

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
096/15	Plan- og miljøutvalet	PS	10.06.2015
061/15	Kommunestyret	PS	18.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/155

Mindre reguleringsendring - Knarvik Terrasse, plan-ID 1263-200203

Vedlegg:

Søknad om mindre endringFøresegner Knarvik Terrasse, sist revidert 27.05.2015p14096_Knarvik_Stoltz_ReguleringsplanHøyring - mindre reguleringsendring - Plan-ID 1263-200203 - Knarvik TerrasseMerknader - Områderegulering - Knarvik TerrasseHøyring av framlegg til mindre endring av reguleringsplan - Knarvik TerrasseFråsegn til mindre endring av reguleringsplan, Knarvik Terrasse - Lindås kommuneMerknader til reguleringsplan for Knarvik TerrasseMerknad til plan-id 1263-200203 Knarvik TerrasseMerknader plansak - områderegulering Knarvik TerrasseKartskisse 22 kV Knarvik Terasse

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner kommunestyret framlegg til mindre endring av reguleringsplan Knarvik Terrasse, plan-ID 1263-200203, på følgjande vilkår:

- Føresegner datert 27.05.2015 vert lagt til grunn.
- Plankart skal oppdaterast med BRA i staden for TU.
- Før planen vert kunngjort godkjend skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for kommunen.

.....

Plan- og miljøutvalet - 096/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i plan- og miljøutvalet - 10.06.2015:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner kommunestyret framlegg til mindre endring av reguleringsplan Knarvik Terrasse, plan-ID 1263-200203, på følgjande vilkår:

- Føresegner datert 27.05.2015 vert lagt til grunn.
- Plankart skal oppdaterast med BRA i staden for TU.
- Før planen vert kunngjort godkjend skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for kommunen.

Kommunestyret - 061/15

KO - behandling:

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner kommunestyret framlegg til mindre endring av reguleringsplan Knarvik Terrasse, plan-ID 1263-200203, på følgjande vilkår:

- Føresegner datert 27.05.2015 vert lagt til grunn.
- Plankart skal oppdaterast med BRA i staden for TU.
- Før planen vert kunngjort godkjend skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for kommunen.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Lindås kommune mottok 13.01.2015 søknad om mindre reguleringsendring for Knarvik Terrasse frå Opus AS. Tiltakshavar er Stoltz Eiendom AS. Området som vert søkt omregulert er restareal innanfor reguleringsplan for Knarvik Terrasse og er sett av til kombinert føremål bustad/forretning/kontor i gjeldande plan. I tillegg vert areal sett av til parkering innanfor

tomta søkt omregulert. Tiltakshavar ynskjer å endre føremålet til reint bustadføremål, noko som vil samsvare med kringliggjande areal som vert regulert i områdeplan for Knarvik sentrum.

Endringa som er foreslått gjeld gbnr 188/757 som er avsett til kombinert føremål bustad/forretning/kontor med tilhøyrande parkering i gjeldande reguleringsplan. Arealet er på 3,2 dekar. Det er ynskje om å senke utnyttingsgraden på området frå TU=300 % til TU=225 % og ein ynskjer at området vert utnytta kun til bustadføremål, der parkering skal løysast under bakken innanfor bustadområdet. Det er vidare i gjeldande plan opna opp for fem etasjar høge bygg, medan tiltakshavar no ynskjer maksimalt fire etasjar. Maksimal mønehøgde er kotesett til 29,8 og 32,6 meter i gjeldande plan. Sidan ein no ynskjer berre fire etasjar er det ynskje om å regulere denne flatt til 31 meter.

Det vil bli lagt opp til parkering under bakken og føresegnene sikrar at ein skal vurdere felles parkeringsløysing med tilliggande naboeigedom (NGIR) som er sett av til bustadføremål i framlegg til områdeplan for Knarvik sentrum. Parkeringskrav for sykkel og bil er tilpassa framlegg til områdeplan for Knarvik sentrum og er inntil 1,2 plassar for bil og minimum 2 plassar for sykkel. Vidare er krav til uteopphaldsareal tilpassa krava som er sett i områdeplanen for Knarvik sentrum, med minimum 7 m² privat uteopphaldsareal per bueining og minimum 25 m² felles uteareal per 100 m² BRA bustad. I tillegg kan inntil 3 m² av felles uteareal pr. bueining plasserast på tak.

Det er ikkje vist noko løysing for mjuke trafikantar i plankartet, men det er teke inn eige rekkefølgjekrav om at ein skal etablere gangveg ned til avkøyrsla til B1 i opphavleg plan før det vert gjeve bruksløyve for bustadane i BBB. Det er vidare sikra avkøyrsla til området med avkøyrlepil, med moglegheit for å justere avkøyrsla inntil 20 meter etter behov.

Vurdering

Framlegget til mindre endring av reguleringsplanen har vore på høyring til naboar og offentlege mynde i perioden 31.01.2015 til 21.02.2015. Det kom inn til saman 7 merknader frå naboar og offentlege høyringspartar. Merknadane vert gått gjennom under.

1. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen merknader til reguleringsendringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *NGIR* har generell merknad knytt til krav for plassering av og tilkomst for henting av avfallsdunkar.

Administrasjonens vurdering: Dette er teke i vare i planframlegget.

3. *Statens vegvesen* ser det som positivt at det vert sett krav om opparbeiding av fortau langs o_SV frå avkøyrsla til B1 og fram til tomtegrensa i nord før det kan gjevast bruksøyve for bustadane. Elles ingen merknader til reguleringsendringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Hordaland fylkeskommune* peiker på at TU ikkje lenger vert nytta etter ny plan- og bygningslov. Det vert vidare peika å at det er viktig at uteoppghaldsareala får ei god plassering og utforming.

