

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
168/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015
125/15	Kommunestyret	PS	17.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7143

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl

Vedlegg:

13514069A01 - Illustrasjonsplan rev. 20.11.15
Føresegner 18.11.2015
Planskildring Alverneset
Plankart - rev. 20.11.15
Fråsegn til høyring av reguleringsplan for Alverneset
Uttale til offentleg ettersyn - Gbnr 137/28 - Alverneset - privat reguleringsplan
Merknad - Detaljregulering Alverneset
Kommentar til reguleringsplan for Alverneset
Vurdering av planforslaget - Alverneset
Ikkje vesentlege merknader - Detaljregulering Alverneset
Merknader - Detaljregulering Alverneset
Kommentar reguleringsplan Alverneset

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Alverneset, gbnr. 137/28 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Reviderte føresegner datert 20.11.2015, plankart datert 20.11.2015 og planskildring datert 20.11.2015 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 2.1.2: tekst «f_AVT5» endrast til «f_AVT10».

Plan- og miljøutvalet - 168/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan og miljøutvalet - 02.12.2015:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Alverneset, gbnr. 137/28 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Reviderte føresegner datert 20.11.2015, plankart datert 20.11.2015 og planskildring datert 20.11.2015 vert lagt til grunn.
 2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
 3. Føresegn 2.1.2: tekst «f_AVT5» endrast til «f_AVT10».
-

Kommunestyret - 125/15

KO - behandling:

Fom denne saka vart det innført taletid på 3 minutt, replikkar 1 minutt.

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Alverneset, gbnr. 137/28 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Reviderte føresegner datert 20.11.2015, plankart datert 20.11.2015 og planskildring datert 20.11.2015 vert lagt til grunn.
 2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
 3. Føresegn 2.1.2: tekst «f_AVT5» endrast til «f_AVT10».
-

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.
Saka skal avgjerast endeleg i Kommunestyret.

Saksutgreiing

Saka gjeld:

Reguleringsplan for Alverneset, gbnr. 137/28 m.fl., har vore ute til offentlig ettersyn i perioden 30.09.2015 til 11.11.2015. Det kom inn totalt 8 merknader frå naboar og offentlege instansar i høyringsperioden. I tillegg har saka vore til vurdering i råd og utval i Lindås kommune. Levekårsutvalet har kome med uttale i saka.

Alle merknadar og uttalar vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming, med administrasjonen sin vurdering etter kvar merknad. Som følgje av merknadane som har kome inn er det foreslått nokre mindre endringar i planframlegget. Desse vert gått gjennom i vurderinga.

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist under i kursiv.

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl**Vedlegg:**

PlanskildringFøresegner13514069A01 - IllustrasjonsplanPlankart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl. ut til offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

Endre § 2.2.2: Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 8,5 m over overkant (ok) golv i 1. etasje.

Endre § 2.3.1: Nemning skal vere BYA og ikkje BRA.

Endre § 2.3.2: Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA dersom denne kjem under planert terreng.

Vedlagte snitt må utvidast og det må utarbeidast nye som viser korleis dei nye bustadane sitt potensielle volum blir sjåande ut opp i mot eksisterande busetnad.

Endre § 2.2.1, andre avsnitt: 2 ekstra biloppstillingsplassar skal då opparbeidast på eigen tomt.

Tillegg til 2.3.2: Minimum 10 % av plassane skal vere tilpassa for rørslehemma.

Tillegg til § 2.6.1: Leikeplassen må sikrast med gjerde mot parkerings- og vegareal.

Tillegg til § 2.2.1: Minimum uteopphaldsareal per bueining er 200 m².

Tillegg til § 2.3.1: Minimum uteopphaldsareal per bueining er 50 m².

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl. ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Endre § 2.2.2: Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 8,5 m over overkant (ok) golv i 1. etasje.

Endre § 2.3.1: Nemning skal vere BYA og ikkje BRA.

Endre § 2.3.2: Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA dersom denne kjem under planert terreng.

Vedlagte snitt må utvidast og det må utarbeidast nye som viser korleis dei nye bustadane sitt potensielle volum blir sjåande ut opp i mot eksisterande busetnad.

Endre § 2.2.1, andre avsnitt: 2 ekstra biloppstillingsplassar skal då opparbeidast på eigen tomt.

Tillegg til 2.3.2: Minimum 10 % av plassane skal vere tilpassa for rørslehemma.

Tillegg til § 2.6.1: Leikeplassen må sikrast med gjerde mot parkerings- og vegareal.

Tillegg til § 2.2.1: Minimum uteopphaldsareal per bueining er 200 m².

Tillegg til § 2.3.1: Minimum uteopphaldsareal per bueining er 50 m².

Levekårsutvalet - 064/15

LE - behandling:

Orientering til saka v/arealplanlegger Christian H. Reinshol.

Ingen merknader.

Samrøystes.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 10.11.2015:

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av Arkoconsult AS for Reigstad Bygg og Eigedom AS. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for ei fortetting av gbnr 137/28 med 3 einebustader og ei bustadblokk med 6 bueiningar, med tilhøyrande anlegg. I tillegg er det regulert eit eksisterande naust, ein eksisterande fritidsbustad og eksisterande einebustad.

