merknader og vil tilrå godkjenning av planframlegget med endring i samsvar med tillegg siste linje i endring av føresegner for Kolås 3 (Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.02.2006, sak 052/06):

høgdeavgrensing for kote topp møne skal ikkje overskridast.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til endring av reguleringsplan for del av Kolås 3, datert 31.01.2006, godkjent.

Endringa er basert på at føresegnene for Kolås II framleis skal gjelda, med følgjande tillegg for endringsområdet (tillegget står i *kursiv*)

til § 1 :

- d) *Det kan førast opp tomannsbustader der dette er illustrert på plankartet*
- e) *Det kan førast opp firemannsbustader der dette er vist på plankartet*
- f) *Det kan førast opp rekkjehus der dette er vist på plankartet*

til § 5 :

- b) *Bustadane kan oppførast i inntil 1½ høgde, med tillegg av underetasje eller kjellar, innafor rammene av høgdegrensar påført plankartet.*
høgdeavgrensing for kote topp møne skal ikkje overskridast.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 31.05.2006:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 31.05.2006:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til endring av reguleringsplan for del av Kolås 3, datert 31.01.2006, godkjent.

Endringa er basert på at føresegnene for Kolås II framleis skal gjelda, med følgjande tillegg for endringsområdet (tillegget står i *kursiv*)

til § 1 :

- a) *Det kan førast opp tomannsbustader der dette er illustrert på plankartet*
- b) *Det kan førast opp firemannsbustader der dette er vist på plankartet*
- c) *Det kan førast opp rekkjehus der dette er vist på plankartet*

til § 5 :

- a) *Bustadane kan oppførast i inntil 1½ høgd, med tillegg av underetasje eller kjellar, innafor rammene av høgdegrensar påført plankartet. høgdeavgrensing for kote topp møne skal ikkje overskridast.*

Handsaming i Kommunestyret - 22.06.2006:

Samrøystes for innstillinga i plan og miljøutvalet.

Vedtak i Kommunestyret - 22.06.2006:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til endring av reguleringsplan for del av Kolås 3, datert 31.01.2006, godkjent.

Endringa er basert på at føresegnene for Kolås II framleis skal gjelda, med følgjande tillegg for endringsområdet (tillegget står i *kursiv*)

til § 1 :

- a) *Det kan førast opp tomannsbustader der dette er illustrert på plankartet*
- b) *Det kan førast opp firemannsbustader der dette er vist på plankartet*
- c) *Det kan førast opp rekkjehus der dette er vist på plankartet*

til § 5 :

- a) *Bustadane kan oppførast i inntil 1½ høgd, med tillegg av underetasje eller kjellar, innafor rammene av høgdegrensar påført plankartet. høgdeavgrensing for kote topp møne skal ikkje overskridast.*