

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
078/16	Plan- og miljøutvalet	PS	08.06.2016
038/16	Kommunestyret	PS	16.06.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Arnold Matre	14/1951

## Ny 2. gangs handsaming av reguleringsplan for Nilshøyen, plan-ID 1263-201101

### Vedlegg:

Søknad om ny vurdering av 2. gongs handsaming av reguleringsplan for Nilshøyen. Planbeskrivelse seim bustadfelt des (144088) Føresegner Nilshøyen datert 4.1.2013(81183) Reguleringsplan\_april2012(81159) Reguleringsplan for Nilshøyen, Seim - Oversending av reviderte føresegner(81181) Notat naturmangfald(81185) Notat støy(81187) 98661001\_Nilshøyen Lindås STøy VTS\_A(81189) Risiko- og sårbarhetsanalyse Nilshøyen 04.01.2013(81191) Fråsegn til ny høyring av reguleringsplan for Nilshøyen, Lindås kommune Merknader vedk plan-id 201101 Nilshøyen Merknad - Statens vegvesen(81161) Merknad - NGIR(81163) Merknad - Roy Cato Solheim(81165) Merknader reguleringsplan Nilshøyen 05.06.2012(81167) Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 172 Bnr 10 og 66 - Nilshøyen bustadfelt - Reguleringsplan(81169) Innspill til høyring på Nilshøyen - Lindås Kommune(81171) Uttale off. ettersyn(81173) Div. vedlegg til saka(81177) Merknad - Tanja Kolaas(81175) Merknad - Norges vassdrags- og energidirektorat(81179) Orientering om ny handsaming - Reguleringsplan - gbnr 172/10 og 66 - PlanID 1263-201101 Nilshøyen bustadfelt

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Nilshøyen bustadfelt i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 på følgjande vilkår.

1. Kotehøgda på plankartet skal endrast til 21 moh på tomt 11
2. Arealføremåls grensa for BF6 vert endra 2 meter inn på f\_VS2.
3. Plankart dagsett 13.04.2012 og føresegner dagsett 04.01.2013 vert lagt til grunn.
4. Før planen vert kunngjort godkjent skal føresegner og plankart vera oppdatert i samsvar med vedtaket. Feilfritt plankart skal liggja føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

## **Plan- og miljøutvalet - 078/16**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 08.06.2016:

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Nilshøyen bustadfelt i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 på følgjande vilkår.

1. Kotehøgda på plankartet skal endrast til 21 moh på tomt 11
2. Arealføremålgrensa for BF6 vert endra 2 meter inn på f\_VS2.
3. Plankart dagsett 13.04.2012 og føresegner dagsett 04.01.2013 vert lagt til grunn.
4. Før planen vert kunngjort godkjent skal føresegner og plankart vera oppdatert i samsvar med vedtaket. Feilfritt plankart skal liggja føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

## **Kommunestyret - 038/16**

### **KO - behandling:**

Sveinung Toft-V var ugild som tidlegare som sakshandsamar i saka, og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Innstillinga frå Plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

### **KO - vedtak:**

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Nilshøyen bustadfelt i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 på følgjande vilkår.

1. Kotehøgda på plankartet skal endrast til 21 moh på tomt 11
2. Arealføremålgrensa for BF6 vert endra 2 meter inn på f\_VS2.
3. Plankart dagsett 13.04.2012 og føresegner dagsett 04.01.2013 vert lagt til grunn.

Før planen vert kunngjort godkjent skal føresegner og plankart vera oppdatert i samsvar med vedtaket. Feilfritt plankart skal liggja føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

## **Saksopplysningar:**

### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

## **Bakgrunn**

Plan- og miljøutvalet (heretter PMU) hadde 6. mars 2013 framlegg til reguleringsplan for Nilshøyen oppe til 2. gangs handsaming. Adminstrasjonen hadde i sakstutgreinga tilrådd planen slik den låg føre.

PMU gjorde vedtak om endringar som måtte gjennomførast før saka kunne gå vidare til kommunestyre for endeleg godkjenning. Det viktigaste punktet var at tomtene 12 – 15 måtte få ny vegframføring .

Etter vedtak i plan- og miljøutvalet gjorde dei som står bak planen, Nina og Knut Harald Hjelmtveit (planfremjarar), det klart at dei ikkje ønskte å gå vidare med planen på dei vilkåra som utvalet stilte.

10.06.15 handsama PMU søknad om ny vurdering av 2. gongs handsaming av reguleringsplan for Nilshøyen. Planfremjarane meinte det låg føre nye opplysningar. PMU avviste å ta saka opp til ny handsaming.

