

**Detaljregulering av Fløsvika Bustadfelt****Gjennomgang av innkomne merknader 2015**

MERKNAD	VURDERING
<i>Statens Vegvesen</i>	
<p>1. Opparbeidd fortau langs Fv.391 til Leknes skule og barnehage, vort vurdert som tilfredsstillande sikring av mjuke trafikantar på denne vegstrekninga.</p> <p>2. Før det kan gjevast løyve til utbygging innanfor planområdet, må det utarbeidast ein teknisk plan for krysset med Fv.391 som visert at krysset er utforma i samsvar med handbok N100 frå Vegdirektoratet. Denne planen skal godkjennast av Statens vegvesen.</p> <p>3. I samband med gjennomføring av arbeidet med bygging av krysset mellom o_SKV1 og fylkesvegen skal det utarbeidast ein arbeidsvarslingsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeidet. I tillegg skal det opparbeidast ein gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger av området</p>	<p>2. og 3. Administrasjonen vurderer at Statens vegvesen sine krav til teknisk plan og arbeidsvarslingsplan kan sikrast gjennom rekkjefølgekrav i føresegnene.</p>
<i>Hordaland Fylkeskommune, regionalavdelinga.</i>	
<p>1. Meiner at det er positivt at planen regulerer tomtene etter dei tilhøva som er på staden m.o.t å endre fritidsføremål til bustadføremål.</p> <p>2. HOFK meiner at det i planskildringa ikkje kjem klart fram kva slags verknader 46 nye bustader vil ha for kapasiteten på skule, barnehage og samanheng mot senterområdet Knarvik.</p> <p>3. Leknesvegen har eit dårleg kollektivtilbod med 11 daglege avgangar til Knarvik i all hovudsak basert på turar som dekker arbeid, ungdomsskule og vg-skule. Auka biltrafikk på dei smale delane av Leknesvegen vil føre til dårlegare tilkomst for bussane i Leknesvegen.</p> <p>4. Hordaland fylkekommune rår frå å byggje ut området no med grunnlag i overordna målsetting om utbygging langs hovudkollektivkorridorane. Dersom utbygging likevel skal skje bør Leknesvegen, inkludert busshaldeplassar, oppgraderast.</p> <p>5. Det må etablerast attraktiv og effektiv gangforbindelse mellom nye bustader og haldeplass. Ved behov bør det vurderast om eksisterande haldeplass bør flyttast for å dekke området betre, eventuelt om det bør opprettast ein ny haldeplass for å dekke dei</p>	<p>2. Planskildringa vert supplert med informasjon frå bustadbyggeprogrammet, Busshaldeplass er eit positivt innspel. Viser til pkt.4 nedanfor. Kollektivtilbodet i Nordhordland er Fylkekommunen v/ Skyss sitt ansvar.</p> <p>4. Sterkt signal frå HOFK. Administrasjonen vil informere om at det er regulert inn busshaldeplass på begge sider av Fv.391 i godkjennt reguleringsplan Midgård-Leknes. Det er kun busslomma på nordsida av vegen som er bygd. Bygging av busshaldeplassane låg diverre ikkje inne som rekkjefølgekrav i Midgård-Leknes-planen. Basert på innspela frå HOFK, vil administrasjonen tilrå å ha med eit rekkjefølgekrav i føresegnene knytt til Fløsvika-planen om bygging av busslomme sør for Fv.391. Plankartet treng vise eit fortau som koplar trappe-veg gjennom Fløsvika-feltet til busslomma og venteskur.</p> <p>Ei utbyggingsavtale vil avklare kven som kostar ei framtidig opprusting av Leknesvegen og bygging av busslommer og venteskur.</p> <p>5. Dette vert vurdert på nytt og lagt inn i plankart. Snarveg langs BKS2 og direkte opp på busshaldeplass. Tilbodet er HOFK sitt ansvar.</p>

