

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
007/16	Plan- og miljøutvalet	PS	17.02.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1671

1. gangs handsaming av reguleringsplan Vesleheimen, gbnr 137/63 m.fl.

Vedlegg:

Planskildring_VesleheimenPlanføresegner_Vesleheimen_04.02.2016_red_ADM13014_Vesleheimen_16_16.12.2015_Plankart_A213014_illustrasjonsplan_Vesleheimen_22.12.2015_A213014_Snitt_Vesleheimen_22.12.2015_A4Avkjørrel Vesleheimen tilpasningsforslag Vegavd. Lindås kommune (R. Kilen 05.03.2015)Lende- og tverrprofiler_VesleheimenVegkryss_Vesleheimen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Vesleheimen, gbnr 137/63 m.fl, ut til høyring og offentleg ettersyn. Vedlagte plandokument vert lagt til grunn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 007/16

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Vesleheimen, gbnr 137/63 m.fl, ut til høyring og offentleg ettersyn. Vedlagte plandokument vert lagt til grunn.

.....

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Maja og Karina Isdal, medan Ard Arealplan AS har vore plankonsulent.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av eigedom 137/63, som er avsett til bustadføremål innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Totalt vert det opna opp for inntil 20 nye bustader innanfor planområdet, fordelt på 3 bygg med høvesvis 4, 6 og 9 bustader. I tillegg er det opna opp for ein ekstra einebustad på eksisterande bustadtomt 137/155. Det er lagt opp til parkeringskjellar under seksmannsbustaden, der det vert lagt til rette for at kvar bustad i dei nye bygga skal ha ein parkeringsplass under tak. Felles grøntareal er plassert i tilknytning til dei ulike bygga, og det er planlagt eit tun sentralt i området som skal fungere som møteplass. Det er i tillegg til den aktuelle eigedommen regulert inn tilliggande eigedommar, tilkomstveg og kryssområde i Isdalstøbakken.

Området som vert regulert er på om lag 9,8 dekar, og er i kommunedelplan for Knarvik-Alversund sett av til bustadføremål og er soleis i samsvar med overordna plan. Planområdet er i hovudsak eigedom 137/63, men tilstøytande eigedommar er tekne med for å unngå at ein får uregulerte felt mellom dei ulike reguleringsplanane i området. Vidare er det teke med naudsynt areal knytt til hovudtilkomsten frå Isdalstøbakken og kryssutforming i Isdalstøbakken.

Det vert opna for totalt 20 nye bueiningar innanfor planområdet, fordelt på ein ny einebustad i tillegg til bygg med 4, 6 og 9 bustader. Bustadane er tenkt utforma med 2-3 etasjar, der BBB1 får inntil 4 bueiningar, BBB2 får inntil ni bueiningar og BBB3 inntil 6 bueiningar. BBB2 blir det største bygget med inntil 11 meter byggehøgde, medan BBB1 og BBB3 får maksimal byggehøgde på høvesvis 8 og 9 meter. BBB3 vil verte bygd på delvis underjordisk parkeringskjellar som blir felles for dei nye bustadane.

Parkering for bustadane er organisert slik at alle dei nye bustadane innanfor den konsentrerte busetnaden vil få ein plass i parkeringskjellaren under BBB3. I tillegg vert det lagt til rette for 10 parkeringsplassar ved høvesvis BBB2 og BBB3 som kan fungere som gjesteparkering og tilleggs plassar. BBB1 vil ikkje ha parkeringsmoglegheit tett inntil bygget, men det vil verte lagt til rette med køyrbar gangveg fram til bygget slik at varelevering og

liknande har moglegheit til å kome fram til bygget. Totalt vert det lagt opp til 1,5 plassar per bueining.

Det er lagt opp til gode grøntareal innanfor planområdet. Sentralt i planområdet har ein lagt til rette for eit fleirbrukstun som kan fungere som møteplass for bustadane med mellom anna leikeplass for småborn og tuntre. I tillegg skal tunet opparbeidast med eit grønt preg og det skal nyttast organiske materialar og ikkje asfalt. Det er vidare lagt opp til to leike-/grøntareal med gode kvalitetar, der det også er lagt til rette for at ein kan etablere parselhagar. Lengst nord i planområdet er det lagt til rette for at ein skal ta vare på eksisterande vegetasjon og kunne bruke området som naturleikeplass. Mellom tilkomstvegen til området og BBB2 er det tenkt at det skal etablerast ein grøn allé.