16.03.16 (Sak 038/16) handsama på ny PMU søknad om ny vurdering av 2. gongs handsaming av reguleringsplan for Nilshøyen. PMU gjorde då følgjande vedtak:

*«Plan- og miljøutvalet ynskjer at saka skal takast opp til ny politisk handaming med bakgrunn i nye opplysningar og søknad frå tiltakshavar.»*

På bakgrunn av dette legg no adminstrasjonen fram reguleringsplan for Nishøyen fram til 2. gangs handsaming.

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

Saksframlegg frå første gangs handsaming er vist i kursiv under.

-----

## **2.gangs handsaming av reguleringsplan for Nilshøyen bustadfelt**

Saka skal avgjerast endeleg i kommunestyret

### **Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:**

Kommunestyret godkjenner reguleringsplanen for Nilshøyen bustadfelt i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 på følgjande vilkår:

1. Kotehøgda på plankartet skal endrast til 21 moh på tomt 11.

Det vert vist til plankart av 13.04.2012 og føresegner av 04.01.2013.

Nedunder er tidlegare saksutgreiing i samband med 1. gangs handsaminga i plan- og miljøutvalet vist i kursivtekst, samt høyringsuttaler frå levekår og råd. Deretter kjem saksutgreiinga og vurderinga til 2. gangs handsaminga.

<b>Utvalssak nr.</b>	<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>
48/12	<i>Plan- og miljøutvalet</i>	28.03.2012
15/12	<i>Råd for menneske med nedsett funksjonsevne</i>	07.05.2012
17/12	<i>Eldrerådet</i>	08.05.2012
44/12	<i>Levekårsutvalet</i>	08.05.2012

## **1 gangs framlegg reguleringsplan for Nilshøyen bustadfelt**

Sak om offentleg ettersyn skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet.

### **Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:**

Plan- og miljøutvalet godkjenner at reguleringsplan for Nilshøyen bustadfelt vert lagt ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 på følgjande vilkår:

Reviderte føresegner dagsett 16.03.2012 vert lagt til grunn for utlegginga.

Plankartet vert endra ved at tomt nr. 10 vert regulert til barnehageføremål.

---

### **Saksutgreiing:**

#### Saksdokument vedlagt:

Planskildring dagsett 16.12.2011 og registrert motteke 19.12.2011

Føresegner dagsett 16.12.2011

Plankart dagsett 16.12.2011

Reviderte føresegner dagsett 16.03.2012.

Det er i brev registrert motteke 19.12.2011 kome framlegg om detaljreguleringsplan for Nilshøyen bustadfelt på Hopland ved Seim. Planområdet er på om lag 19 dekar, og er i kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2023 lagt ut til byggjeområde for bustader.

Planområdet grensar opp til fylkesveg 401 og fylkesveg 402 i aust og sør. Gjennom planområdet går vegen ned til Seim barnehage (Klubben), og denne grensar opp til planområdet i nord. Aust i planområdet går ein privat veg ned til eit mindre naustområde, der Lindås kommune også har eit renseanlegg for avlaup. Innanfor planområdet ligg det eit bustadhus og ein garasje og eit nedlagt sagbruk. Området rundt planområdet består elles av einebustadtomter.

Planframlegget legg opp til at det kan etablerast inntil 15 nye einebustader. Planen opnar for maksimum gesimshøgde på 6 meter og maks. mønehøgde på 9 meter, målt frå planert terreng. For tomt 14 og tomt 15 er maks. mønehøgde sett til 7 meter. Planert nivå er vist på plankartet.

Det er og lagt ut areal til leik to stadar i planområdet og eit belte med grønstruktur ned mot elva i aust. Naudsynt areal til felles parkering, tre snuhammarar og stad for renovasjonsdunkar er avsett.

ROS-analysen viser ikkje behov for risikoreduserande tiltak innanfor planområdet.

Planskildringa har drøfta konsekvensar knytt til miljø, landskap, kulturminne og friluftsliv m.m., og påverknaden på desse interessene vert vurdert til å vera små.

Det er etablert offentlig vatn og avlaup i området og desse anlegga skal ha god kapasitet. Det er stilt rekkjefølgjekrav om at høgspenlinje skal leggjast om eller i kable før tomt 11,12,13 og 14 kan byggjast ut, og at leikeplass 1 skal vera ferdig bygd og sikra med gjerde før respektive bustader kan takast i

bruk.

Frå Seim barnehage er det kome eit brev stempla motteke 13.03.2012, der dei ytrar ønskje om å kjøpa tomt nr. 11, for å få fleire parkeringsplassar til sine tilsette. Dei viser til stort behov både for tilsette og foreldre.

### **Vurdering:**

Administrasjonen har vurdert planframlegget og meiner det i stor grad er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2023, som vart godkjent 22.09.2011.

