



proESS AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/2223 - 19/33748

Saksbehandlar:

Hans Kristian Dolmen

hans.kristian.dolmen@lindas.kommune.no

Dato:

22.11.2019

## Detaljplan Nilshøyen - Søknad om endring - planID 1263-201101

**Administrativt vedtak. Saknr: 658/19**

**Tiltakshavar:**

**Ansvarleg søkjar:**

**Søknadstype:** Søknad om endring av detaljplan, jfr. pbl §12-14, 2.og 3. ledd.

### Søknad

Lindås kommune har motteke søknad om endring av detaljplan Nilshøyen på Seim med planID 1263-201101. Tiltakshavar er Seim Bygg AS og søknaden vert fremja av proESS AS. Føremålet med søknaden er ei justering av plankart og føresegn. Justeringane er skildra under. I tillegg ønskjer ein å gjere ei planteknisk opprydding i plankartet ved å tilpasse planområdet til oppmålte eigedomsgrenser.

Føremålet er å detaljere og justere kart og nokre føresegn, slik at utbygging av området kan gjennomførast i tråd med intensjonen i gjeldande plan utan dispensasjonar. Framlegget til endring er todelt:

#### a) Plankart

1. Retting av byggjegranser
2. Manglande rettinga av plankart etter tidlegare vedtak
3. Tilpassing til naboplan detaljplan Sjøvold md planID 1263-201514
4. Justering av plan- og føremålsgrænse til eigedomsgrenser

#### b) Føresegn

1. Fleire mindre justeringar av fleire tilhøve som presiserar innhald i uklare omgrep og formuleringar i gjeldande føresegn, gjer innhaldet meir forståeleg og gjennomfør
2. Opner nokre tomter for 2-mannsbustad i staden for einebustad med sekundærbustad
3. Endre eller rydde opp i nokre opplagte feil mellom kart og føresegn
4. Tydeliggjering av plassering av mur i høve til byggjegrænse

### Planstatus

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Planområdet og alle dei berørte eigedomane som er med i arbeidet er i kommuneplanens arealdel lagt ut til bustadføre mål. Området er ein del av fleire avsette bustadområde som ligg tett opp til Seim skule. Detaljplanen er vedteken i 2011 og er direkte nabo til planområdet Sjøvold (planID 1262-201514). Begge planane er ein del av fleire mindre bustadområde med eit variert bustadtilbod.

### Uttale frå overordna styresmakt og nabovarsel

Søknaden om endring krev at direkte berørte partar og overordna mynde viss saksområde vert berørt skal vere gjeve mogleghet for å gje uttale. Varsel om planendring vart sendt 4.6.2019 med frist til 5.7.2019 for å gje uttale. Innan fristen kom det ikkje innspel frå nokre naboar i området, men 3 frå overordna mynde. Det var BKK, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Vestland.

### Tilkomst og avkøyrslø

Planområdet vert sikra tilkomst til offentlig veg ved nyleg gjennomført arbeida på hovudveg (FV 5474) Lurevegen som går forbi planområdet. Dette arbeidet har vore under arbeid over tid og er ein del av gjennomføringa av detaljplanen og trafikkanlegget knytt til Seim skule. er ikkje aktuelt i denne samanheng.

## VURDERING

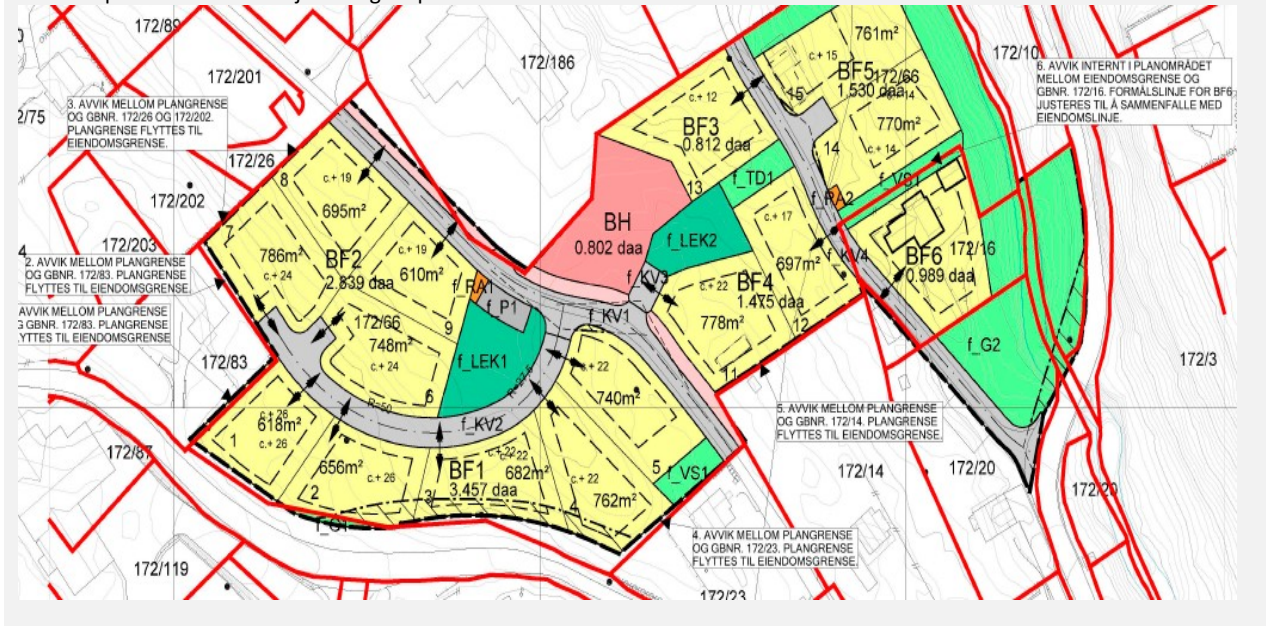
Søknad om endring syner at det er naudsynt med justeringar av områdeplanen for å betre gjennomføringa. På generelt grunnlag kan ein seie at det for svært mange detaljplanar, store som små, er det naudsynt med justeringar som her for å sikre ei hensiktsmessig gjennomføring. I denne saka er det naudsynt å justere fleire tilhøve. Så er nokon samanhengar sm gjer at justerast det ein plass må dette justerast tilsvarende ein annan plass. Lista over justeringar kan slik sett synast lang, men me meiner den ikkje grip inn i hovudinnhaldet i plan og dei ulike funksjonane.