Planområdet ligg tett ved Isdalstø, med tilkomst frå Isdalstøbakken. Planområdet grensar til reguleringsplan for Isdalstø kaiområde (plan-ID 1263-200706) og har også overlapping med denne planen i nord, der avkøyrsla frå Isdalstøbakken inn til reguleringsområdet skal etablerast. I vest grensar planområdet til eksisterande bustadfelt bebyggt med i hovudsak einebustader.

I området for frittliggande småhus er det regulert inn til saman tre nye einebustader. Desse er plassert nord og vest i planområdet, langs den nye tilkomstvegen inn i området. Det er opna opp for at desse kan ha ei maksimal mønehøgde på 8,5 meter over overkant golv i 1. etasje og med ei maksimal mønehøgde i tillegg. Det er opna opp for at det kan etablerast sekundærbustad i desse bustadane. Det er lagt opp til at det skal vere ein ekstra parkeringsplass ved etablering av sekundærbustad.

I området for konsentrert småhusbusetnad er det lagt inn eitt bygg med inntil seks bueiningar. Mønehøgde er her sett på kote 18, utan nokon restriksjon på høgda på bygget. Det vil bli etablert parkeringshus i kjellar på bygget, med opp til 20 plassar. I parkeringskjellaren er det sett av parkeringsdekning også for 137/259 som ligg inne i reguleringsplan Isdalstø kaiområde. I tillegg vil det bli etablert 5 gjesteplassar innanfor området sett av til konsentrert bustadbygging.

Det er regulert inn ei utviding av dagens tilkomst til eigedomen frå Isdalstøbakken der utforming av kryss, frisisiktone og kurvatur skal vere i samsvar med handbok N100. Tilkomstvegen på 4 meter går gjennom feltet med helning 1:10 og ender opp i parkeringskjellar i BKS1. Det er lagt inn fortau langs vegen i feltet, med tilkomst til gang- og sykkelveg i Isdalstøbakken via trapp. Fortau er ikkje lagt fram til kryss grunna plassmangel. Det vil vere tilfredsstillande tilkomst for utrykningskøyrety ned til BKS1.

Vidare er det regulert inn eit leikeområde på om lag 0,8 dekar, som skal dekke 25 m² leikeareal per einebustad, 50 m² leikeareal per bueining i BKS1 og i tillegg områdeleikeplass på 250 m² for kvar kvar 10. bueining. Dette er i samsvar med krav sett i kommuneplanen. Det resterande arealet er tiltenkt gbnr 137/259 og skal kunne reknast med som leikeareal for denne eigedomen i staden for arealet i reguleringsplan for Isdalstø kaiområde. Elles skal MUA løysast på dei enkelte eigedomane. Det er også sett av eit friområde på 1,45 dekar som kan nyttast av ålmenta og der ein også legg til rette for etablering av kyststien som er vist i kommunedelplan Knarvik-Alversund. Det er tenkt at dette området kan nyttast til bading og rekreasjon for innbyggjarane også utanfor

planområdet, og det er opna for at det kan etablerast benkar, bord, WC og anna til bruk for opphald i området. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at kyststien skal vere etablert før det vert gjeve bruksløyve for BKS1. I tillegg har ein lagt opp til at friområdet kan gå inn som uteoppfallsareal for gbnr 137/259.

Innanfor planområdet ligg det også eksisterande naust som skal vidareførast og fritidseigedom som er tenkt vidareført.

Vatn og avlaup er tenkt tilknytt kommunalt anlegg. Utbetring av kryss mot Isdalstøbakken vil medføre noko flytting av det kommunale anlegget. Det er sett krav om at det skal utarbeidast eigen VA-plan for området som skal godkjennast av kommunen. Overvatn frå harde flater er tenkt handtert gjennom lokal fordrøyning på dei ulike tomtane og det er elles avrenning mot sjø i området i dag. Plassering av avfallsdunkar og post er ved kryss til Isdalstøbakken og ein ser for seg at bossbil vil kunne stoppe i krysset for å tømme bossdunkar.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Alverneset har vore oppe til vurdering i administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg frå administrasjonen til endringar/justeringar i planframlegget kjem fram under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor område avsett til bustadbygging i kommunedelplan for Knarvik-Alversund og er soleis i tråd med overordna plan. Når det gjeld tilhøvet til funksjonell strandsone så vil seksmannsbustaden BKS1 ligge innanfor området som er avsett til funksjonell strandsone i kommunedelplanen. Adminstrasjonen har vurdert at tiltaket kjem på ei allereie opparbeidd tomt i eit etablert bustadområde, og vil også kome inntil ei skjering i bakkant og soleis få liten silhuettverknad. Vidare er det planlagt at kyststien skal etablerast seinast når det vert gjeve bruksløyve til BKS1. Dette vil saman med at områda ved sjøen vert regulert tenkt til og regulert til å vere tilgjengeleg for ålmeinta, bidrar til at strandsona vert meir tilgjengeleg for alle. Administrasjonen kan på bakgrunn av dette ikkje sjå at ei utfordring av den funksjonelle strandsona i dette tilfellet har noko negativ verknad.

