



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	24.01.2018

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Christian H. Reinshol
	Arkivnr.: 17/3067	Klassering:

Mindre endring av reguleringsplan Seim skule med utbetring av fv 402, plan-id 1263-201007

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Seim skule med utbetring av fv 402, plan-id 1263-201007, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 14.12.2017 og plankart datert 13.12.2017 vert lagt til grunn.
2. Landbruksavkøyrsløse frå fv 402 til gbnr 172/3 vert lagt inn i plankartet slik den er etablert i dag.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Multiconsult AS har på vegne av Lindås kommune fått utarbeidd framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Seim skule med utbetring av fv 402. Endringa gjeld utbetring av kryss mot Seim barnehage og nyleg regulerte bustadområde Sjøvold og Nilshøyen. Bakgrunnen for behov for utbetring av krysset ligg i krav frå Statens vegvesen om betre tilhøve for mjuke trafikantar i det aktuelle krysset før det vert gjeve løyve til tiltak i området. I tillegg er det gjort ei mindre auke i utnytting og byggehøgde for bustadområdet BF1 og det er gjort mindre rettingar i føresegnene.

Framlegget om mindre endring har vore på høyring i perioden 15.12.2017 til 07.01.2018, og det kom inn til saman 5 merknader til planframlegget, derav 4 private og 1 frå Fylkesmannen. Statens

vegvesen har fått utsett frist til å svare til etter skrivefristen for politiske saker, og evt merknad vert ettersendt med kort vurdering frå administrasjonen når denne er på plass. Alle dei private merknadane gjeld tilhøve i reguleringsplanen som ikkje har vorte gjort noko endring på i planframlegget. Administrasjonen kommenterer dei ulike merknadene under.

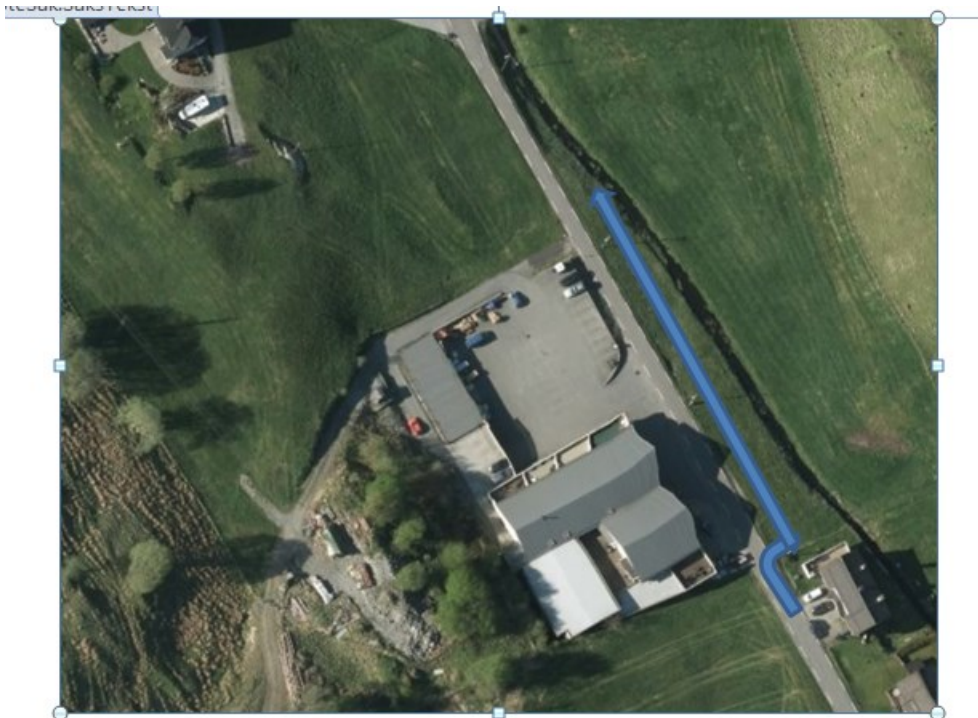
Bakgrunn for reguleringsendringa er som nemnt over krav frå vegvesenet om utbetring av krysset med betre tilhøve for mjuke trafikantar som skal frå dei nye bustadområda og sørover. Det vart teke inn rekkefølgekrav om utbetring av krysset i reguleringsplan for Sjøvold knytt til bruksløyve for nye bustader, men det har ikkje vorte gjeve avkøyrsløyve for frådelling av tomter frå vegvesenet med bakgrunn i trafikkisikring av det aktuelle krysset. På grunn av dette får ein ikkje gjort nokon tiltak inne i dei ferdig regulerte områda Sjøvold og Nilshøyen. Gjeldande reguleringsplan for Seim skule har ikkje regulert tilstrekkeleg trafikkisikring for det aktuelle krysset, og krysset har i samband med etablering av ny Seim skule heller ikkje vorte bygd ut slik det skulle etter rekkefølgekrava som ligg i planen. Kommunen ynskjer å rydde opp i planen for det aktuelle krysset slik at det kan verte utbetra med tilstrekkeleg trafikkisikring.

Merknadane til planen vert oppsummert og kommentert under.

