

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
080/15	Plan- og miljøutvalet	PS	19.05.2015
055/15	Levekårsutvalet	PS	01.09.2015
021/15	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	31.08.2015
028/15	Eldrerådet	PS	01.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1809

## 1. gangs handsaming av reguleringsendring for Mangerbua 2, plan-ID 1263-200817

### Vedlegg:

Nedre Mangerbua-Følgeskriv  
Nedre Mangerbua-Planbeskrivelse 060115  
Nedre Mangerbua-Planbestemmelser 060115  
Nedre Mangerbua-Plankart 060115  
Nedre Mangerbua-Vedlegg a-Profil BB 060115  
Nedre Mangerbua-Vedlegg g-Merknader oppstartsvarsling

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsendring av Mangerbua 2 ut på høyring og offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Planmaterialet må utarbeidast på nynorsk, minimum plankart og føresegner.
2. Endra § 4.2: *I området skal det etablerast terrassert blokkbusetnad, med parkeringskjellar.*
3. Tillegg til § 4.2, tredje avsnitt: *Det kan etablerast inntil 12 bueiningar innanfor området.*
4. Nytt avsnitt i § 4.2: *Kvar bueining skal ha eit privat uteoppfallsareal i form av balkong/terrasse på minimum 8 m<sup>2</sup>. Det kan etablerast takterrasse innanfor BB. Område f\_NL er uteoppfallsareal for BB.*
5. Tillegg til § 4.2: *Det skal etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar per bueining. Minimum 5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma. Det skal leggjast til rette for lading av køyrety i parkeringshuset.*
6. Ny § 1.4: *Byggegrenser: Der det ikkje er vist byggegrense, går byggegrensa i føremålsgrensa. Utanfor viste byggegrenser vert det ikkje lov å etablere murar, parkering, opplag og liknande.*
7. Tillegg til § 4.1, tredje avsnitt: *Terrasse og balkong vert rekna med i uteoppfallsarealet.*
8. Tillegg til § 4.5: *Minimum 100 m<sup>2</sup> av området skal planerast i ei høgd som sikrar at leikearealet kan nast med ei stigningsgrad på 1:20.*
9. Tillegg til § 4.5: *Det skal setjast av areal til, eller etablerast kyststi gjennom området.*
10. Tillegg til § 9.4: *Stien skal gå på sørsiden av B2, B3 og BB.*
11. Ny § 10.4: *Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor B1-B3 skal leikeareal f\_L1 vere ferdig opparbeidd.*
12. Ny § 10.5: *Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor*

- B5 skal leikeareal f\_L2 vere ferdig opparbeidd.*
13. Endre § 1.3: Tar vekk «Unntak frå plan og reguleringbestemmelser kan, der særlige grunner talar for det, tillates av kommunen»
  14. Endre § 3.1 første setning: «Byggverk og anlegg (t.d. murer, parkering, m.m.) skal plasseres innanfor de regulerte byggegrenser.
  15. Endre § 3.2 - Terrenghandsaming: Første avsnitt utgår. Følgjande vert lagt til: *Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygningane byggast med underetasje. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.*
  16. Fjerne § 3.3.
  17. Endre § 3.4: «Innenfor planområdet kan oppføres...»
  18. Endre § 4: Siste setning utgår. Følgjande vert lagt til: *Søknad om avkøyrslø skal godkjennast av vegmynde.*
  19. Tillegg til § 4, tredje avsnitt: *MUA skal opparbeidast i høve kvalitetskrav satt i kommuneplanen og skal dokumenterast ved søknad.*
- .....