<p>nye bustadene.</p> <p>6. Sykkelparkering og bustadeining med ladepunkt for el-bilar er viktige grep å leggje til rette for.</p> <p>7. Omsynet til arkitektur, estetikk og kvalitet vert tilstrekkeleg sikra gjennom føresegnene, men planen føl ikkje opp dette i plankartet og illustrasjonar. Slik planen ligg føre syner områda BSK4 og BSK1 bygningsmasse med lange samanhengande strukturar og lite variasjon i veggliv og volum. HOFK rår til at ein legg vekt variasjon og heilskap ved plassering og utforming av bygg. Ved bygging i skrånande terreng er det viktig at ein unngår unødige skjeringar og fyllingar.</p> <p>8. Tiltrår at sjølinja frå BFS2 i nord til BFS5 i sør vert regulert til grønnstruktur for å sikre tilkomst for ålmenta.</p> <p>9. Det er ikkje vist korleis ein sikrar trafikkikker tilkomst til leikeareala. HOFK rår til at o_SF3 vert vidareført forbi BKS4 og koplå saman med o_SGG1.</p> <p>10. HOFK har ikkje vesentlege merknader til planen når det gjeld omsynet til kulturminne og informerer om varslingsplikt.</p>	<p>6. Det vert lagt inn krav om sykkelparkering og ladepunkt for el-bil som rekkjefølgekrav i føresegnene. Antal plassar pr. bueining. Jf. Bergen kommune sin parkeringsnorm.</p> <p>7. Terrenget er utfordrande spesielt på BKS2. Illustrasjonsplanar er ikkje juridisk bindande. Krav til arkitektur og variasjon vert føyd til i §1.2 og som eige punkt i §2</p> <p>8. Byggegrense føl funksjonell strandsone i kommuneplanen. Dei mest attraktive badeviker og nes er lagt som grønnstruktur. Då kystlinja nedanfor BFS3 er svært bratt, vurderer vi det som uaktuelt å legge til rette for tilkomst her.</p> <p>9. o_SF3 vert forlenga. Endringa vert utført i plankart med nytt avsnitt o_SF4 .</p> <p>Rekkjefølgekrav vert utvida i føresegnene slik at det vert føremålsteneleg.</p>
<i>Fylkemannen i Hordaland</i>	
Fylkesmannen har ingen merknader til saka	Ok
<i>Kystverket Vest</i>	
<p>Dei tiltaka som er planlagt etablert langs strandlinja må dimensjonerast slik at dei kan motstå pårekneleg drag og bølgeslag i området. Det må takast med i planføresegnene at tiltak som fell inn under havne og farvannslovens sine føresegner skal godkjennast av havnestyresmakta.</p>	Vert å ta inn i den generelle føresegna §1.9.
<i>Bergen og Omland Havnevesen</i>	
<p>Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BOH, jf. hfl. §27, fyrste ledd. Ei orientering om denne søknadsplikten bør etter BOH si vurdering takast inn i reguleringsføresegnene.</p>	Søknadsplikt etter havne- og farvannsloven vert lagt inn i føreseng § 2.7, 2.8 og 5.1.
<i>Gudmund Husdal/ Jon Andvik/ Peder Hagesæter</i>	
Naboar informerer om eksisterande kloakkledning i planområdet.	Privatrettslege forhold. Forslag til føresegn: Tilhøve til eksisterande VA-anlegg må vere avklart.
<i>Gudmund og Jenny Husdal</i>	
<p>Gjer merksam på stor høgdeforskjell mot SPP3.</p> <p>Ta omsyn til borehol ved sprenging.</p>	<p>Privatrettslege forhold. Forslag til føresegn: Tilhøve til eksisterande borehol må vere avklart.</p> <p>Rekkjefølgekrav om gjerde på toppen av skjering: «Der det vert etablert høge skjeringar og murar over 1,5m høgde, skal det etablerast</p>

	sikringsgjerdje på toppen». Føresegna sin §1.3.2 fangar opp krav til rassikring. TEK10 styrer krav til forstøtningsmurar for å sikre stabilitet. Rekkefølgekrav om veglys langs fortau som følgjer reg.plan Leknes Midtgård sikra før BKS-felta vert utbygd.
<i>Anna og Sigmund Lyngøy</i>	
Søkjjer om tilknytning til VA via borehull.	Tilkopling vert vurdert som privatrettsleg. I følgje utbyggar er dette ivaretatt. Byggegrense ligg som 4m i samsvar med PBL. Tilkomst er ivaretatt.
<i>Ole Magnus Leknes</i>	
Protesterer mot inngripen på hans eigedomar. Han meiner det er uaktuelt med ein tursti rett over marka hans. Kravet til friareal, vegar og turstiar får utbyggar innfri hjå seg sjølv.  Han nemner at han tidlegare har bidrege nok med areal til vassledning og kum for byggefelta sørom og for Midtgårdsfeltet.	Administrasjonen ser på o_SGG1 som ein viktig samankoplingsveg mot eksisterande bustadfelt. Leikeplassen f_BLK3 var gjennom rekkefølgekrav knytt til ei eventuelt framtidig utbygging av BFS10 (gbnr. 195 og bnr.,9,12). Dersom f_BLK3 vert teken ut av planen, må dette kravet til leikeareal ligge inne som ei føring knytt til ei eventuell framtidig utbygging av BFS10.