Tilkomst til planområdet vert frå eksisterande avkøyrsløse mot Isdalstøbakken. Tilkomsten har vorte mykje diskutert i planprosessen, då dagens kryssløysing ikkje er trafikksikker nok og ein kunne ikkje tillate auka bruk av vegen/krysset utan å gjere tiltak. Det vart først drøfta å stenge avkøyrsla for å finne ein ny tilkomst anten via reguleringsplan for Kubbaleitet eller via 137/62 som grensar til planområdet i nord. Det var ikkje mogleg å kome til einigheit om vegtilkomst verken via det beste alternativet over 137/62 eller via Kubbaleitet. Ein gjekk då tilbake til den opphavlege løysinga med dagens tilkomst, men såg på kva løysingar ein kunne få til for å oppnå ei fullgod trafikkløysing i krysset. For å oppnå ei fullgod løysing i eksisterande kryss, vart det inngått ein avtale med eigar av 137/181. Dette har gjort det mogleg å flytte eksisterande veg litt mot nord, og dermed få ein lengdeprofil som tilfredstillar alle krav, samstundes som ein får tilpassa ny vegføring med alle eksisterande avkøyrsløse. Det er utarbeidd teikningar for eit meir trafikksikkert kryss som er vist i plankartet og eigne teikningar. Tiltak som er gjort for å forbetre trafikforholda er at avkøyrsløsen til planområdet er gjort breiare for å gjere den meir oversiktleg, samt ein oppstramming/forbetring av dei eksisterande innkøyrsløse innanfor planområdet. Avkøyrsla frå FV 565 som kjem inn på Isdalstøbakken i nordaust er blitt lagt til rette for å verte forkøyrsløse, då det er i den retning mesteparten av trafikken kjem og går. På den autsida av Isdalstøbakken i nord har busslomma som ikkje lenger er i bruk blitt fjerna og det har blitt lagt til rette for fortau for å hindre at folk parkerer i busslomma og gjer siktforholda for køyrande dårlege. I tillegg til ei betre utforming av krysset, er det no lagt inn fortau på 1,5 meter for å sikre eit tilbod til mjuke trafikantar inn til området.

I høve avfallshandtering er det lagt opp til eit eige areal for henting av avfall med god tilkomst og snuradius, med gode moglegheiter for handtering av avfallsdunkar. Området er vidare tenkt tilknytt kommunalt vatn, medan avlaup vert handtert med slamavskillar med relevant storleik.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Vesleheimen er vurdert av administrasjonen og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor område sett av til bustadføremål i kommunedelplan for Knarvik-

Alversund og er soleis i samsvar med overordna plan. Tilkomst til området er ikkje vist spesielt i overordna plan, så totalt sett er planframlegget i samsvar med dei retningslinene kommunedelplanen for Knarvik-Alversund legg opp til.

Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til ei relativt høg utnytting på den aktuelle tomte, med opp til 19 nye bueiningar fordelt på 3 bygg. Området rundt dei planlagde bustadane er bygd ut med einebustader og rekkehus frå tidlegare. Dei planlagte bustadane vil stå fram som ei fortetting av området, men vil vere i samsvar med fortetting som er godkjent tidlegare i kringliggjande område, mellom anna Kubbaleitet, Hordasmibakken og Kupaleitet. Administrasjonen meiner at det er føremålstenleg med fortetting i områda nær Knarvik der det ligg til rette for slik utvikling. I høve eksisterande bustadstruktur vil planframlegget føre med seg at strukturen med einebustader og rekkehus i området vert endra, men administrasjonen meiner likevel at utforminga på bygga og området elles er av ein slik art at området likevel ikkje vil framstå som overdrevent fortetta.