Administrasjonens vurdering: TU vert erstatta med BRA i plankart og føresegner for område BBB.

5. *Håkon Vatnøy* har merknad knytt til at ein forventar at endringar som innkøyrslar, parkering og gjesteparkering vert løyst innanfor det gulfarga arealet BBB som er vist på plankartet. Vidare peiker Vatnøy på at den nye blokka ikkje må verte for dominerande i området og bør ikkje ha høgare mønehøgde enn mønehøgda på blokk B2 på gbnr 188/749. Avslutningsvis peiker Vatnøy på at det bør presiserast i føresegnene at ei eventuell fellesløsning for parkering ikkje skal gjelde området i sør, gbnr 188/335.

Administrasjonens vurdering: Reguleringsendringa vil ikkje medføre endringar i høve eksisterande tilhøve som er avklart i gjeldande reguleringsplan. Eventuelle avtalar som er oppretta i høve gjeldande plan vil framleis gjelde etter denne endringa. Det er regulert inn eiga avkøyrslar til det nye området BBB som skal brukast som tilkomst til området. Vidare er maksimal mønehøgde for BBB sett til 31 meter. Dette er 1,6 meter lågare enn maksimal byggehøgde for B2 i gjeldande plan for Knarvik Terrasse. Når det gjeld tilhøvet til felles parkering for områda, meiner administrasjonen at føresegna slik den står opnar opp for at ein kan etablere felles løysingar med naboane dersom det er ønskjeleg. Dette er tilrådeleg sidan ein då eventuelt kan løyse parkeringsbehov på nabotomtane i felles garasjeanlegg. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette ikkje tilrå å endre på teksten i føresegna.

6. *Sameiet Knarvik Terrasse* viser til at det er positivt at ein legg til rette for fortau i planframlegget. Vidare vert det peika på at dagens veg ned til området er for smal, spesielt på vinterdagar med brøytekanter. Det vert lagt fram at ein bør auke vegbreidda med ein meter for å leggje betre til rette for trafikk til og frå området. Det vert vidare peika på at det er eit problem knytt til avrenning langs vegen ned til området og at det bør etablerast tilstrekkeleg drenering av området i samband med utbygginga, for å hindre at vatnet renn heilt ned til enden av bakken og skapar

problem der. Avslutningsvis vert det peika på at det ikkje er sett nokre avgrensingar på kor breie eller kor mange bygg som vert tillate innanfor området, og at det bør leggjast vekt på at det ikkje vert etablert bygg som blir dominerande i høve andre bygningar i området.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld utviding av vegbreidde så er det i områdeplan for Knarvik sentrum lagt opp til utviding av vegbreidda og fortau på vestsida av tilkomstvegen til området. Administrasjonen meiner at eventuell utviding av vegen må takast i samband med denne planen. Når det gjeld tilhøvet til drenering vert det teke inn ei føresegn knytt til handtering av overvatn for å hindre at tiltaket forverrar avrenningstilhøva nedstraums. I høve tilhøvet til potensielt dominerande bygg, meiner administrasjonen at det kan takast inn tekst som sikrar at bygga vert utført på ein arkitektonisk tiltalende måte og med ei utforming som bryt opp fasadane for å virke mindre dominerande.

7. *BKK Nett AS* opplyser om eksisterande nett i området, behov for oppgradering og generelle opplysningar knytt til energiforsyning i området.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

Administrasjonen har vurdert framlegget til mindre endring og innkomne merknader og har nokre framlegg til endringar utover dei som vart gjort i samband med høyringa av søknaden. Når det gjeld tilhøvet til TU og BRA er administrasjonen einig i at ein bør bruke BRA i staden for TU i føresegnene og plankartet. Dette er endra i utkastet som vert lagt fram for vedtak.

- Endra § 3.2, avsnitt 2: *Tomteutnytting på BRA inntil 225 %.*

Vidare kan ikkje administrasjonen sjå at det er teke inn nokre føresegner knytt til overvasshandtering i eksisterande plan. Dette bør takast inn i reguleringsplanen for å sikre at tiltaket ikkje fører til endring av vasstilhøve nedstraums, på bakgrunn av at avrenning frå dette anlegget truleg ikkje er teke høgd for i tidlegare utbyggingar etter reguleringsplanen.

- Ny føresegn 2.6: *Handtering av overvatn. Lokal overvasshandtering skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggjeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.*

Vidare vert det i merknader frå naboar peika på at bygget ikkje må utførast for dominerande i høve eksisterande busetnad i området. Administrasjonen er samd i at det bør sikrast at bygget får ei arkitektonisk god utforming som ikkje verkar skjenerande for naboane og vil tilrå at føresegn 2.2 får tillegg som vil hindre at ein får for dominerande utforming innanfor BBB. Uansett må ein rekne med at nye bygg innanfor BBB vil ha eit visst volum, då det allereie i

gjeldande reguleringsplan er opna opp for bygg med høg utnytting på området.

- Tillegg til føresegn 2.2: *Innanfor område BBB skal det gjerast tiltak for å bryte opp fasadar og bygningskroppar for å hindre at bygga blir for dominerande i høve nabobusetnad.*

Administrasjonen meiner at framlegget til mindre endring av reguleringsplanen, med dei føreslåtte endringane, er godt bearbeidd og tilpassa både den komande sentrumsstrukturen som er føreslått i områdeplan for Knarvik sentrum, samstundes som framlegget tek omsyn til eksisterande busetnad på ein god måte. Det er innarbeidd krav som ligg inne i framlegg til områdeplan for Knarvik sentrum, samstundes som lokal trafikksikring og tilhøve til overvatn og utforming av bygg er ivareteke i planen.

.....