## **Plan- og miljøutvalet - 080/15**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsendring av Mangerbua 2 ut på høyring og offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Planmaterialet må utarbeidast på nynorsk, minimum plankart og føresegner.
2. Endra § 4.2: *I området skal det etablerast terrassert blokkbusetnad, med parkeringskjellar.*
3. Tillegg til § 4.2, tredje avsnitt: *Det kan etablerast inntil 12 bueiningar innanfor området.*
4. Nytt avsnitt i § 4.2: *Kvar bueining skal ha eit privat uteopphaldsareal i form av balkong/terrasse på minimum 8 m<sup>2</sup>. Det kan etablerast takterrasse innanfor BB. Område f\_NL er uteopphaldsareal for BB.*
5. Tillegg til § 4.2: *Det skal etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar per bueining. Minimum 5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma. Det skal leggjast til rette for lading av køyrety i parkeringshuset.*
6. Ny § 1.4: Byggegrenser: *Der det ikkje er vist byggegrense, går byggegrensa i føremålsgrensa. Utanfor viste byggegrenser vert det ikkje lov å etablere murar, parkering, opplag og liknande.*
7. Tillegg til § 4.1, tredje avsnitt: *Terrasse og balkong vert rekna med i uteopphaldsarealet.*
8. Tillegg til § 4.5: *Minimum 100 m<sup>2</sup> av området skal planerast i ei høgde som sikrar at leikearealet kan nast med ei stigningsgrad på 1:20.*
9. Tillegg til § 4.5: *Det skal setjast av areal til, eller etablerast kyststi gjennom området.*
10. Tillegg til § 9.4: *Stien skal gå på sørsiden av B2, B3 og BB.*

11. Ny § 10.4: *Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor B1-B3 skal leikeareal f\_L1 vere ferdig opparbeidd.*
  12. Ny § 10.5: *Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor B5 skal leikeareal f\_L2 vere ferdig opparbeidd.*
  13. Endre § 1.3: *Tar vekk «Unntak frå plan og reguleringbestemmelser kan, der særlige grunner talar for det, tillates av kommunen»*
  14. Endre § 3.1 første setning: *«Byggverk og anlegg (t.d. murer, parkering, m.m.) skal plasseres innanfor de regulerte byggegrenser.*
  15. Endre § 3.2 - Terrenghandsaming: Første avsnitt utgår. Følgjande vert lagt til: *Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygningane byggast med underetasje. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.*
  16. Fjerne § 3.3.
  17. Endre § 3.4: *«Innenfor planområdet kan oppføres...»*
  18. Endre § 4: Siste setning utgår. Følgjande vert lagt til: *Søknad om avkøyrsløse skal godkjennast av vegmynde.*
  19. Tillegg til § 4, tredje avsnitt: *MUA skal opparbeidast i høve kvalitetskrav satt i kommuneplanen og skal dokumenterast ved søknad.*
- .....

### **Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 021/15**

#### **RMNF - behandling:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne meiner ein må sikre universell utforming i alt vidare arbeid. Dette gjeld både inni leiligheitene, i fellesareal, uteareal og leikeplass/parkeringsannlegg.

Samrøystes vedteke.

#### **RMNF - vedtak:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne meiner ein må sikre universell utforming i alt vidare arbeid. Dette gjeld både inni leiligheitene, i fellesareal, uteareal og leikeplass/parkeringsannlegg.

### **Eldrerådet - 028/15**

#### **ER - behandling:**

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Samrøystes vedteke.

**ER - vedtak:**

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

**Levekårsutvalet - 055/15**

**LE - behandling:**

Leiar sa seg ugild i handsaming av denne saka grunna at broren er ein av utbyggjarane og nestleiar Anne Julie Hetland-H leia møte i denne saka.

Ingen merknader.

Samrøystes.

**LE - vedtak:**

**Uttale i Levekårsutvalet - 01,09.2015:**

Ingen merkander.

**Saksopplysningar:**

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

**Bakgrunn**

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om framlegget til reguleringsendring skal leggjast ut til

høyering og offentlig ettersyn.

Oppdragsgjevar for reguleringsendringa er Majo Eigedom AS og Seim Bygg AS, plankonsulent er Leiten og Howden AS.

Bakgrunnen for reguleringsendringa er at ein ynskjer å legge til rette for auka utnytting med terrassebustader på eitt av delområda i den opphavlege planen, samt auka utnytting for dei andre delfelta. Det er også teke med eit offentlig leikeareal i øst. I tillegg er det gjort ei planteknisk opprydding i plankartet samt små justeringer av føremålsgrenser.

Området som no vert omregulert er frå før regulert i reguleringsplan for Mangerbua 2 og er i kommunedelplan for Knarvik-Alversund sett av til bustadføremål og strandsti/promenade. I gjeldande reguleringsplan er området sett av til føremål for bustader, småhus, offentlig køyreveg, friområde, friluftsområde på land, friluftsområde i sjø, kommunaltekniske anlegg, kulturminnevern, felles veg, avkøyrsløse og felles areal for leik og opphald.

