



Arkiv: L12  
Saksmappe: 2011/552  
Sakshandsamar: Sveinung Toft  
Dato: 18.01.2013

Utvallsak nr.	Utval	Møtedato
8/13	Plan- og miljøutvalet	30.01.2013
31/13	Plan- og miljøutvalet	06.03.2013

## 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.

### Handsaming i plan- og miljøutvalet - 30.01.2013

#### Framlegg frå S.Kjeka-Krf:

Saka vert utsett til neste møte og bed om synfaring knytt til vegframføring over 172/16 og andre aktuelle problemstillingar.

Framlegget vart samrøystes vedteke

### Vedtak i plan- og miljøutvalet - 30.01.2013

Saka vert utsett til neste møte og bed om synfaring knytt til vegframføring over 172/16 og andre aktuelle problemstillingar.

### Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 06.03.2013

PM-utvalet var på synfaring før møte tok til.

#### Fellesframlegg:

Plan og miljøutvalet meiner at tilkomst til tomtane 12, 13, 14 og 15 ikkje kan gå gjennom tunet til Kolaas. Vi bed difor utbyggjar om å leggja fram ei ny vegframføring til desse tomtane.

Plan og miljøutvalet er positive til ei eventuell omdisponering av tomt 8/9 til barnehage, dersom dette gjer rom for ei betre vegløyning.

Kotehøgda på plankartet skal endrastr til 21 moh på tomt 11.

Framlegget vert samrøystes vedteke.

### Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 06.03.2013

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 ventar 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 tomta 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 høgdeplasseringa på tomtene 11 og 12, og har kome fram til at det kan vera føremålstoneleg å setja maksimum kotasett 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 byggjegransene på de to*

utvikla området vidare. Per dagssett 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 bustadføre mål. Ein meiner at tomt nr. 8 og/eller 9 kan gjerast om til barnehageføre mål.

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 neika 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 konflikter mellom barnehagen og framtidige private bustadegarar. 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 pårøknede konflikter 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 einbustadar, som alle må køyra forbi barnehagen.

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

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.