Planprosessen har følgd reglane gjeve i plan- og bygningslova knytt til reguleringsplanar. I tillegg til vanleg oppstartsvarsel med frist for innspel har det og vorte halde eit møte med naboar og andre i planområdet. Administrasjonen har merka seg at det har vore ein del innspel frå naboar som ikkje ønskjer utbygging i sitt nærrområde, og at utbyggjar har redusert på talet bustader og definert byggjegranser med avstander mot nabotomter for å koma desse interessene i møte. Vegrett ned til Hoplandsnausta forbi gnr. 172 bnr. 16 er og vorte problematisert. Det ligg føre eige dokument tinglyst 27.12.2011 som gjev vegrett til utbyggjar over gnr. 172 bnr. 20. Eventuelle synspunkt om dette og nabointeresser kan koma fram i samband med vidare planprosess knytt til offentleg utlegging og 2. gangs handsaming deretter i plan- og miljøutvalet.

Vidare vil ein peika på at planframlegget vil medføra at det no kjem eit bustadfelt sentralt plassert i Seim bygda. Avstanden til Seim skule vert om lag 250 meter og det er svært kort veg til både forsamlingshus og barnehage.

Administrasjonen vil påpeike at føresegnene bør presisera meir krav til både universell utforming, meir om rammene for sekundære bueiningar og kravet om uteareal knytt til desse, samt at det bør liggja føre utbyggingsavtale med kommunen før området vert bygd ut. Vidare rår ein til at føresegnene vert klarare på rammene for kva og korleis tomtene kan byggjast ut, og kva andre rekkjefølgjekrav som bør gjelda. Når det gjeld trafikktryggleiken for born som skal til og frå barneskulen, vil ein visa til at det bør setjast krav om at det vert etablert fortau fram til Seim skule før igangsetting av nye bustader kan skje. På den måten vil det verta eit samanhengande fortau forbi eit av det mest trafikkfarlege områda på fylkesveg 402 på Seim. Det vert her vist til at kommunen skal byggja fortau på deler av denne strekninga i samband med bygginga av ny skule. Eit rekkjefølgjekrav her vil då verta eit viktig tema i utbyggingsavtalen mellom utbyggjar og Lindås kommune. Administrasjonen legg difor fram nye reviderte føresegner dagsett 16.03.2012, og som fangar opp det som er nemnt ovanfor.

Når det gjeld innspelet frå Seim barnehage om å endra føremålet på tomt 11 til parkering for barnehagen, har administrasjonen drøfta dette og kome til at tomt 10 er meir eigna til føremålet. Det vert vist til at dette arealet ligg heilt inntil barnehagen, og at det difor vil vera meir funksjonelt å bruka denne staden til parkering. Ved å endra denne tomten til barnehageføremål kan og barnehagen bruka deler av arealet som ikkje vert nytta til parkering til uteområde/ leik eller på andre måtar som er nyttig for drifta. Ein kan og unngå at det kjem ein bustad tett inntil barnehagen, noko som fleire stadar har vist seg kan medføra konflikt mellom ulike interesser. Ei slik føremålsending medfører at føresegnene må endrast, det er gjort i dei reviderte føresegnene av 16.03.2012.

Administrasjonen rår med dette til at reguleringsplan for Nilshøyen bustadfelt vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 på vilkår om at endringar vist i reviderte føresegner av 16.03.2012 vert gjort gjeldande for utlegginga og at tomt 10 vert regulert til barnehageføremål.

**Vurdering av miljøkonsekvensar:**

Det er ikkje registrert naturverdiar knytt til biologisk mangfald innanfor planområdet.

Andre miljøkonsekvensar er også vurdert i planskildringa til å vera låge.

**Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 28.03.2012**

**Framlegg frå S.Hauge-Ap:**

Rådmannen sitt framlegg med tillegg:

På følgjande vilkår:

Vegframføring over BF6 vert fjerna. Ny vegframføring til området må visast på plankart utan at BF6 vert råka av vegframføringane.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (S.Hauge-Ap, A.Sylta-Ap, K.Gjerstad-Sp og H.Mjøs-Frp)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster.

**Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 28.03.2012**

Rådmannen sitt framlegg er vedteke.