#### Bustadtype og utnytting:

Det vert lagt opp til høgare utnytting for alle felta utanom B5. For B1-B3 går ein opp frå 30 % til 40 % utnytting for tomtane, men det vert ikkje tillate med fleire bueiningar. Det er tenkt småhusbusetnad på tomtene B1-B3 og B5. For BB vert utnyttinga auka frå 30 % til 60 %. Det er ikkje sett noko tal på kor mange bueiningar som kan etablerast her. Busetnaden er tenkt som terrasseblokk med rom for fleire bueiningar enn dei to to-mannsbustadane som var vist på området tidlegare. For B5 vert det teke ut moglegheit for sekundærbueining, for å sikre at ikkje totalt potensiale i antall bueiningar vert auka som følgje av utvida utnytting i nytt område BB (tidlegare B4). For B5 vert utnyttingsgraden halde på same nivå som tidlegare.

#### Uteopphaldsareal /leikeområde og grønstruktur:

For bustadane i B1-B3 og B5 er det uendra areal for uteopphaldsareal og leikeplassane knytt til områda er uendra. Nytt område f\_NL skal fungere som uteopphaldsareal for terrasseblokkbusetnaden og er på om lag 700 m<sup>2</sup>. Her skal noko av arealet opparbeidast med universell utforming. Tilkomst til f\_NL vil vere universelt utforma. Utover dette er det teke med eit eksisterande leikeareal for å få regulert dette til offentlig leikeareal/områdeleikeplass. Elles er det lagt til rette for etablering av kyststi gjennom at det er lagt på bestemmelsesområde på områda o\_FLF2 og o\_F1, der det vert sikra at denne kan etablerast. Det er ikkje sett noko rekkefølgekrav om opparbeiding av kyststien.

#### Trafikktilhøve og parkering:

Det er gjort ei mindre justering av vegtrasé for f\_V2 for å få ei betre tilpassing til terrenget. Utover dette er eksisterande vegar vidareført. Det har kome nokre merknader til oppstart knytt til at ein ikkje ynskjer meir trafikk frå planområdet. Til dette har forslagsstillar svart at planen ikkje vil opne for fleire enn det totale antallet bueiningar enn det som var opna for tidlegare. Grunngeving for dette er at det var planlagt 20 for einebustader med moglegheit for sekundærbustad og to tomannsbustader i det opphavlege planframlegget. Det vil ikkje bli opna opp for fleire bueiningar enn dette gjennom at ein fjerner moglegheita til å ha fleire enn

ei bueining innanfor B5 og aukar talet innanfor BB. Det er ikkje sikra noko tak på tal på bueiningar innanfor BB. Totalt sett meiner forslagsstillar at trafikkmengda vil vere den same med den no planlagde utbygginga. I høve parkering er det lagt opp til 2 plassar for småhusbusetnaden, medan det ikkje er sagt noko om parkeringsdekning for terrasseblokka. Det er ikkje gjort nokre grep i høve tilrettelegging for lading av køyrety i terrasseblokka.

#### Universell utforming:

Ny terrasseblokk vil medføre at det vil vere mogleg å opparbeide fleire leiligheter med universell utforming enn det som låg i reguleringsplanen tidlegare, då ein vil måtte etablere heis i bygget. Utover dette skal delar av f\_NL utarbeidast med universell utforming. Utover dette er det generelle krav i TEK som styrer utforming av mellom anna leikeareala.

#### Planteknisk:

Det er i plankartet gjort nokre tekniske endringar, mellom anna å fjerne avkøyrsløper frå kartet og fjerna innteikna bygningar på kartet. Vidare er det lagt inn nye byggegrenser mot vegane i området og elles innanfor byggeområda der det er vurdert som naudsynt. Område B4 for småhusbusetnad er bytta ut med område BB for blokkbusetnad for å legge til rette for terrasseblokkbusetnad på området. Område f\_NL er teke inn for å sikre uteopphaldsareal for eit auka tal på bueiningar innanfor BB.

#### ROS-analyse:

Det er utarbeidd forenkla ROS-analyse for området og denne viser ingen spesielle utfordringar knytt til risiko og sårbarheit.