Estetikk, nabotilhøve og bustadstruktur:

Det planlagte bustadområdet er planlagt med både einebustader og fleirmannsbustad. Dei tre nye einebustadane vil vidareføre bustadstrukturen mot vest, der det er etablert einebustader frå før. I aust til seksmannsbustaden kome i ei skjæring nedanfor eksisterande einebustader, og vil ligge som ei forlenging av strukturen nede ved Isdalstø kai. Volum på einebustadane kan vere noko stort, med omsyn til målemetode som er vald. Administrasjonen set spørsmålsteikn ved om det ved bruk av underetasje og måling frå overkant golv i første etasje kan bli noko høge einebustader som det vert opna opp for å etablere. Uansett må det spesifiserast i føresegnene korleis målemetoden skal brukast, då desse er noko uklære på dette punktet. Det vert likevel sett på som føremålstenleg å vurdere kva merknader som kjem inn i samband med offentleg ettersyn før det vert teke endeleg stilling til dette. For å få verknaden for naboar ytterlegare belyst meiner administrasjonen at snitta som er vist må ta med naboeigedomar/bygg for å vise korleis dei nye bygga blir i høve desse.

Når det gjeld seksmannsbustaden så vil det vere viktig å gjere tiltak for at vegg mot leikeplass ikkje

vert for dominerande og at det vert skapt eit godt utemiljø i samspel med leikeområdet her. Vidare er det ikkje samsvar mellom type utnytting som er vist i plankart og føresegner for føremålet. Det er opna for at parkeringskjellar ikkje skal reknast med i BYA, noko administrasjonen meiner må gjerast dersom denne kjem over terrenget.

Endre § 2.2.2: Maks byggjehøgde (BH) og utnytting (%-BYA) er vist på plankart. Maks byggjehøgde er 8,5 m over overkant (ok) golv i 1. etasje.

Endre § 2.3.1: Nemning skal vere BYA og ikkje BRA.

Endre § 2.3.2: Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA dersom denne kjem under planert terreng.

Vedlagte snitt må utvidast og det må utarbeidast nye som viser korleis dei nye bustadane sitt potensielle volum blir sjåande ut opp i mot eksisterande busetnad.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Det er i planframlegget lagt opp til utbetring av kryss mot Isdalstøbakken etter statens vegvesen si handbok N100. Administrasjonen meiner kryssutforminga og vegutforming er tilfredsstillande for tilkomst til området. Når det gjeld trafikksikring bør det gjerast tiltak for å dempe farten på syklistar som kjem inn i krysset grunna den utvida bruken av krysset. Elles meiner administrasjonen at trafikksikring med fortau gjennom byggefeltet og trappeløysing mot eksisterande G/S-veg i Isdalstøbakken er tilfredsstillande. Det er lagt opp til tilfredsstillande parkeringsdekning for dei nye bustadane, men det må presiserast i reguleringsføresegnene at det må vere 2 ekstra parkeringsplassar ved etablering av sekundær bueining. Det er heller ikkje sett av plassar for rørslehemma i BKS1. Når det gjeld parkeringsdekning for 137/259 vert dette omtala i eige punkt.

Endre § 2.2.1, andre avsnitt: 2 ekstra biloppstillingsplassar skal då opparbeidast på eigen tomt.

Tillegg til 2.3.2: Minimum 10 % av plassane skal vere tilpassa for rørslehemma.

Leike- og uteopphaldsområde og friområde:

Det er lagt til rette med eit sentralt leikeområde i planen som dekker krava i kommuneplanen til leikeareal for einebustader og fleirmannsbustader. Det er ikkje lagt opp til ekstra leikeareal for dei moglege sekundærbustadane, men det er nær tilgang på friområder i umiddelbar nærleik. Det er lagt opp til dekning for leikeareal også for gbnr 137/259. Administrasjonen har vurdert om det burde vere lagt opp til etablering av ballbinge eller liknande område for balleik i leikearealet, men vil ta dette opp til ny vurdering etter høyring av planframlegget. Leikearealet er lagt ved tilkomstveg til området og eit område som er tiltenkt parkering. Det bør etablerast gjerde mot veg og parkeringsareal for å sikre at barn ikkje kjem ut i trafikkarealet. Vidare er det ikkje sett krav til MUA for bustadane, administrasjonen meiner at dette bør ligge på nivå med krav sett i kommuneplanen, altså 200 m² for einebustader og 50 m² for fleirmannsbustader. Elles er det positivt at ein legg til rette for friområde med gjennomgåande kyststi. Det er også knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av kyststien, noko administrasjonen ser på som positivt.

Tillegg til § 2.6.1: Leikeplassen må sikrast med gjerde mot parkerings- og vegareal.

Tillegg til § 2.2.1: Minimum uteopphaldsareal per bueining er 200 m².

Tillegg til § 2.3.1: Minimum uteopphaldsareal per bueining er 50 m².

Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er lagt opp til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup, og det skal leverast VA-rammeplan for korleis dette er tenkt utført for godkjenning i kommunen. Endra kryssløysing vil medføre flytting av kommunale anlegg og dette må takast omsyn til i VA-planen. Vidare er det lagt opp til tilstrekkeleg areal til renovasjon etter administrasjonen si vurdering. Tilkomst for bossbil vil vere i avkøyrsla til området, og det vil vere snumoglegheit for bilen her. Vidare er plan for lokal overvasshandtering

tilfredsstillande med lokal fordrøying av overvatn frå nye harde overflater. Administrasjonen meiner tilhøve til renovasjon og tekniske anlegg er tilfredsstillande.