--- slutt på saksprotokoll ---

**Handsaming i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 07.05.2012**

**Innstilling/Vedtak i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 07.05.2012**

--- slutt på saksprotokoll ---

**Handsaming i Eldrerådet - 08.05.2012**

*Eldrerådet støtter mindretalet sitt framlegg om å ta vegen over BF 6 vekk (leggjast om)*

*Universell utforming for 100% av alle bueiningane.*

*Tomt 10: Skal dette være til parkering må fargen endrast.*

*Samrøystes vedteke.*

**Uttale i Eldrerådet - 08.05.2012**

*Eldrerådet støtter mindretalet sitt framlegg om å ta vegen over BF 6 vekk (leggjast om)*

*Universell utforming for 100% av alle bueiningane.*

*Tomt 10: Skal dette være til parkering må fargen endrast.*

*--- slutt på saksprotokoll ---*

**Handsaming i Levekårsutvalet - 08.05.2012**

**Framlegg frå I. Fjeldsbø H:**

*Levekårsutvalet ber om at det vert teke hensyn til bebuarar og mjuke trafikantar ved etablering av veg til byggefelt og sjå på alternative løysingar.*

*Samrøystes vedteke.*

**Uttale i Levekårsutvalet - 08.05.2012**

*Levekårsutvalet ber om at det vert teke hensyn til bebuarar og mjuke trafikantar ved etablering av veg til byggefelt og sjå på alternative løysingar.*



**Saksutgreiing (Plan – og miljøutvalet 30.01.2013) :**

Saksdokument vedlagt:

Brev frå Hordaland fylkeskommune stempla motteke 27.06.2012.

Brev frå Fylkesmannen i Hordaland stempla motteke 11.06.2012.

Brev frå Roy Cato Solheim stempla motteke 11.06.2012.

Brev frå Noregs Vassdrag og energidirektorat stempla motteke 11.06.2012.

Brev frå Tanja Kolaas stempla motteke 11.06.2012

Brev frå ABO plan & arkitektur stempla motteke 11.06.2012.

Brev frå Seim barnehage motteke 06.06.2012.

Brev frå NGIR stempla motteke 09.05.2012.

Brev frå Statens Vegvesen stempla motteke 07.05.2012.

Brev frå ABO plan & arkitektur av 04.01.2013 med reviderte føresegner m.m.

Saksdokument ikkje vedlagt:

Andre plandokument på sak 2011/552.

Reguleringsplanen var til offentlig ettersyn i perioden 23.04.2012 – 11.06.2012. I høyringsperioden kom det inn fleire merknader. Nedunder er kvar merknad kort referert, dei er lagt ved saka, og administrasjonen sine vurderingar kjem deretter i kursivtekst:

**1. Brev frå Hordaland fylkeskommune**, som skriv om ulike planfaglege tilhøve og generelt om kulturminnelova, og elles ikkje har vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonen tek merknaden til orientering.

**2. Brev frå Fylkesmannen i Hordaland**, som skriv at det er eit godt planforslag. På grunn av manglande dokumentasjon knytt til naturmangfaldslova, støyrapport og manglar i ROS analysen, samt føresegn knytt til avrenning til Seimsbekken vel Fylkesmannen å koma med motsegn til reguleringsplanen.

Administrasjonen har drøfta motsegna som Fylkesmannen har kome med. Konklusjonen var at naudsynt dokumentasjon måtte framskaffast og dette vart i brev av 04.01.2013 sendt over frå Lindås kommune til Fylkesmannen i Hordaland. ABO plan & arkitektur hadde då hausten 2012 henta inn støyfagleg ekspertise, lagd ny ROS analyse og kome med framlegg til tilpassa føresegner i høve Fylkesmannen sine krav. Med bakgrunn i dette venter kommunen no på at motsegna kan trekkast av Fylkesmannen i Hordaland. Reguleringsplanen kan ikkje eigengodkjennast i kommunestyret før dette formelt er gjort, jf. plan- og bygningslova sin § 12-13 og § 5-4.

**3. Brev frå Roy Cato Solheim**, (eigar av gnr. 172 bnr.14) som skriv at ei mønehøgde på 9 meter på tomt 11 og tomt 12 vil kunne ta mykje av hans utsikt mot fjorden, dersom det ikkje vert krav om at dei må grava seg lenger ned i terrenget før tomte vert planert. I tillegg har han merknad til trafikksituasjonen i området, og ønskjer at fartdemparar m.m. kjem på plass. I tillegg ønskjer han at kommunen overtek vegen ned til barnehagen.