<i>Kyrre advokater på vegne av Robert Sagstad</i>	
Det vert protestert på at gbnr.196/48 er lagt med føremål leikeplass i staden for bustader.	Adm. vurderer plasseringa av leik som føremålsteneleg. Leikeområde skal innløysast til same verdi som ei bustadtomt.
<i>Inger Helen Midtgård</i>	
1.Store delar av området som no er foreslått regulert, var opprinneleg ein del av reguleringsplanen Midtgård-Leknes. Etter stort engasjement frå bygdefolket og vedtak i PMU (06.04.2005), vart området aust for fylkesvegen tatt ut av planen før den vart godkjend 29.06.2008. 2. Ta vare på steingardar i området. Istandsette dei steingardane og uvurderleg tørrmurt veg frå sjøen og opp som vart øydelagt i 2010. Peikar på tidlegare utbyggar si uheldige framferd i høve framføring av VA-leidning. Utfordrar Lindås kommune om å gje eit klart svar på kven som har ansvaret for å ordne opp i feil og manglar med VA-ledningen. 3. Areal avsett til grøntstruktur er for bratte og ulendte og kan ikkje brukast til føremålet. 4. Meiner at det ikkje er teke omsyn til estetikk og terrengtilpassing i det eksisterande Midtgård-Leknes-feltet.	1.Dette er handsama i PMU-sak 021/15. Den foreslåtte arealbruken for Fløsvika er i samsvar med gjeldande arealdel av kommuneplanen. Vedtaket i 2008 er såleis oppheva av ny gjeldande kommuneplan 2011-2023. 2. Ta vare på steingarden knytt til BKS1, BKS4 og BFS10 vert sett som krav i §1.6. VA er ordna opp i. Forbindelse frå sjøen og opp vil bli reetablert med sti og trapp opp til busshaldeplass. 3. Nokre av grøntstrukturområda er for bratte og vert difor liggande som eit restareal som må ryddast og vedlikehaldast. Grøntstrukturareala vert ikkje rekna inn som leikeareal i arealrekneskapet. 4. Ivaretar arkitektur og estetikk i føresegna (Jf. kommentar til HOFK)
<i>Atle Leknes</i>	
1.Ønskjer ikkje tursti over eigedom 195/177. Og ser helst at o_SGG1 heller ikkje vert lagt over 195/9 og 12.. Reagerer på at Fløsvika	1.Imøtekjem fjerning av f_GT3 då o_SGG1 vil fungere som gangveg mot Kringlebakken og vidare på skuleveg. Administrasjonen ser på

<p>Utvikling AS plasserer grøntareal, leikeplassar og gangsti på annan manns grunn for å kome i mål med egne planar.</p> <p>2.Kloakkrensaneanlegget / slamavskillaren på SVG1 gjev til tider svært generande lukt. Dette må utbetrast.</p> <p>3.Opplyser om at kun 195/43 vert brukt som heilårsbustad.</p>	<p>o_SGG1 som ein viktig samankoplingsveg mot eksisterande bustadfelt.(Viser elles til kommentar til Ole Magnus Leknes sin merknad).</p> <p>2.Det pågår eit arbeid med å overlevere VA-anlegget til kommunen. Tiltakshavar jobbar med å utbetre lukt-problem.</p> <p>3. Administrasjonen har foreslått i PMU-sak 04.02.2015 at BFS9 vart liggande som fritidsbustad. PMU vedtok då føremål bustad. Alle fritidsbustadene som no får føremål bustad, må søkje om bruksending</p>
<p><i>Hege Stokken</i></p>	
<p>1.Minner om PMU-vedtak av 06.05.2005.</p> <p>2.Påpeikar også at annan manns grunn vert regulert her utan samtykke frå gunneigar av 195/9, 195/12 og 195/177. Ho stiller spørsmål om kvifor grunneigarane som vert omfatta av planen ikkje er blitt informert?</p> <p>3. Krever at alt som er teikna inn sør for utbyggar sin eigedom blir fjerna.</p> <p>4. Kommenterer at eigedomane gnr.195 bnr. 29, 47, 67 og 68 ikkje vert brukt som heilårsbustad i dag.</p> <p>5. Luktproblem frå SVG1</p>	<p>1.Viser til vurdering av merknad frå Inger Helene Midtgård.</p> <p>2.Planavgrensing vart fastsett ved oppstartsmøte i samråd med LK. For å sikre eit heilskapsperspektiv er omkringingareal teke med i planen. Planavgrensinga er annonsert ved oppstart i 2010.</p> <p>3. Imøtekjem fjerning av av f_BLK3 og f_GT3. Administrasjonen tilrår at areala vert regulert som bustadføremaal i samsvar med overordna kommuneplan. Når det gjeld o_SGG1 viser ein til vurdering av Atle Leknes sin merknad.</p> <p>4 og 5. viser ein til vurdering av Atle Leknes sin merknad.</p>