### Innkommne merknadar

Statens vegvesen	Kommentar (konsulent)
Skeptisk til at det gis aksept for å ta bort føresegn om etablering av mur 2m frå vegar og at det skal gis unntak for plassering av garasjer innanfor byggjegrense	Pga. terrengtilhøva i området ønskjer tiltakshavar at framlegg til føresegn ikkje vert endra. Krav om situasjonsplan og siktilhøve mm skal ikkje vere skadelidande
BKK	
Generell kommentar som tar føre seg praktiske tilhøve ved utbygging. Her vil utbygger opprette kontakt med nettselskap og ta tak i naudsynte tilhøve	
Fylkesmannen i Vestland	
Spm. til justering av krav fra 50% til 20% universelt utforma bustader. Mener at en endring som dette må utredes ytterligere.	Tiltakshavar legg til grunn at det er vanskelig å oppnå universelt utforma bustader i slikt omfang som følgje av terrengtilhøva i området. Ein finn heller ikkje opplysninger i opprinnelig plan som forklarar kviforein har valgt å sette 50% i utg.pkt. Det er ønskjeleg frå tiltakshavar for å kunne gjennomføre prosjektet at framlegget på 20% vert ståande.

## 1. Plankart

Oversikt planområde med 6 justeringar i plankartet.



### Justeringar og tilpassing til naboplan Sjøvold (sjå vedlegg)

- 1- Justere plan- og eigdomsgrense til felles målt grenseline (gnr 172 bnr 83, tomt 1))
- 2- Justere plan- og eigdomsgrense til felles målt grenseline (gnr 172 bnr 83, tomt 7)
- 3- Justere plan- og eigdomsgrense til felles målt grenseline (gnr 172 bnr 26 og 202, tomt 7 og 8)
- 4- Justere plan- og eigdomsgrense til felles målt grenseline (gnr 172 bnr 23, tomt 4 og f\_VS1)
- 5- Justere plan- og eigdomsgrense til felles målt grenseline (gnr 172 bnr 14, tomt 11 og 12)
- 6- Justere føremål- og eigdomsgrense til felles målt grenseline (gnr 172 bnr 16, BF6)

### Tidlegare vedtak og byggjegranser

Det er i tidlegare vedtak peika på mistilhøve eller feil mellom BF6 og f\_VS2. Dette er no retta opp i pkt.6 ovan for. Vidare er byggjegrænse som ligg låg mellom tomtene i naudsynt grad fjerna.

Dei føreslegne justeringane er retting til interne grense- og føremålsline som ikkje rører ved tredjepart. Samstundes er det teneleg at planområde, eigdom og regulerte tomter har felles grenseline som er etablert etter nyare oppmåing i og rundt planområdet.

## 2. Føresegn

Plankartet vert som vist endra og tilpassa nymålte grenser og planområdet for naboplanen Sjøvold. Det er fleire mindre justeringar i førsegna, men desse grip mellom anna ikkje inn i krava om rekkjefølgje og dokumentasjon ved søknad. Overordna mynde har ikkje merknad til justeringa frå einbustad med sekundærbustad til moglehet for inntil to bueingar. Vidare er ikkje eksisterande plandokument samstemt i høve til tal på bustadar og tomter. Dette er retta opp medan nokre justeringar er gjort for både og tydeleggjer og lette gjennomføringa. Sjølv om det er ei rekke med punkt, meiner me at dette er justeringar som klargjer innhaldet i planen og lettar gjennomføringa.

**a) Manglande føremål**

Retting av feil mellom plankart og førsegn. Føremålet annan veggrunn og parkering er ikkje tatt med tidlegare.