Administrasjonen har drøfta ønsket om å redusera høgdeplassinga på tomtene 11 og 12, og har kome fram til at det kan vera føremålsteneleg å setja maksimum kotesett planeringshøgde på tomt 11 ein meter lågare enn det som no ligg inne med 22 moh, slik at kartet vert påført kote 21 moh.. Maksimum mønehøgde på ein bustad vil då kunna koma på kote 30 moh, som er ca 1 meter lågare enn mønehøgda på gnr. 172 bnr. 14. Skulle ein redusera planeringsnivået meir vil det bety meir nedskyting på tomt 11, og det vil då kunna verta ei skjering på sørsida som ville vera uheldig i høve god tilpassing til terrenget, samt at det kan gje redusert kvalitet på uteområdet på denne tomte. Tomt 12 har i plankartet fått planeringshøgde på maksimum 17 moh, og ein bustad her vil i mindre grad koma i konflikt med utsikta frå Solheim sin eigedom. Det vert og i vår vurdering vektlagt at bustaden på hans eigedom ligg om lag 50 meter frå byggjegrensene på de to aktuelle tomtene. Det som gjeld trafikktryggleik m.m. meiner administrasjonen kan drøftast i samband med seinare trafikktryggleiksplan. Å endra den private vegen til kommunal veg meiner administrasjonen ikkje bør imøtekomast, jf. drøftingar som er gjort i andre bustadfelt om ikkje å overta private tilkomstvegar.

Administrasjonen rår med dette til at planen vert endra med ny kotehøgde til 21 moh på tomt 11, og at dette vert påført plankartet før planen går vidare til kommunestyret.

**4. Brev frå NVE**, som skriv at bekken bør synast på plankartet, og elles ikkje har merknad til vurderinga som er gjort.

Administrasjonen tek merknaden til etterretning.

**5. Brev frå Tanja Kolaas**, som meiner at utbyggjar ikkje har vegrett over eigedomen hennar gnr. 172 bnr. 16, og peikar på at ein godkjent reguleringsplan vil gje utbyggjar rett til ekspropriering. Det vert vist til jordskiftekart frå 1894 og 1895 for gardane på Hopland, og lagt ved nytt kart der denne veglinja er teikna inn. Nærleiken til 100 metersbeltet vert vidare nemnt, og hø ønskjer grønstruktur i dette beltet

ikkje bustader.

Videre meiner ho at framtidige bustader på tomt nr. 12 og 13 mellom anna vil skygga for sol og lys, og at tomt 12 sine grenser må avklarast. Det vert bede om at sol/ skyggeanalyser vert gjennomført i høve deira eigedom. Ho meiner at utsikta deira mot sjø vil verta vesentleg redusert, og at verdien til eigedomen vil verta svært forringa.

- Både vegframføringa med auke i trafikken gjennom tunet

- Mønehøgda på tomt 12 og 13, med mindre utsikt og sol

- Tap av utsikt mot tomt 14 og 15

Det vert lagt ved vedlegg frå andre brev som er sendt inn tidlegare til planleggjarfirmaet ABO, samt brev til planutvalet sine medlemmer og til Lindås kommune om det som er nemnt ovanfor.

Administrasjonen har vurdert merknaden og meiner at framlegg til reguleringsplan i stor grad ivaretek vanlege omsyn til naboeigedomar i eit byggjeområde for bustader. Ein vil visa til at tomt 14 på nordsida, har fått definerte byggjegrenser lagt aust på tomta, noko som vil medføra at eigedomen gnr. 172 bnr. 16 vil få gode siktilhøve også mot nord langs vegen mot sjøen. Arealet på tomt nr. 14 og 15 har mykje tre og vegetasjon, og bygging av bustader vil medføra fjerning av mange høge tre og busker. Det gjer at tilhøva knytt til sol og utsikt sannsynlegvis vil verta monaleg betre for Kolaas sin eigedom, når det kjem bustader på desse to tomtene (14 og 15). Vidare vert det vist til at det i føresegnene til reguleringsplanen er sett 2 meter lågare mønehøgde (7 meter) på desse to tomtene, av omsyn til merknadstillar sin eigedom.

I tillegg vil ein nemna at mesteparten av utearealet på gnr. 172/16 er på sørsida av huset, og at eigedomen har svært gode sol og utsiktstilhøve mot sør og sørvest.. Denne kvaliteten vil ikkje verta vesentleg forringa av den planlagde utbygginga. Ein bustad på tomt 12 vil sjølvstekt ta noko sol og gje noko skygge i vinterhalvåret, men ikkje meir enn det som er vanleg i mange bustadfelt.

Videre har administrasjonen drøfta tilhøva knytt til den meirtrafikken fire nye einebusteder vil medføra på vegen forbi denne eigedomen. Ein har kome til at trafikkmengden til fire einebustader ikkje vil medføra vesentlege ulemper for eigedomen, og at ei slik gateutvikling er naturleg der kommuneplanen har opna for byggjeområde for bustader.