Estetikk og nabotilhøve:

Dei planlagde nye bygga vil vere av ulik storleik og vil på bakgrunn av dette ikkje framstå som eit samla dominerande bygg. Det er lagt vekt på at terreng og eksisterande vegetasjon i stor grad skal takast vare på og ein ynskjer å utforme gode uteareal. Når det gjeld tilliggande bustader i området, vil dei nye bygga medføre endringar i utsiktstilhøve. Heile planområdet ligg på om lag i same høgd, men er noko kupert. Dette gjer at det ikkje vert mogleg å avtrappe dei nye bygga i særleg stor grad. For eksisterande bustad innanfor BFS1 vil det verte mindre utsikt mot nordvest. For BFS2 vil bygget BBB2 med maksimal høgd på 11 meter ta ein del utsikt i vestleg retning. For bustadane i 137/47, 762 og 763 vil bygg BBB2 og BBB3 stenge for mykje utsyn mot sørvest, men det vil vere ein passasje på minimum 12 meter mellom dei nye bygga som vil gje opning mot sørvest. Administrasjonen meiner at det her er snakk om eit bustadområde i sentrumsnært område og at ein i desse områda må forvente at det kjem nye bygg på naboeigedommar som kan gje noko reduksjon i utsikt. Vedlagte snitt viser ei framstilling av korleis dei ulike bygga vil kunne verte etablert.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst inn til området har vorte drøfta med kommunen i fleire omgangar, der det har vorte sett på ulike alternativ. Kommunen har i utgangspunktet vore negativ til auka bruk av eksisterande kryss, med tanke på at det vil kome ei stor framtidig auke i trafikken gjennom krysset ved Hordasmia. Bakgrunn for trafikkauken er mellom anna tre nye reguleringsplanar i området per i dag (Kubbaleitet, Alverneset og Hordasmibakken) som opnar opp for om lag 200 nye bustader, i tillegg til at det kan vere aktuelt å stenge krysset ved Isdalstø kai på sikt. I planprosessen vart det tidleg anbefalt ei løysing der dagens avkøyrsløse inn til planområdet vart stengt og ein fekk ny tilkomst anten over 137/62 i nord, alternativt via reguleringsplan for Kubbaleitet. Tiltakshavar og kommunen har vore i dialog med dei aktuelle naboane, men har ikkje funne fram til einighet om løysingar som kunne realisere nokre av desse alternativa. Ein gjekk på bakgrunn av dette tilbake til dagens kryssløysing for å sjå kva ein kunne gjere med krysset for å få ei tilfredsstillande kryssutforming som tek i vare trafikktryggleiken for alle

trafikanter. Resultatet er at ein har fått til ei utbetring av dagens tilkomstveg og eksisterande avkøyrslar som gjer at ein får tilfredsstillande løysingar i sjølve utkøyrsla på Isdalstøbakken. I tillegg vert det lagt opp til at avkøyrsla mot nord i Isdalstøbakken får ein anna utforming, mellom anna ved hjelp av ei refuge i vegen, og at det i tillegg vert vikeplikt for denne vegen i krysset. Dette vil gjere kryssløysinga meir oversiktleg og vil også bidra til å få ned farten på strekka.

Når det gjeld mjuke trafikanter, er det tenkt at ein må opprette fysiske hinder på gang- og sykkelvegen i Isdalstøbakken for å få ned farta i avkøyrsla inn til planområdet. Siktforhold for bilar vil verte bra, men det vil vere viktig å få ned farten på syklistar som nyttar gang- og sykkelvegen. Det er i tillegg lagt inn fortau inn til dei nye bustadane for å sikre gode tilhøve for mjuke trafikanter heilt inn til dei nye bustadane. Det er også lagt opp til gode løysingar mellom dei ulike grøntområda for å legge til rette for trygge forhold for born og unge.

I høve parkering så var det i utgangspunktet lagt opp til overflateparkering for alle dei nye bustadane innanfor området. Etter dialog med tiltakshavar og plankonsulent er dette no endra til å verte underjordisk parkering under BBB3, for å opne opp for meir grøne areal i planen. Dette har mellom anna opna opp for etablering av felles tun mellom BFS1, BBB1 og BBB3. Det er i tillegg opna opp for noko overflateparkering som mellom anna skal fungere som gjesteparkering. BBB1 har ikkje parkering i umiddelbar nærleik til bustadane, men det vert lagt opp til at f_SGG vert køyrbar for å legge til rette for vareleveransar og liknande. Minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma. For ein bustadtomtene må det takast med at det skal vere mogleg å snu bil på eigen tomt. Vidare meiner administrasjonen at det er føremålstenleg å ta med ei føresegn knytt til at det vert lagt til rette for lading av køyrety i parkeringshuset.