<p><i>Advokatfirmaet Harris på vegne av Oddbjørn og Karianne Toppe Angelsgård</i></p>	
<p>1.Planlagte bustader som grensar til eigedom 196/118 har mønehøgde opptil 10,5m og 13m</p> <p>2.Ber kommunen sjå nærmare på stigningsforholda i BKS2.</p> <p>3.Toppe Angelsgård hevdar å ha opsjon på kjøp av tomta som er regulert som f_BLK4 og G3. Dei ønskjer også at naustet BUN2 skal henge saman med eigedom 196/118.</p> <p>4. Merknadsstillar meiner at f_BLK4 har ei uheldig plassering og bør fjernast.</p> <p>5.Meiner at utnyttingsgraden på 55% for BKS1 er alt for høg.</p>	<p>1. Planfremjar har oppdatert sol-skyggestudiet med nye bygningar på tomta. Dette viser at mesteparten av skuggen før vårjamdøgn vert kasta av landskapsformene i området. Nye bygningar på nabotomta kan kaste noko skugge på sommarkvelden, men dette gjeld stort sett arealet kring garasjen. Solforholda i sjølve hagearealet til eigedom 196/118 vil ikkje verte påverka. Det vert difor ikkje lagt inn endringar i mønehøgda for BKS1.</p> <p>2. Krava til stigningsforhold som gjeld for leikeplassareal, gjeld ikkje for bustadområde.</p> <p>3. Opsjon på kontraktar vert å rekne som privatrettsleg. Lindås kommune ønskjer at planen skal legge til rette for å unngå ytterlegare privatisering av strandsona og sikre ålmenta sin tilkomst til G3 og f_BLK4.</p> <p>4. Administrasjonen vurderer f_BLK4 til å vere eit flott skogsområde og godt eigna til leikeplass.</p> <p>5. Imøtekjem reduksjon av utnyttingsgrad frå 55% til 45% for BKS1.</p>
<p><i>Lars Georg Nygård på vegne av eigarane av gnr.195, bnr.2</i></p>	
<p>1.I overordna kommuneplan ligg parsellen 195/2 som bustadområde. Reguleringsplanen for Fløsvika har endra arealformålet til</p>	<p>1. Bustadområde på reguleringsplannivå vil måtte innehalde område for leik og grønststruktur. Leikeområde vert innløyst til</p>

<p>grønnstruktur og leikeplass (f_BLK1 og f_G2).</p> <p>2. Eitt av nausta i BUN4 tilhøyrer gbnr.195, bnr.2. Merknadsstillar ønskjer at det vert tatt inn i planforslaget at det kan vere 3 naust på denne parsellen av bnr.2.</p>	<p>same verdi som ei bustadtomt.</p> <p>2. Føresegna § 2.7 legg til rette for gjenoppbygging av eksisterande naustegrund i BUN4 og i tillegg eit ekstra naust i mellom det nye og det gamle. Plankartet er endra slik at %BYA tillet 3 naust. VA-avdelinga i Lindås kommune har på 90-talet lagt til rette for at det skal kunne byggast eit naust oppå støypt plate over trekkerør, då det nye naustet vert liggande i VA-trasèen.</p>
<p><i>Kari Kvamsaas Dahle og Øystein Dahle</i></p>	
<p>1. Positive til at delar av eigedommen vert regulert til grøntstruktur G2. Kvamsaas Dahle ønskjer imidlertid at formålsgrensa vert flytta nord for topp-punktet på eigedommen. Grunngevinga er at dei vil ha høve til å flytte flaggstanga frå dagens plassering i sør tilbake til topp-punktet.</p>	<p>1. Byggegrense er sett for å unngå ytterlegare privatisering i strandsona. Det er gitt litt meir rom for påbygg. Men mønehøgda vert ståande med 6m for å unngå å påverke fjernverknad frå sjøen.</p>
<p><i>Björg og Olav Hjelmås</i></p>	