### **Vurdering**

Administrasjonen har vurdert framlegget til omregulering av reguleringsplan for Mangerbua 2 og meiner i utgangspunktet hovudtrekka i plangrepet er i høve overordna plan for Knarvik-Alversund og i stor grad vidarefører hovudgrepa i gjeldande reguleringsplan Mangerbua 2, med unntak frå nytt område BB med tilhøyrande uteopphaldsareal. Ein har også prøvd å rydde opp i ein del plantekniske detaljar som har skapt problem i byggesakshandsaminga for området tidlegare. Dette er eit positivt grep. Administrasjonen har likevel ein del kommentarar og framlegg til endringar i planmaterialet som vil verte gjennomgått under, der det meste gjeld presiseringar og vidare førebygging av utfordringar i byggesaker på sikt.

Det innleverte planmaterialet er på bokmål. Planmateriale i Lindås kommune skal leverast på nynorsk og dette må rettast opp. Minimum er at plankart og føresegner vert omsatt til

nynorsk, slik at desse er samsvarande.

### Bustadtype og utnytting:

Administrasjonen har vurdert framlegget til ny utnytting av område BB (tidlegare B4) innanfor planområdet. Ei utnytting med terrasseblokker i området som er tilpassa terrenget kan vere eit godt grep om desse vert godt tilpassa terrenget i området. Administrasjonen meiner at dei innleverte skissene er noko uklare på utnytting og korleis ei eventuell utbygging med terrasseblokker vil sjå ut. I tillegg er føresegnene uklare på om området faktisk kjem til å bli bygd ut med terraserte blokker, då det ikkje er sikra at blokkene *skal* terrasserast, men *kan* terrasserast. Administrasjonen ynskjer å sikre dette gjennom å skrive om første setning i § 4.2, sjå framlegg til endring under.

- Endra § 4.2: *I området skal det etablerast terrassert blokkbusetnad, med parkeringskjellar.*

Vidare meiner administrasjonen at det må setjast eit tak på talet på bustadeiningar som vert tillate innanfor BB. Det er vist til i planskildringa at ein ikkje vil få meir trafikk som følgje av endringa frå småhusbusetnad til blokkbusetnad. Det er då vist til at ein har fjerna moglegheita for å kunne etablere sekundærbustad innanfor område B5 der det ligg totalt 7 tomter, altså ein reduksjon på potensielt 7 bueiningar. Vidare var det i utgangspunktet planlagt to tomannsbustader på BB, noko som utgjer 4 bueiningar. Med dette reknestykket skal ein kunne etablere totalt 11 bueiningar på BB for å ikkje å få noko auke i tal på bueiningar innanfor området. Det har kome tydelege innspel frå naboar som er knytt til området at det ikkje er ynskje om noko auke i trafikken inn til dette planområdet, då denne går gjennom etablert bustadområde der vegbreidde og trafikktilhøve i dag er mindre gode. Administrasjonen vil seie seg einig at det er føremålstenleg å ikkje auke trafikkbelastninga i området og meiner at dette kan gjerast ved å avgrense talet på bustadeiningar i BB til 12. Dette er på bakgrunn av at det ikkje er truleg at alle bustadane innanfor B1-B3 vert bygd ut med sekundærbustad, sjølv om føresegnene framleis opnar for at dette kan verte etablert. Administrasjonen meiner på bakgrunn av dette at eit tak på 12 einingar vil vidareføre potensialet for bueiningar som låg i førre planen og samstundes vidareføre den trafikkbelastninga som var planlagt for området i utgangspunktet.

- Tillegg til § 4.2, tredje avsnitt: *Det kan etablerast inntil 12 bueiningar innanfor området.*

Det er ikkje sikra noko uteopphaldsareal for beburarane i BB, sjølv om det er lagt opp til at det nye området *f\_NL* skal etablerast som uteopphaldsareal for BB. Administrasjonen meiner det må sikrast privat uteopphaldsareal for bustadane i BB og vil tilrå at det vert sett krav om minimum 8 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal i form av balkong/terrasse. I tillegg bør det opnast for at det kan etablerast takterrasse i BB. Det bør også kome tydelegare fram av føresegna for BB at uteopphaldsareal er tenkt løyst på *f\_NL*.