Naust og fritidsbustad:

Det er planlagt at eksisterande naust og fritidsbustad med naust vert vidareført i reguleringsplanen og det vil ikkje vere aktuelt med noko ny terrengtilpassing i samband med desse.

ROS-analyse og naturmangfaldslova:

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen, og det er vist til tiltak for enkelttilfeller der det kan vere knytt risiko. Administrasjonen har likevel vurdert at enkelttiltak må sikrast utover det som er sett i ROS-analyse. Det er ikkje registrert tilhøve/tiltak som vil vere i konflikt med naturmangfaldslova innanfor planområdet.

Tilhøvet til gbnr 137/259 og reguleringsplan for Isdalstø kai:

Det er i planframlegget lagt inn nok parkeringsdekning og leikeareal for å dekke krava til dette som er sett i reguleringsplan for Isdalstø kaiområde, plan-ID 1263-200706. Parkeringsdekninga skal vere på 1,5 bilar per bueining, til saman 11 plassar. For leik er det oppgitt at kravet for gbnr 137/259 for felles leikeareal er på 130 m². I tillegg opnar reguleringsplanen opp for at det regulerte friområdet kan nyttast som ute- og opphaldsareal for gbnr 137/259.

Når det gjeld reguleringsplan for Isdalstø kaiområde, er dette ein komplisert plan der ein har slitt med å få realisert planen grunna ulike rekkefølgekrav og tilhøyrande kostnadsdrivande utbetringar som må gjerast. Dersom ein skal overføre mellom anna parkeringsdekning og leike- og uteopphaldsareal til eit anna planområde for gbnr 137/259, så må dette etter administrasjonen sitt syn vere på vilkår av at det vil gjere gjennomføringa av reguleringsplan for Isdalstø kaiområde enklare. Unntak frå enkeltkrav i gjeldande plan, vil kunne medføre at det vert vanskelegare å realisere planen.

Parkeringsareal for gbnr 137/259 er tenkt i parkeringshus i reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde. Oppå parkeringshuset er det planlagte leikearealet som tilhøyrer den aktuelle eigedommen planlagt. Dersom ein tek ut parkeringskravet for 137/259, vil ein framleis måtte etablere parkeringskjellaren for å få på plass det regulerte leikearealet det er knytt rekkefølgekrav til i Isdalstø kaiområde. I tillegg vil ein også unngå kravet om leikeareal oppå parkeringskjellaren. Dette vil kunne medføre at ein part som i utgangspunktet skal bidra inn i fellesanlegg i reguleringsplanen, slepp unna, og det kan legge større belastningar på dei gjenverande partane innanfor planområdet. Den same problemstillinga er aktuell i høve opparbeiding av felles grøntareal FG3 som er tiltenkt leik for større born i området.

Samstundes som ei omdisponering av parkeringsplassar og leikeareal for gbnr 137/259 kan medføre større kostnader for dei andre grunneigarane i området, vil det også opne opp for at ein kan redusere andre parkeringsanlegg som er planlagt i reguleringsplan for Isdalstø kaiområde. Om andre kan utnytte dei aktuelle plassane som vert ledige som følgje av ei omdisponering utan at dette vert meir kostnadsdrivande, ser ikkje administrasjonen noko problem knytt til dette. Administrasjonen meiner likevel at det truleg er føremålstenleg at leikearealet som er planlagt blir på same storleiken, og dette vil i så fall medføre at dei gjenverande partane får ein større kostnad

med tanke på anlegging av leikeareal. Det same gjeld om 137/259 skal unntakast krav i høve FG3 ved at dette er løyst for eigedommen i friområdet som er planlagt i reguleringsplan for Alverneset. Administrasjonen meiner at det ikkje er naturleg at friområdet bør inngå i rekneskap for ute- og opphaldsareal for gbnr 137/259.

Oppsummert meiner administrasjonen at det i utgangspunktet ikkje treng å vere problematisk at ein løyser areal for leik og parkering for gbnr 137/259 innanfor planområdet for Alverneset. Likevel er det ein føresetnad at omdisponeringa ikkje fører med seg spesielle ulemper for dei gjenverande grunneigarane innanfor reguleringsplan for Isdalstø kaiområde med omsyn til etablering av parkeringshus og leikeareal. I og med at rekkefølgekrava knytt til parkeringsanlegg er veldig tydelege i reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde, meiner administrasjonen at det må gjerast ei revidering/omregulering av denne planen, der rekkefølgekrava vert teke ut før ein kan tillate at areal for parkering og leik vert omdisponert. Når det gjeld krav til uteopphaldsareal, kan ikkje administrasjonen sjå at det er føremålstenleg å la gbnr 137/259 dekke dette inn i friområdet som er regulert i reguleringsplanen for Alverneset. Administrasjonen vil avslutningsvis peike på at sjølv om enkeltpunkt for parkeringsareal og areal til leik skulle verte omdisponert til reguleringsplan for Alverneset, vil framleis alle andre rekkefølgekrav knytt til eigedom 137/259 verte ståande.