Dei privatrettslege tilhøva knytt til gamle vegrettar og endringar/justeringer av desse opp gjennom åra meiner administrasjonen ikkje er rett å gå tungt inn før reguleringsplanen er godkjent, og meiner at det er noko som eventuelt må drøftast i samband med utarbeiding av utbyggingsavtale, eventuelt at det må løysast/avklarast av utbyggjar sjølv når han skal utvikla området vidare. Per dagsett dato meiner utbyggjar at han har vegrett, og Tanja Kolås meiner at han ikkje har det. Administrasjonen vil vise til at den gamle jordskiftevegen frå Hopland er bygd over/ igjen fleire stadar, mellom anna med ein tremannsbustad i krysset lenger sør. Framlegget til reguleringsplan vil medføra at grunnlaget for privatrettslege prosessar kan starta opp, og eventuelt gje grunnlaget for rettslege avklaringar til nytte for alle som har interesser, eller er partar i området.

Tilhøvet til 100 metersbeltet vart drøfta i kommuneplanen sin arealdel, og der vart det lagt inn byggjegrænse mot sjøen, som i stor grad er vidareført i planframlegget.

Administrasjonen rår med dette til at planen ikkje vert endra på bakgrunn av denne merknaden.

**6. Brev frå ABO plan & arkitektur (ABO), som skriv om rekkjefølgjekravet i punkt 2.9.4, som er knytt til krav om bygging av fortau frå avkøyringa til Seim skule, og peiker på at dette vil medføra kostnader for utbyggjar. Ein ber om at kravet om bygging av fortau vert fjerna. Videre skriv ABO at tomt 10 som kommunen la ut til barnehageareal er ei veldig god bustadtomt, og ønskjer at denne vert endra til bustadføremål. Ein meiner at tomt nr. 8 og/eller 9 kan gjerast om til barnehageføremål.**

Administrasjonen har vurdert merknaden som gjeld å fjerne kravet om bygging av fortau, og meiner at det ikkje er tilrådeleg. Det vert vist til merknaden frå Statens Vegvesen som er svært klar på kor viktig det er å få bygd fortau frå dette bustadfeltet til Seim skule. Lindås kommune byggjer no fortau langs skuletomta og ei fotgjengarkryssing, og eit rekkjefølgjekrav vil sikra at borna frå feltet får den trafikktryggleiken dei har krav på.

Løysingar knytt til finansieringa av fortauet bør drøftast nærmare i samband med utbyggingsavtale med Lindås kommune.

Når det gjeld ønsket om å få flytta tilleggsarealet til barnehagen til andre sida av tilkomstvegen forbi barnehagen (til tomt 8 og 9) vil administrasjonen npeika på at dette kan gje trafikkfarlege situasjonar med kryssing av vegen med små born som skal til og frå barnehagen. Ei slik flytting av barnehageareal vil også gje redusert fleksibilitet for framtidige utviklingsplanar som barnehagen skulle ha. Ei bustadtomt like inntil parkeringsplassen til barnehagen, vil og kunna gje konflikhtar mellom barnehagen og framtidige private bustadeigarar. Administrasjonen rår med dette til at planen ikkje vert endra på bakgrunn av denne merknaden.

**7. Brev frå Seim barnehage, som skriv om ulike måter å utvikla barnehagen på med omsyn på bygningsmasse, parkeringsplass og uteareal/ leikeareal. Det vert i skisser vist at det er mest økonomisk å byggja eit aktuelt tilbygg mot sør, og ulike former/ måtar for utvikling av parkering og uteareal vert drøfta.**

Administrasjonen har vurdert merknaden, og meiner at planframlegget slik det ligg føre er ei god løysing for barnehagen, samt med omsyn på trafikktryggleiken i området. Ein reguleringsplan skal og vera med å redusera påreklelege konflikhtar i framtida, og ei tett

bustadbygging inntil ein barnehage vil kunna verta konfliktfull for begge partar. Administrasjonen meiner difor at det difor ikkje er sterke grunnar til å endra planen på bakgrunn av denne merknaden frå Seim barnehage. Videre vil ein visa til at det er godkjent 6 bustadtomter sør for barnehagen i reguleringsplan til Lars Hopland, og at

det her kan koma 5 fleire einebustadar, som alle må køyra forbi barnehagen.

**8. Brev frå NGIR, som stiller spørsmål om renovasjonsbilen må rygga etter at bossdunkane er henta.**

*Administrasjonen vil visa til at det er planlagt snuhammer i reguleringsplanen til Lars Hopland like sør for planområdet, og at denne i framtida kan nyttast av NGIR. I ein overgangsfase kan NGIR sine bilar kunna nytta avkøyringa inn til parkeringsplassen til barnehagen til å snu eventuelt lenger sør.*

**9. Brev frå Statens Vegvesen**, som legg stor vekt på at rekkjefølgjekravet knytt til fortau frå feltet og fram til Seim skule vert oppretthalde. Videre vert det vist til drøftingar om å sikra fylkesveg 401 frå Seim og nordover, og at det kan koma planendringar i den delen av planområdet som ligg opp mot dette området.