- Nytt avsnitt i § 4.2: *Kvar bueining skal ha eit privat uteopphaldsareal i form av balkong/terrasse på minimum 8 m<sup>2</sup>. Det kan etablerast takterrasse innanfor BB. Område *f\_NL* er uteopphaldsareal for BB.*

Det er ikkje talfesta noko tal for parkeringsplassar for BB. Administrasjonen vil tilrå at ein her legg seg på parkeringsnorma i kommuneplanen som er minimum 1,5 plassar per bueining. Det er heller ikkje sett av plassar til rørslehemma og lagt opp til lademoglegheiter for ladbare

køyrety.

- Tillegg til § 4.2: *Det skal etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar per buening. Minimum 5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma. Det skal leggjast til rette for lading av køyrety i parkeringshuset.*

Når det gjeld auka utnyttingsgrad for B1-B3 meiner administrasjonen at dette kan vere føremålstenleg med tanke på storleiken på tomtene. Vidare er det ikkje vist byggegrenser mellom tomtane. Her vil då dei generelle krava i plan- og bygningslova gjelde. Administrasjonen vil elles ha inn ei presisering om at der det ikkje er vist byggegrense i kartet, vil byggegrensa gå i føremålsgrensa.

- Ny § 1.4: Byggegrenser: *Der det ikkje er vist byggegrense, går byggegrensa i føremålsgrensa. Utanfor viste byggegrenser vert det ikkje lov å etablere murar, parkering, opplag og liknande.*

Vidare vil høgare utnyttingsgrad for tomtane medføre auka press på uteopphaldsarealet på den enkelte tomt. Administrasjonen ser det som føremålstenleg at terrasse og balkong kan inngå i rekneskap for uteopphaldsareal for B1-B3 og B5.

- Tillegg til § 4.1, tredje avsnitt: *Terrasse og balkong vert rekna med i uteopphaldsarealet.*

#### Uteopphaldsareal / leikeområde og grønstruktur:

Det er føreslått endringar for uteopphaldsareal for BB i vurderinga over. Vidare er det teke inn eit areal f\_NL som skal fungere som uteopphaldsareal for BB. Dette arealet skal opparbeidast slik at det skal ta i vare ulike former for lek, opphald og rekreasjon på tvers av aldersgrupper. Området skal opparbeidast med naudsynt utstyr, og bord og benkar. Det er lagt opp til at ein mindre del av området kan planerast i ei høgde som gjer at området kan nåast med ei stigningsgrad på 1:20. Her meiner administrasjonen at dette må sikrast og at eit minimum på 100 m<sup>2</sup> vert tilrettelagt på denne måten. Dette for å sikre at alle funksjonsgrupper har tilgang på uteopphaldsareal utanfor det private i blokkene. Utover dette meiner administrasjonen at uteopphaldsarealet er godt eigna til føremålet og vil gje gode kvalitetar for bebuarane i området.

- Tillegg til § 4.5: *Minimum 100 m<sup>2</sup> av området skal planerast i ei høgde som sikrar at leikearealet kan nast med ei stigningsgrad på 1:20.*

Vidare er det lagt opp til at ein kan etablere ein framtidig kyststi gjennom heile planområdet gjennom at dette er sikra som eige føresegnområde og sikra i føresegnene. Dette er eit bra trekk, men administrasjonen meiner at det bør sikrast at denne stien også skal gå gjennom område f\_NL og at der difor må sikrast i føresegnene at det vert sett av areal eller at det vert etablert ein sti gjennom f\_NL ved opparbeiding av området. Administrasjonen meiner også at det må sikrast at kyststien kjem på framsida av B2, B3 og BB for at opplevingsverdien på stien skal bli så høg som råd. Vidare er det ikkje sett noko rekkefølgekrav knytt til etablering av kyststien, men administrasjonen meiner at sidan det er snakk om ei reguleringsendring av planen og dette ikkje var teke med i utgangspunktet, så er det ikkje naturleg å ta med dette som eit krav i høve etablering av nye bustader i området. Det er heller ikkje noko auke i det totale potensialet for bustader innanfor planområdet.

- Tillegg til § 4.5: *Det skal setjast av areal til, eller etablerast kyststi gjennom området.*

- Tillegg til § 9.4: *Stien skal gå på sørsiden av B2, B3 og BB.*

Det er ikkje knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeområda f\_L1-L2. Administrasjonen vil tilrå at dette vert teke inn og at f\_L1 vert knytt til etablering av nye bueiningar innanfor B1-B3 og f\_L2 til B5.