Oppsummering:

Oppsummert meiner administrasjonen at reguleringsplan for Alverneset, med administrasjonens framlegg til endringar, er klar til å leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttalar til 2. gangs handsamin i Plan- og miljøutvalet 02.12.2015

Det kom inn totalt 8 merknader frå sektormynde og naboar i høyringsperioden. I tillegg har Levekårsutvalet i Lindås kommune uttalt seg om planframlegget i møte 10.11.2015.

1. Bergen og Omland havnevesen (BOH)

Har ingen merknader til planframlegget, men minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke tryggleiken eller framkomelegheiten i sjøområdet krev løyve frå BOH, jf. hamne- og farvasslova § 27 første ledd.

Administrasjonen sin vurdering: Vert teke til orientering.

2. Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap (NGIR)

Har merknader til planframlegget. NGIR viser til at kvar bueinig har rett til å setje fram opptil to dunkar avfall til levering kvar veke, og at det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad for dunkane. Dei peiker på at ved fellesløyisingar må behaldarar som gjev same volum pr. bueining veljast.

NGIR framhev også at det er viktig at tilkomstvegen til hentestaden har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk for at renovasjonsbil skal

kunne nytte han.

Vidare peiker NGIR på at hentestaden bør liggje i eit område som er plant, og at renovasjonsbilen må kunne gjennomføre operasjonar utan å vere til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør også kunne snu ved hentestaden. NGIR legg til at ein alternativt må ha ein gjennomkøyringsveg for å unngå rygging.

Avslutningsvis peiker NGIR på at leikeplass og liknande ikkje bør ligge i nærleiken av hentestaden, og at tilkomstveg og snuplass bør ha fast toppdekke og verte brøyta når det er snø og is.

Administrasjonen sin vurdering:

Det er sett av tilstrekkeleg areal for avfallsdunkar/fellesløysingar i f_ØK. Dette området er plant, men grunna topografien i området, er det vanskeleg å gje hentestaden ei plan utforming. Renovasjonsbilen kan ikkje snu ved hentestaden, men om han står i krysset til offentleg veg vil det ikkje vere trong for rygging. Om bilen køyrer inn i området, er det sikra opparbeidd snuhammar i enden av fellesvegen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det let seg gjennomføre henteoperasjonar utan å vere til hinder for noko anna ferdsel, men vurderer det som at biltrafikken inn i dette området vil vere avgrensa då det ikkje er eit stort tal bueinigar her. Leikeplass ligg ikkje i nærleiken av hentestaden. Tilkomstveg og snuplass er i føresegnene beskrive å måtte ha fast dekke.

3. Statens vegvesen

Har ikkje vesentlege merknader til planframlegget, men viser til deira uttale datert 08.12.2014 til varsel om oppstart av planarbeidet for Alverneset. Statens vegvesen minner om at dei i denne uttalen fokuserte på forhold knytt til trafikktryggleik i samband med utarbeiding av reguleringsplanen. Avkøyringa frå planområdet til den kommunale vegen o_KV er vist i samsvar med krava i handbok N100 frå Vegdirektoratet. Statens vegvesen peiker på at det berre i avgrensa grad er teke omsyn til deira råd om trafikksikring av den kommunale vegen gjennom Isdalstø.

Administrasjonen sin vurdering: Vert teke til orientering. Trafikksikring langs heile den kommunale vegen gjennom Isdalstø må vurderast i ein eigen plan.

4. Fylkesmannen i Hordaland

Har ingen merknader til framlegget.

Administrasjonen sin vurdering: Vert teke til orientering.

5. Hordaland fylkeskommune

Har fleire merknader til framlegget.

Fylkeskommunen informerer generelt om tilrettelegging for persontrafikk ved gange, sykkel eller kollektivtransport, samt at fortetting bør skje nær område med eksisterande infrastruktur og gode framkomstmoglegheiter. Fylkeskommunen konstaterer at planområdet ligg i eit utviklingsområde med kort avstand til skule, barnehage og haldeplass for kollektivtrafikk, samt at det er sykkelavstand til kommunesenteret i Knarvik.

Fylkeskommunen informerer om at strandsona er ein avgrensa ressurs og at det er viktig at omsynet til ålmenn tilgjenge vert sterkt vektlagt. Bustadområdet BSK1 ligg innanfor område som er sett av som funksjonell strandsone i kommuneplanen. Fylkeskommunen er generelt skeptisk til utbygging i strid med kommuneplanen. Det vert peikt på at det i planskildringa er gjort gode vurderingar for konsekvensane BSK1 vil ha for strandsona. Fylkeskommunen meiner at det gjennom føresegnar og plankart er valt gode løysingar som sikrar strandsoneverdiane. Det er positivt at strandstien er sikra opparbeidd gjennom rekkefølgekrav. Fylkeskommunen tilrår at strandstien syner i plankartet og oppmodar om at det vert teke særleg omsyn til strandsona i det vidare planarbeidet.

Det vert minna om at arkitektur må sikre heilskap og gje godt samspel mellom ny og gamal arkitektur.

Planlegging skal ha omsyn til barn og unge sine interesser og sikre gode og trygge oppvekstvilkår gjennom sikker skuleveg og tilkomst til friluftareal og leikeområde med god kvalitet. Fylkeskommunen uttalar at det i planen er sett av tilstrekkeleg areal for barn og unge og at det er sett kvalitetskrav til leikeareala. Fylkeskommunen ber om at ein sikrar trafikktryggleik innanfor planområdet i anleggsfasen.