- *Ny 4.1.4: Parkeringsplassar og garasjar skal utarbeidast slik at det er mogleg å snu på eigen tomt.*
- *Tillegg til § 5.4.4: Det skal leggjast til rette for lading av køyrety i parkeringsanlegget.*

Leike- og uteopphaldsområde:

Det er lagt opp til gode felles leike- og uteopphaldsområde i planen. Mellom anna er det lagt opp til eit felles tunområde mellom BBB1, BBB3 og BFS1 me tuntre, som skal opparbeidast som fleirbrukstun med bruk av organiske materialar. Vidare er det lagt opp til at ein skal lage til ein grøn allé mellom BBB2 og BBB3, langs tilkomstvegen inn til området. Leikeareala er lagt til rette for både små og større born, og også dei to leikeplassane er tenkt med tuntre. I tillegg skal f_BLK2 opparbeidast med felles funksjonar for bustadområdet, som til dømes akebakke, bål-/ grillplass, parselhagar og liknande. Dei ulike grøne områda er kopla saman med gangveg, som skal gjere ferdslе trygg for dei minste borna. Alt i alt meiner administrasjonen at det er lagt opp til gode felles grøntområde i planen, men ynskjer at illustrasjonsplanen skal vere retningsgjevande for den endelege utforminga slik at ein bitt opp dei gode kvalitetane og intensjonane enno betre.

- *Ny 2.1.4: Illustrasjonsplan datert 22.12.2015 er rettleiande for utforming av uteområda.*

Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er lagt opp til henteplass for buss ved BBB3, ved innkøyrsla til parkeringsanlegget. Det vil vere enkelt for renovasjonsbil å arbeide ved henteplassen og svingradius er god, slik at det er lett å snu. Når det gjeld tekniske anlegg, vil det verte etablert felles slamavklarar for dei nye bustadane og avlaup vil vidare gå inn på kommunalt anlegg. Vatn er tenkt henta frå kommunalt anlegg. Det er sikra at VA-rammeplan som skal skildre vassforsyning, handtering av overvatn og spillvatn, samt uttak for brannsløkking, ligg føre før søknad om rammeløyve for bustadane. Administrasjonen meiner likevel det bør presiserast i føresegnene at det ved utbygging etter planen må sikrast at overvassituasjonen nedstraums for planområdet ikkje vert endra som følge av utbygginga.

- *Ny § 5.5.1: Det må visast tilstrekkeleg overvasshandtering i VA-rammeplan og utbygging etter reguleringsplanen skal ikkje føre til endring i overvassituasjonen nedstraums for tiltaket.*

ROS-analyse, natumangfald og folkehelse:

ROS-analyse har ikkje avdekt spesielle moment som medfører risiko i planområdet. I høve natumangfald er det ikkje registrert spesielle naturverdiar i området, og tiltaka vil ikkje bygge ned viktig natur eller landskap eller føre til uønskede utslepp. I høve folkehelse meiner administrasjonen at dei gode uteområda planen legg opp til, saman med gode moglegheiter for å kunne gå eller sykle til viktige funksjonar i nærområdet legg til rette for at ein kan vere mindre avhengig av bil. I tillegg legg planen opp til gode møteplassar og fellesareal og eit godt bustadmiljø. Området ligg også relativt nært attraktive turområde mot Erstadfjellet og også framtidig kyststi som delvis vil verte etablert i samband med reguleringsplanane Kubbaleitet og Alverneset.

Planteknisk:

Administrasjonen har vurdert det plantekniske materialet som er levert inn, og har gjort nokre mindre endringar og presiseringar i dette:

- Legge inn begrepet bueiningar i alle føresegner, evt totalt tal på bueiningar.
- Skrive om til avkøyrsløp i 8.1.1 for å vere meir spesifikk på kva som er meint med «avkøyrsløp».
- Mindre rettingar i føresegnene på nummerering og mindre feil.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og meiner at planframlegget legg til rette for eit bustadområde med gode kvalitetar og gode fellesområder som legg til rette for eit godt bustadmiljø. Det vert lagt opp til ei relativt høg utnytting i området, men administrasjonen meiner at kvalitetane i planframlegget er gode og at det er føremålstenleg med ei fortetting i eit område med nærleik til kommunesenteret og andre fasilitetar som skule, barnehage og idrettsanlegg. Administrasjonen har føreslått nokre endringar i føresegnene for å sikre at intensjonane i planframlegget vert gjennomført, og har i tillegg lagt til nokre føresegner knytt

til parkering, lading av køyrety og overvatn.

.....