<p>1. Utnyttingsgraden for BFS5 bør endrast frå 25% til 50%.</p> <p>2. innspel til §2.3 om å sette maks møne- og gesimshøgde ut ifrå kotehøgde veg. Maks mønehøgde bør settast til 9,5 m og bør ikkje tillate takoppløft. Dette med omsyn til solforholda for eigedomane ned mot sjøen..</p>	<p>1. BFS5 er frittliggande småhus og 25% gjeld tre eigedomar, ikkje pr. tomt.</p> <p>2. Mønehøgda er avgrensa tili kotehøgde 25moh. Dette vil tilsvare ei mønehøgde på ca 9,5 m dersom hovudinngangen ligg på nivå med vegen o_SKV1.</p> <p>Avklare begrepet felles.</p>
<p><i>Kålås &amp; Sønn Byggevarerhandel</i></p>	
<p>Merknaden gjeld ønskje om følgjande reguleringsendring av gbnr 195/152 og 196/107, Hjelmås Eigedom v/ Peder Hagesæter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Endre arealformålet frå frittliggande småhus til konsentrert BKS</li> <li>- Flytte byggjegransa slik at den følgjer tomtgransa i aust der det er ønskje om terrasert bebyggelse og parkering i kjellaren.</li> <li>- Ønskje om å bruke SPP3 til etablering av veg/ rampe til parkeringskjellar.</li> </ul>	<p>Byggegrense ligg 15 m frå Fv391 samsvar med veglova. Forslaga til reguleringsendring er av ein slik karakter at dette vil krevje nytt offentlig ettersyn. Administrasjonen i samråd med planfremjar foreslår at dette må takast som ei event. reg.endring seinare.</p>
<p><i>FAU ved Leiknes skule</i></p>	
<p>1. Fleire av merknadane har påpeikt at skulekapasiteten ved Leknes barneskule er sprengt.</p> <p>2. FAU krev at det gjort tiltak for å sikre trygg skuleveg.</p>	<p>Skulekapasiteten vil til eikvar tid vere avhengig av demografien i området. Lindås kommune sitt bustadbyggeprogram er eit dokument som vert rullert kontinuerleg. For å ivareta forholdet mellom utbygging og skulekapasitet, har administrasjonen tilrådd å setje inn rekkjefølgjekrav §1.3: «Utbyggingstakten må følge det til ei kvar tid gjeldande Bustadbyggeprogram for Lindås kommune». Variasjon i storleik på bustader vil også føre til ei variert alderssammansetning.</p> <p>2. Føresegn 1.3.2 har teke inn rekkjefølgjekrav</p>

	<p>om at veglys på etablert fortau langs den delen av Leiknesvegen som ligg innanfor Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes skal stå ferdig. I tillegg Busslommer i tilstøytande plan Reguleringsplan for Midtgard-Leiknes skal vera ferdig opparbeida.</p>
<p><b>Bygdelaget 5915 v/ Cato Lyngøy</b></p>	
<p>Støttar innspela frå FAU. Bygdelaget presiserer at dei ikkje er imot tilflytting og utvikling av bygda. Men dei er opptatt av at utviklinga skal vere balansert og ivareta bygdemiljøet, kulturen og tryggleiken.</p>	<p>Teke til orientering</p>
<p><b>Leknes byggefelts velforening</b></p>	
<p>Velforeininga meiner at gang-og sykkelvegen o_SGG1 ikkje har ei god løysing i.o.m at den munnar ut i den bratte Kringlebakken som er ein bratt køyreveg utan fortau. Oppfordrar heller til å bruke eksisterande køyreveg med gang- og sykkelveg langs.</p>	<p>Merknaden vart sendt til Lindås kommune 10.november 2015. Sjølv om dette er noko seint i høve frist for offentleg ettersyn, vert merknaden teke med i dette samandraget til 2.gongs handsaming. Lindås kommune vurderer at det er eit behov for ei samanbinding mellom det nye bustadfeltet i Fløsvika og det eksisterande feltet i Kringlebakken. Det er viktig å legge til rette for «snarvegar» for gåande og syklande som også skal vidare på skuleveg. Merknadsstillar har eit poeng i at Kringlebakken ikkje er heilt optimal for påkopling p.g.a brattleiken. Trafikken her vert vurdert til å vere liten då det i påkoplingspunktet kun er tilkomstveg til 3 hus. Tidlegare planforslag hadde inne ein snarveg f_GT3 som direkte tilkomst mellom nedre Fløsvikvegen og Fv.391. Denne er teken ut av planen p.g.a protestar frå gbnr 195/177. Dette gjer det etter administrasjonen si vurdering viktig å behalde o_SGG1 som ein mogeleg gang-og sykkelveg.</p>