*Administrasjonen tek merknaden til ettrretning, og viser til at rekkjefølgjekravet ligg inne i punkt 2.9.4.*

**10. Merknad frå levekår**, der det står: "Levekårsutvalet ber om at det vert teke hensyn til bebuarar og mjuke trafikantar ved etablering av veg til byggefelt og sjå på alternative løysingar."

*Administrasjonen meiner at dette er vorte vurdert av både planleggjarane, av utbyggjar og tidlegare av administrasjonen. Det vert vist til vurderingane knytt til merknad nr.5, samt*

*behovet for å utvikla eitt bustadfelt med tilstrekkeleg einebustadtomter, til å sikra at det vert økonomisk forsvarleg å byggja dette ut. Det vert vist til rekkjefølgjekravet knytt til fortau og omlegging av høgspenkabel, samt andre infrastrukturkostnader. Ei omlegging av vegtilkomst vil og gje meirtrafikk forbi andre bustadeigedomar i området.*

**11. Merknad frå eldrerådet**, der det står: "Eldrerådet støtter mindretalet sitt framlegg om å ta vegen over BF 6 vekk (leggjast om)

*Universell utforming for 100% av alle bueiningane.*

*Tomt 10: Skal dette være til parkering må fargen endrast."*

*Administrasjonen vil visa til at kravet om 50 % universell utforming er i samsvar med dei fastlagde måla gjeve i kommuneplanen sin samfunnsdel, på side 27, der det står 50 % i alle krinsar med unntak av Knarvik og Alversund, der målet er 70 %. Dei andre punkta frå eldrerådet tek administrasjonen til etterretning, og viser til drøftingar ovanfor.*

*Det kom brev frå ABO plan & arkitektur av 04.01.2013 med reviderte føresegner, notat om naturmangfald, ROS-analyse og støyvurderingar. Desse dokumenta vart oversendt Fylkesmannen i*

Hordaland i brev av 04.01.13, der kommunen ber om at motsegna vert trekt. Dei reviderte føresegna har teke inn avbøtande tiltak som rekkjefølgjekrav i eige punkt 2.7.4, som handlar om å hindra avrenning til Seimsbekken. I tillegg er det teke inn eit eige punkt 7.1.1 om støysone, slik Fylkesmannen krev.

**Vurdering av miljøkonsekvensar:**

Det vert vist til planskildringa med tilhøyrande dokumenter knytt til naturmangfald, som synleggjer at det ikkje er spesielle miljøkonsekvensar knytt til utbygging av området.

**Vurdering:**

Administrasjonen meiner det har vore ein grundig planprosess i denne saka, og med tilhøyrande rapportar og dokumenter, samt planskildring med ROS-analyse, er kunnskapsgrunnlaget no til stades for å kunna handsama planen endeleg i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12. Ein vil peika på at det er ulike interesser i området, og at å få utvikla nye bustadfelt som del av ei fortetting er utfordrande for mange.

Reguleringsplanen som ligg føre er likevel i stor grad i samsvar med kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2023, som vart godkjent den 22.09.2011.

Administrasjonen meiner det er viktig å utvikla eit nytt bustadfelt i bygda Seim, og at det er få ledige tomter igjen i denne skulekrinsen. Ein meiner at planen slik den no ligg føre, med plankart og reviderte føresegner, kan godkjennast i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Reint formelt kan ikkje kommunestyret eigengodkjenna reguleringsplanen i medhald av

Plan- og bygningslova sin § 12-12 før Fylkesmannen i Hordaland formelt har trekt motsegna. Ein rår til at plan- og miljøutvalet med dette handsamar reguleringsplanen for 2. gang, og kjem med innstilling vidare til kommunestyret. Dei reviderte føresegnene av 04.01.13 ligg til grunn for vedtaket, samt plankartet av 13.04.2012.

-----

## **Merknader knytt til orientering om ny handsaming av reguleringsplan for Nilshøyen.**

### **Gjennomgang av merknader frå offentlege etatar:**

1. Skriv frå Statens Vegvesen, dagsett 05.04.16: Dei syner til tidlegare merknad der dei sette krav om at det måtte verta innarbeida eit rekkjefølgekrav om at det må verta etablert eit fortau langs fylkesveg 402 frå bustadfeltet og fram til fotgjengarfeltet ved skulen før det kan verta sett i gang utbyggjing av det nye bustadfeltet. Statens vegvesen er nøgd med at vart tatt inn som ny § 2.9.4 i føresegne fram til handsaminga 06.03.16.

Vidare skulle dei ønskje at det vart innarbeidd fleire tiltak i planen for sikra tryggleiken for mjuke trafikantar. Dette gjeld særleg frå bustadfelta på Seim og fram til skulen.