Planområdet sin lokalisering i strandsona med innsyn frå Kvernafjorden fører til at ein må ha særleg omsyn til eksponering, volum og fjernverknad av tiltaket. Fylkeskommunen meiner dette er sikra i planen.

Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Dei har ingen merknader i saka utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Fylkeskommunen konkluderer med at dei har merknadar til planforslaget når det gjeld strandsone og barn og unge sine interesser, og ber om at merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Administrasjonen sin vurdering:

Det vert teke til orientering at Fylkeskommunen konstaterer at planområdet ligg i eit utviklingsområde med kort avstand til skule, barnehage og haldeplass for kollektivtrafikk og sykkelavstand til kommunesenteret i Knarvik.

Når det gjeld strandsona vert det teke til orientering at Fylkeskommunen generelt sett er skeptisk til utbygging i strid med kommuneplanen, kor bustadområde BSK1 ligg innanfor funksjonell strandsone, men at det er gjort gode vurderingar for dette i planskildringa, og at det vert ein naturleg forlenging av Isdalstø kai, samt at strandsoneverdiane er sikra gjennom planen. Når det gjeld tilråding om at strandstien syner i plankartet, er denne sikra opparbeidd gjennom føresegnene. Strandstien er plassert i arealet «FRI» innanfor planområdet, og heile området i strandsonen vert gjort tilgjengeleg for ålmenta gjennom reguleringa, noko administrasjonen ser på som eit positivt grep.

Når det gjeld tilråding om at ein sikrar trafikktryggleik innanfor planområdet i anleggsfasen, føreset Lindås kommune at entreprenøren gjennomfører naudsynt trafikksikring i anleggsperioden. Heile det private veg- og fortausstrekket inne i planområdet er sikra ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve til 6-mannsbustaden

innanfor BKS1, og fortau og veg er sikra ferdig opparbeidd fram til kvar av einebustadene innanfor BFS1 – 3 før desse kan bli teke i bruk.

6. Truls Thorgersen

Har merknadar til punkt 2.2.1 «Generelt for bustadområde» i føresegnene og meiner at 3 einebustader innanfor dette området blir skjemmaende og trongt, særleg dersom det ved ei ekstra bueining blir krav til 4 parkeringsplassar pr. bustad. Vidare vert det peikt på at garasjeareal på 70 m² er altfor stort i forhold til storleiken på tomtane og området generelt. Naboen meiner at garasjeplassering må visast på planen og ikkje må tillatast nærare eigedomsgrense til gbnr. 137/484 enn einebustadene då dette vil bli ein høg vegg sett frå nabo sin tomt.

Nabo har også merknadar til punkt 2.2.2 «BFS1 – BFS3» i føresegnene. Oppgitt maks byggehøyde er 8,5 m over overkant golv i 1. etasje. Nabo meiner dette er ein uklar definisjon og at det i staden for må bli oppgitt maks mønehøgde ved kote. For at einebustadene i BS1 – BS3 ikkje skal vere skjemmaende og ha store negative konsekvensar for naboar og for området, må bygga ha maks ein etasje over underetasje og i tillegg ha valma tak for å avgrense byggehøgda. I tillegg må terrenget for einebustadene senkast så mykje som mogleg for å unngå at dei blir plassert for høgt i terrenget i forhold til annan bebyggelse, og for å unngå at dei blir for dominerande sett saman med naboegedomar og frå sjøsida.

Administrasjonen sin vurdering: Vi vurderer kvar tomtestorleik for BFS1-3 i seg sjølv å vere tilstrekkeleg store: 750 m² x 2 og 970 m², og at området sett under eitt ikkje legg opp til for tett og høg utnytting. Når det gjeld garasjeareal på 70m², er dette tatt omsyn til og er redusert til 50 m² etter 1. gangs handsaming. Vidare er alle bustadene innanfor BFS1-3 seinka i terrenget. Mønehøgda er senka 2,5 meter i BFS1 og 3,0 meter innanfor BFS2 og BFS3 enn dei var i utgangspunktet. Det er også lagt inn maks kotehøgde for overkant (ok) golv for 1. etasje minimum 5,5 meter under maks byggehøgda, samt at bygningane berre kan ha under- og hovudetasje. Desse momenta vil samla føre til at einebustadene blir lagt betre og lågare i terrenget, og bygga vil kunne få kotehøgde ca. 2 meter under regulert maks byggehøgde og vil vere i tråd med kva naboane sine ønskjer. Når det gjeld takform, er administrasjonen sin vurdering at det ikkje vil måtte setjast krav om valma tak, og samstundes heller ikkje stengast for dette. Dette er med grunngjeving i planområdet sett under eitt saman med eksisterande bygningar både aust og vest for området, kor ein finn t.d. saltak, valma tak, pulttak og flatt tak.

7. Per Thorgersen

Har merknadar til punkt 2.2.1 «Generelt for bustadområde» i føresegnene og meiner at talet på einebustader bør reduserast frå 3 til 2. Ekstra bueining (pr. eigedom) og krav til 4 parkeringsplassar pr. bygg vil gjere at det blir svært trongt. Parkeringsareal bør leggest på sida av bustadene slik at dei kan kome nærmare nyetablert KV01-KV02 for å sikre mest mogleg hageareal for BFS2 og BFS3 mot sør/sjøsida.