- Ny § 10.4: *Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor B1-B3 skal leikeareal f\_L1 vere ferdig opparbeidd.*
- Ny § 10.5: *Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til nye bueiningar innanfor B5 skal leikeareal f\_L2 vere ferdig opparbeidd.*

### Trafikktilhøve:

Naboar til planområdet har uttrykk uro knytt til auka trafikk frå området i høve reguleringsendringa. Det var i opphavleg reguleringsplan opna opp for totalt 44 bueiningar dersom samtlege etablerte sekundær bueining i einebustader, eller at det vart etablert tomannsbustader i heile feltet. Endringa som no er gjort, inneber ei maksimal potensiell auke på 1 bueining dersom administrasjonen sitt framlegg om å avgrense talet på einingar i BB til 12 vert vedteke. Dette er eit maksimumstal som føreset at alle tomtane der det er høve til å etablere sekundærbustad vert bygd med dette. Totalt sett vil truleg talet verte mindre enn 44. Basert på dette meiner administrasjonen at planen ikkje legg opp til ei trafikkauke utover det potensialet som allereie ligg i gjeldande reguleringsplan.

Vidare anser administrasjonen justeringa av veg 2 som føremålstenleg og har ingen merknad til dette.

### Planteknisk:

Generelt meiner administrasjonen at endringane som er gjort, der mellom anna planlagte bygg er fjerna og avkøyrlepiler er fjerna, er gode trekk. Desse vil elles kunne lage problem i byggesakshandsaminga då desse er juridisk bindande symbol. Administrasjonen har elles nokre merknader knytt til føresegnene, der ein ynskjer å omformulere nokre av føresegnene og legge til/fjerne noko. Framlegg til endringar er gjengitt under.

- Endre § 1.3: Tar vekk «*Unntak frå plan og reguleringbestemmelser kan, der særlige grunner talar for det, tillates av kommunen*»
- Endre § 3.1 første setning: «*Byggverk og anlegg (t.d. murer, parkering, m.m.) skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.*»
- Endre § 3.2 - Terrenghandsaming: Første avsnitt utgår. Følgjande vert lagt til: *Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygningane byggast med underetasje. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.*
- Fjerne § 3.3.
- Endre § 3.4: «*Innenfor planområdet kan oppføres...*»
- Endre § 4: Siste setning utgår. Følgjande vert lagt til: *Søknad om avkøyrslø skal godkjennast av vegmynde.*
- Tillegg til § 4, tredje avsnitt: *MUA skal opparbeidast i høve kvalitetskrav satt i*

*kommuneplanen og skal dokumenterast ved søknad.*

Universell utforming:

Administrasjonen vurderer at det med dei endringane som er lagt inn i høve tilkomst og utforming av f\_NL og avsetting av plassar til rørslehemma i BB, at planframlegget er tilfredsstillande i høve universell utforming. TEK vil styre utforming av leikområde og bygg utover det som er nemnt i føresegnene til reguleringsplanen.

ROS-analyse og tilhøvet til naturmangfaldslova:

Administrasjonen registrerer at ROS-analyse som er utført ikkje er vist i samsvar med kommunen sin standard. Analyse som er gjort viser ingen utslag knytt til auka risiko i høve utbygginga. Det er også mindre endringar i planframlegget i høve opphavleg plan. Administrasjonen ser i dette tilfellet ikkje grunn til å krevje at ROS-analyse vert vist og utført etter kommunen sin standard.

Når det gjeld tilhøvet til naturmangfaldet, er det ikkje registrert noko konflikt med naturmangfald som følgje av ny utbygging. Administrasjonen meiner at tiltaket på bakgrunn av dette ikkje er i strid med omsyna i naturmangfaldslova § 8-12.

Oppsummering:

Administrasjonen meiner at planframlegget som ligg føre, med dei føreslåtte endringane frå administrasjonen si side, er klart til å leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn. Hovudgrepet i planframlegget er å legge til rette for auka utnytting innanfor område BB, samstundes som ein avgrensar tal på bueiningar i B5 for å halde totalt tal på bueiningar i området likt som i gjeldande reguleringsplan. Utover dette er det gjennomført ei planteknisk oppreinsking som vil gjere søknadsprosessen i byggesaker enklare i ettertid.

.....