**b) Avkøyringspil (pkt. 2.7)**

Sjølve plasseringa for tilkomst er justert i høve til terreng og prosjektering samstundes som tekst i førsegna er justert frå «skal-formulering» til kor om lag og endeleg plassering vert gjeve ved byggjesøknad

**c) Tal på tilrettelagte bustadar (pkt. 2.9.1)**

Talet på 50% tilrettelagte einbustader er endra til 20% av alle bygde bueiningar. Det eine er at talet på tilrettelagte bustadar er høgt og vil kunne vanskeleggjere gjennomføringa av heile prosjektet. Vidare er det uklart då det visast til einbustadar og tilhøvet til sekundærbustad er ikkje nemnd elelr utegløymt. Viss det i utgangspunktet var 13 einbustadar skal 6-7 einingar vere tilrettelagt for universell utforming. Med endringa skal 20% av dei totalt 28 bueiningane vere tilrettlagt, mao. 5-6 stykker og skilnaden er berre på 1 som ein reknar for akseptabelt.

**d) Plassering av mur i høve til veg (pkt. 2.10.1 og 4.1.1)**

Plassering av mur kan gjerast nærare enn 2m frå fellesveg, men skal samstundes ikkje vere til hinder redusere sikt eller vere til fare. Heng og saman med at garasje kan plasserast langs med veg og nærare enn 2m frå grenseline. Tilhøvet skal uansett gjerast synleg og klargjerast ved byggjesøknad. Litt trangt og kupert areal gjer at prosjekteringa på den einskilde tomte gjer synleg behov og moglegheter.

**e) Frå «Frittliggjande einbustadar» til «Frittliggjande småhus» (pkt. 3.1)**

Det er i gjeldande plan opna for einbustad med sekundærbueining. Fleire tilhøve som gjer at ein ønskjer å justere slik at det er rom for to-mannsbustad. Tomtene er små og heilt nedmot tillat grense på 650m<sup>2</sup>. Små for den type bygningar og saman med terreng i området vurderast dei som mindre egna.

**f) Avstemming tal på einigar i høve til tomter (pkt. 3.1.1 og 3.1.2)**

Direkte feil mellom plankart og førsegn når det gjeld tal på bygningar og bueingar som kan vere tillatt å føre opp. Med justeringa er både tal på einingar, tomt og utforming avklart.

**g) Gesimshøgde og takform (pkt.3.1.4)**

Ønskje er basert på og kunne reise fullverdig bygning og med flatt tak slik at det gjev noko større fleksibilitet i tilpassing både til terreng og nabobygg. Bygningar med flatt tak kan ikkje ha full etasje opp til maks byggehøgde som er 9,0m, berre inntil 30m<sup>2</sup>slik at det vert ei avtrapping i høgda.

**h) Plassering av garasje (pkt. 3.1.5)**

Med grunn i terreng ønskjer ein å leggje til rette for at plassering av garasje kan gjerast utover byggjegrensa for bustadbygg. Vidare at garasje kan plasserast parallelt med veg der det passar, men kan ikkje vere til hinder for drift og ferdsle og at trafikksikring elles vert teken i vare. Plassering av garasje skal gjerast i situasjonsplan ved søknad om bygging av bustad på aktuell tomt/eiegdome

**i) Utforming parkering til barnhage**

For å gje rom til mest mogleg arealeffektiv utnytting av tomt til barnhage kan parkering knytt til barnhage vere overdekt, og til dømes tak kan nyttast til uteareal

**j) Justering med grunn i pkt. d)**

Pkt. 4.4.1 justerast med grunn i endring i pkt. 2.10.1

**k) Justering med grunn i pkt. e)**

Pkt. 4.3.1 justerast med grunn i endring i pkt. 3.1

**Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

**Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

**VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 vert søknad om endring av detaljplan Nilshøyen med planID 1263-201101 godkjent.**

- 1. Endringane er som skildra i saka her og justert plankart og førsegn er begge datert 4.6.2019**

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

**Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/2223**

Med helsing

Hogne Haugsdal  
Ass. rådmann

Hans Kristian Dolmen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

DP Nilshøyen Søknad Endring 040619  
DP Nilshøyen Plankart 040619  
DP Nilshøyen Føresegn 040619  
DP Nilshøyen Føresegn Rev. i RØDT  
DP Nilshøyen Plankart Rev. i RØDT

**Mottakarar:**

Fylkesmannen i Vestland	Postboks 7310	5020	Bergen
Gunnveig Irene Spurkeland	Seimsstranda 565	5912	SEIM
Harvey Ottar Herland	Lurevegen 116	5912	SEIM
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
Jan Eirik Spurkeland	Seimsstranda 565	5912	SEIM
Kathrin Peter	Fuglevikvegen 2	5912	SEIM
Knut Harald Hjelmtveit	Klokko 32	5378	KLOKKARVIK
Magnar Hopland	Hønsedalen 40	5912	SEIM
Oddlaug Aune Hopland	Nesbrekka 2	5912	SEIM
proESS AS			
Roman Hanelt	Fuglevikvegen 2	5912	SEIM
Seim Barnehage Sa	Fuglevikvegen 21	5912	SEIM
Seim Eiendomsutvikling AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
Tore Grodås Nyhammer	Seimsstranda 20	5912	SEIM