Nabo meiner at garasjeareal på BRA = 70 m² er for stort i forhold til tomtestorleikane og området generelt, og at det må avgrensast til 50m². Det må beskrivast kvar garasjar skal plasserast og at dei ikkje må tillatast nærmare grense til gbnr. 137/288 enn einebustadene, då dette vil bli skjemmaende frå sjøsida.

Nabo har også merknadar til punkt 2.2.2 «BFS1 – BFS3» i føresegnene og meiner at definisjon av maks byggehøgde er uklar og bør beskrivast som maks mønehøgde med angitt kote. Kote som angitt på plankartet er uakseptabel høg. Nabo refererer til samtale med Reigstad Bygg (oppdragsgivar) som hevda at det har skjedd ei misforståing og at det berre skal være ein etasje og valma tak over planert terreng. For BFS3 skal planert terreng ligge på 15,5 m og mønehøgde blir då maks 21 m. Takvinkel på einbustadene bør minimerast då dei ligg relativt høgt i terrenget i forhold til annan bebyggelse og blir veldig synlege frå sjøen.

Nabo har også merknad til punkt 2.4 «N» i føresegnene, og meiner at det bør stillast krav til ferdigstilling og sikring av båtgarasje/naust, då dette bygget i dag står fram som uferdig og svært skjemmaende for området.

Administrasjonen sin vurdering: Viser til vurdering gjort under merknad nr. 6. Når det gjeld talet på parkeringsplassar pr. bustadeigedom, er administrasjonen sin vurdering at den valfrie plasseringa av bygg og parkering på kvar av eigedomane BFS1-3 vil kunne leggje opp til best mogleg plassering av bygg og parkeringsplassar når kvar eigedom blir totalvurdert ved utbygging, og at det samstundes er mest truleg at parkeringsplassane vert lagt nærast mogleg f_KV01-02. Krav til MUA vil også styre kor stor del av kvar eigedom som får kvalitetar som nabo etterlyser.

8. **Aage Vigleik Nyhammar og Ole Isdal**

Som eigarar av naboeigedomane Isdalstøbakken 87, 91 og 101 synast dei at det er ein godt gjennomarbeida plan som tek omsyn til omkringliggande eigedomar, med unntak av plassering og storleik på 6-mannsbustaden slik den er teikna inn på illustrasjonsplanen.

Etter møte med Reigstad Bygg (oppdragsgivar) har dei blitt samd om ei løysing for plassering av bygget. Som naboar har dei eit ønske om at bygget bør vere kortare i lengda. Lengde på 25 meter vil vere dominerande i bustadområdet. Naboane har ønske om at bygget forkortast til 22 meter, noko som vil gje betre utsikt for Isdal og det kjem lengre unna leilegheitsbygget Isdalstøbakken 101 som har altanar i fasaden mot nybygget. Naboane meiner at om bygget blir kortare, vil det framleis ha store og gode leilegheiter for bebuarane.

Naboane ønskjer også valma tak på bygningen, grunna både utsikt til og estetisk for området. Kotehøgda bør vere så lav – og takvinkelen bør vere så liten – som mogleg.

Det vert opplyst om at sjølv om planen vert godkjent, vil ålmenta framleis ha trong for godkjent tilkomst over m.a. Isdalstøbakken 101 for å kome til den offentlege badeplassen innanfor planområdet.

Administrasjonen sin vurdering: For vurdering av takform: sjå vurdering under punkt 6. Det vert teke til orientering at ålmenta vil ha trong for godkjent tilkomst over naboeigedom. Administrasjonen vil også vise til kyststien som er planlagt gjennom eit større område. Når det gjeld forkorting av bygget, er vurderinga generelt sett at byggegrensene som er i planen ikkje vil leggje opp til eit større bygg enn eigedomen og området kan tåle.

9. **Levekårsutvalet**

Levekårsutvalet har ikkje kome med merknader til framlegget.

Administrasjonen sin vurdering: Vert teke til orientering.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore ute til offentlig ettersyn og merknadane har trekt fram fleire problemstillingar, m.a. knytt til kotehøgder, reduksjon av einebustadtomter, takform på einebustader og seksmannsbustaden, tilrettelegging for avfallsbil og plassering av kyststien. Det er søkt å ta omsyn til merknadene og uttalene som har kome, og innarbeide desse i planen. Det ses på som særers positivt at trafikktryggleiken er betra for alle mjuke trafikantar gjennom at fortauet i planområdet har blitt samanhengande heilt fram til gang- og sykkelvegen. Det er også føreteke mindre vesentlege endringar og tilpassingar for å gjere føresegnene meir presise og framheve kva intensjonen er.