Utover dette har dei ingen vesentlege merknader.

Adminstrasjonen si vurdering:

Det er ikkje lagt inn nye trafikkisikringstiltak utover det som låg i planframlegget til handsaminga 06.03.16. Det einaste er at det er lagt til rette for makebytte slik at noverande garasje knytt til BF6 kan flyttast til same side av f\_KV4 som huset ligg.

2. Skriv frå Hordaland fylkeskommune, dagsett 08.04.16: Hfk er positive til bustader tett inntil kollektivhaldeplass, skule og barnehage på Seim. I høve kryss inn på fv. 402 syner til at «Rammeplan for avkøyrslar og byggegrenser på riks- og fylkesveger i Region Vest 2013 – 2016» vil vera retningsgjevande.

Vidare peiker dei på at potensiale for funn av automatisk freda kulturminn er lite, og dei gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8.2.

Adminstrasjonen si vurdering:

Merknader vert teken til orientering.

### **Gjennomgang av private merknader:**

1. Gjennomgang av merknad frå Tore Nyhammer og Alfa Marie Låstad, dagsett 06.04.16: Dei ber om at tomt 14 vert sprengt litt ned slik at denne tomta ikkje ruvar høgare enn eksisterande bustad på gnr 172 bnr 16 (merknadsstillar sitt hus). Ber om mønehøgde på 7 meter på tomt 14.

Vidare ønskjer dei at tomt 15 vert trekt tilbake frå vegen ned mot Vågen, slik at yttervegg mot aust, fluktar med bakre vegg på eskisterande sagbygg eller lengre

bak. Dette vil føra til at merknadstillar får utsikt til sjø.

Til slutt ber dei om at BF6 vert utvida 2 meter inn på f\_VS2. Dette er det arealet dei har gjennomført makebytte på.

Adminstrasjonen si vurdering:

Det vert her vist til administrasjonen sine vurderingar av tilsvarande merknader fram mot handsaming 06.03.13. (merknad 5 frå Tanja Kolaas).

*Administrasjonen har vurdert merknaden og meiner at tramlegg til reguleringsplan grad ivaretek vanlege omsyn til naboegedomar i eit byggjeområde for bustader visa til at tomt 14 på nordsida, har fått definerte byggjegrønsar lagt aust på tomt som vil medføra at eigedomen gnr. 172 bnr. 16 vil få gode sikttilhøve også mot vegen mot sjøen. Arealet på tomt nr. 14 og 15 har mykje tre og vegetasjon, og av bustader vil medføra fjerning av mange høge tre og busker. Det gjer at tilhøve sol og utsikt sannsynlegvis vil verta monaleg betre for Kolaas sin eigedom, når bustader på desse to tomtene (14 og 15). Vidare vert det vist til at det i føresegi reguleringsplanen er sett 2 meter lågare mønehøgde (7 meter) på desse to tom omsyn til merknadstillar sin eigedom.*

I samband med søknad om oppattaking av reguleringsplanen har det vore skrive ein avtale om makeskifte. Dette skal leggja til rette for at garasjen som i dag er knytt til gnr 172 bnr 16 kan verta flytta over på same sida av f\_KV4 som huset ligg på. Dette vil kunne førebygga trafikkfarleg kryssing av vegen knytt til BF6.



Rød sirkel viser garasje som kan flyttast over til BF6. Blå strek syner omtrentleg ny føremålsgrøns mellom BF6 og f\_VS2.

Administrasjonen rår til at reguleringsplanen vert endra ved at BF6 vert flytta 2 meter inn på f\_VS2»

## Vurdering

Adminstrasjonen syner i hovudsak til dei vurderingane som var gjort i samband med saka som vart lagt fram for plan- og miljøutvalet 06.03.13. Det er meir enn 3 år sidan sist saka vart realitetshandsama. I mellom tida har planfremjar freistå å få saka opp att 2 gonger, men då



utan dei endringar som PMU vedtok 06.03.13

I sak 038/16 (16.03.16) vedtok PMU at dei ønskte saka attende slik den låg føre føre til møte 06.03.13. Sidan det var gått 3 år valde administrasjonen å varsle naboar og statleg/regionale etatar om at saka no vart fremja på nytt. Ut frå dette har administrasjonen rådd til ei endring i planen utover det som låg i administrasjonen si tilråing til møtet 06.03.13. Denne endringa vil kunne leggja til rette for ein betre trafikktryggleik i første del av f\_KV4.

Administrasjonen meiner det er viktig å utvikla eit nytt bustadfelt i bygda Seim, og at det er få ledige tomter igjen i denne skulekrinsen. Ein meiner planen slik den no ligg føre, med plankart og føresegner, kan verta godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

.....