Endringar som er utført i planen sidan saka var til 1. gangs handsaming

Oversikt over endringar i føresegnar:

- 1.1.1: Før det vert gjeve byggjeløyve til bustader endra til: løyve til tiltak.
- 1.1.2: BFS1-3 fjerna.
- Opprinneleg 1.1.3 og 1.1.4 har slått saman føresegn om veg og fortau og gitt ny 1.1.3: Vegar og fortau skal ha fast dekke. f_KV01 og f_FT01 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustader i område BFS1-3. f_KV02 og f_FT02 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustader i BKS1.
- Opprinneleg 1.1.5 er 1.1.4 med endring: eksisterande fortau endra til eksisterande gang- og sykkelveg.
- Opprinneleg 1.1.6 er 1.1.5 med tillegg: med planert og fast dekke.
- Opprinneleg 1.1.7 er 1.1.6 med tillegg: Kyststien skal utformast i dialog med kommunen.
- 1.2.1 tillegg/ending: Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 1,5 meter (...). Mot f_KV01-02, fortau f_FT01-02 og internveg BKS1, kan det tillatast inntil 2,0 meter høge murar før dei terrasserast. Alle murar innanfor planområdet skal vere natursteinsmurar. Avstandskrav sett i § 2.1.2 vil vere gjeldande for plassering.
- 1.2.2 tillegg: Plassering av avkjørsle skal takast stilling til ved søknad om byggjeløyve og visast med siktliner 3 x 20 m, samt svingradius minimum 3,0 meter. Det skal leggest dreneringsrør under kvar avkjørsle.
- 1.2.3 tillegg: For felt BKS1 skal det vere minimum 1,5 parkeringsplass pr. bueining.
- 2.1.2 tillegg overskrift: Avstand vegkant og byggegrense mot anna veggrunn, teknisk f_AVT1-5 (skal vere 10 i staden for 5). Anna tillegg: parkering. Frisiktsone frå avkøyningane skal vere min. 3 x 20 meter, svingradius skal vere min. 3,0 meter. Siktsone skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg. Frisiktsone og svingradius for avkjøring skal visast på situasjonskart ved innsending av byggesøknad.
- 2.2.1 tillegg: MUA for separat bueining skal vere min. 50 m². Ending: Frittliggjande garasjar kan førast opp med BRA inntil 50 m² (...) frå f_AVT1-10. Garasje må ikkje førast opp i frisiktsone.
- 2.2.2 ending: Overkant (ok) golv i hovudetasje skal ligge min. 5,5 meter under maks byggjehøgde. Tillegg: Det er kun tillate med underetasje og hovudetasje. For BFS3 kan det utafor byggegrense mot sjø/sør, etablerast mindre terrengtiltak og liknande for å få god utnytting av den delen av tomte. Tiltak som er nemnd i SAK § 4-1 bokstav d pkt. 6 og 7, samt terrasse/altan med høgde < 0,5 m over terreng med bredde 3,0 m frå byggegrense kan tillatast. Mindre justeringar i høve tomtegrenser kan gjerast innan for

det samla bustadarealet. Ingen tomter skal vere mindre enn 650 m².

- 2.2.4 tillegg: BRA inntil 50 m².
- 2.3.1 tillegg/ending: Internveg til parkerings-kjellar og tilhøyrande tiltak for slik veg og tilkomst elles kan byggast i formålsgrense og utanfor byggegrense. Parkeringsareal, stiar, trappar, murar og tilhøyrande terrengarbeid for dette samt terrengarbeid for bygning, kan opparbeidast utanfor byggegrense. Overkant (ok) golv 1 etasje skal vere på kote + 9,0 m, avvik + /- 0,5 m kan akseptast. Det kan oppførast inntil 6 bueiningar innanfor område BKS1. Det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass pr. bueining. Min. 10% av parkeringsplassane skal vere tilpassa rørslehemma. Ved etablering av parkeringsplassar utanom parkeringskjellar, skal min. 1 plass vere tilpassa rørslehemma.
- 2.3.2 tillegg: Det kan byggast parkeringskjellar i BKS1. Parkeringskjellar i BKS1 skal ikkje reknast med i % BYA. Front mot sørvest kan ha maksimal høgd over planert terreng på 0,5 meter. Det kan etablerast inntil 20 parkeringsplassar i parkeringskjellar.
- 2.6.1 tillegg: skal minimum ha sandkasse og huskestativ.
- 2.7.1 fratrekk: gnr 137, bnr 259. Tillegg: f_ØK skal planerast og ha fast dekke.
- 3.1.2 fratrekk: gnr, 137, bnr 259. Intern felles køyreveg skal ha 4,0 m breidde.
- 3.1.5: AVT5 endra til AVT10.
- 5.1.1 ending/tillegg: Frisiktsone skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

Oversikt over endingar i plankart:

- Det er lagt inn snuhammar og utandørs parkeringsplass i område BKS1.
- Det er lagt inn byggegrense i BFS5.
- Byggehøgde for BFS1-3 er senka med 2,5-3,0 meter.
- f_FT er delt opp i f_FT01 og 02.
- Ved krysset mellom offentleg og privat veg, er trapp som bindeledd mellom gang-/sykkelveg fortau er erstatta av samanhengande fortau.
- f_LEIK, FRI og BKS1 har blitt noko større, medan BFS1-3 har blitt noko mindre.

Oppsummering og tilråding

Det er gjort fleire mindre endingar i planforslaget etter at det har vore på høyring etter 1. gangs handsaming. Plandokumenta svarar på og har retta opp i høve merknader frå naboar og regionale mynde etter offentleg ettersyn. Administrasjonen vurderer reguleringsplanen for Alverneset gbnr. 137/28 m.fl som klar for godkjenning.

.....