1. *Fylkesmannen i Hordaland* hadde ingen merknader til den mindre endringa.
2. *Johan Seim* peiker på at det ikkje er naudsynt med fortau på nordaustsida av NWP. Han peiker vidare på at det er viktig at jord og overskotsmassar vert plassert og vert sådd til der grunneigar ynskjer det. Vidare peiker han på at det er viktig å sikre moglegheit til å få slå skråningar mot fortau ved etablering av fortau. Det vert vidare peika på at ulike privatrettslege tilhøve må vere avklart før arbeid vert sett i gang. Seim viser også til innspel som vart levert inn i samband med høyring av reguleringsplanen i 2011 der alternativ til planframlegget vart lagt fram.
Administrasjonen vil peike på at merknaden får Seim gjeld tilhøve som ikkje har vore gjenstand for endring i dette planframlegget og er uendra frå den vedtekne planen. Dei aktuelle endringane som vert føreslått fordrar at det vert gjennomført ei ordinær endring av planen der ein ser på desse tilhøva og ein må ha ein utvida dialog med vegvesenet for å få avklart eventuelle endringspunkt. Administrasjonen vil tilrå at ei ny vurdering av tilhøve langs 402 utover endringa av det aktuelle krysset mot Seim barnehage vert teke i ein eigen prosess då dei samla ikkje kan takast som ei mindre reguleringsendring.
3. *Jan Erik Hopland og Magnar Hopland* viser til tidlegare avtale knytt til landbruksavkøyrsla frå fv 402 til gbnr 172/3 og ynskjer at denne vert sikra i plankartet. Dei har også innspel til korleis krysset Lurevegen-Seimsstranda burde vere opparbeidd.
Administrasjonen har vore på synfaring der den aktuelle landbruksavkøyrsla er etablert, og meiner at denne kan inkluderast i plankartet då den allereie er etablert. Det vert difor tilrådd som eit vedtakspunkt å inkludere denne. Når det gjeld utforming på krysset Lurevegen-Seimsstranda, så meiner administrasjonen at dette også må inngå i ein eigen endringsprosess av planen saman med andre endringsframlegg langs fv 402 utanfor området som no er endra. Skal ein sjå på fleire tilhøve i planen vert dette i sum å sjå på som ei ordinær endring av planen.



4. *Seimstrand AS* viser til at reguleringsplanen har element i seg som vil skape svært store vanskar for deira verksemd. Planen vil redusere parkeringsareal i framkant av butikken, samt kunne skape vanskelege og trafikkfarlege situasjonar for mjuke trafikantar ved mottak og varelevering til deira lager. Det er i dag knapt med parkeringsplassar og med den planlagte bustadbygginga på Seim vil det truleg verte større behov for parkering ved butikken framover. Dagens vegtrase innbyr også til høg fart forbi butikken, då det er ei av få rette strekker på den aktuelle vegstrekningen. Slik *Seimstrand AS* ser det, må det gjerast endringar på vegtraseen for å sikre verksemda sine interesser og skilje mellom trafikkareal og lasteareal for verksemda. Ei aktuell endring i planen som vil sikre verksemda sine interesser og samstundes få ned farten på strekka og skilje betre mellom mjuke trafikantar og trafikk/lasteareal er å trekke vegen mot aust ned mot elva og legge inn ei kurve slik at ein må sette ned farten på strekka. Då kan ein skilje fotgjengarar og lasteareal/parkeringsareal på ein betre måte. Slik vegen er planlagt i dag vil ein måtte laste og losse over fortauet, slik at det kan oppstå farlege situasjonar. Vidare vil ein kunne frigjere verdifullt landbruksareal lenger nord mot at ein tek det mindre verdifulle arealet nærare elva. Totalt sett vil ein då slik *Seimstrand AS* ser det, få betre trafikktryggleik, sikre gode tilhøve for drifta av verksemda og bytte mindre verdifullt landbruksareal mot betre areal lenger nord i planområdet. Ei omlegging kan vere om lag som skissert under.



Administrasjonen har vore på synfaring på det aktuelle strekket og ser nokre av utfordringane som ligg i gjeldande plan knytt til vidare drift for Seimstrand AS. Framlegget til alternativ vegtrasé vil kunne løyse dei problemstillingane som vert trekt fram knytt til trafikktryggleik og drift av butikken, men vil måtte handsamast som ei vanleg reguleringsendring for planen. Som føregåande merknader ligg også dette utanfor området det er gjort endring på. *Administrasjonen* ser vidare at den føreslåtte løysinga truleg vil vere i konflikt med vegnormalar som vegvesenet jobbar etter, slik at ei slik løysing vil måtte utarbeidast i ein utvida dialog med vegvesenet. *Administrasjonen* vil soleis også her tilrå at ei endring av denne delen av planen vert teke som ei ordinær reguleringsendring der ein ser på dei ulike innspelane i samråd med vegvesenet.

5. *Endre Konglevoll* viser til at bygging av fortau langs fv 402 vil få verknader for gardsdrifta. Fylkesvegen deler garden i to, med fulldyrka mark på begge sider. Konglevoll peiker på at det er behov for fortau langs vegen, men at det er sentralt at mest mogleg dyrka mark vert skåna i prosessen. Det vert peika på at areal på vestsida av vegen ikkje må takast til vegareal då dette er noko av den beste bøen garden har. Skal fortau byggast på vestsida bør ein legge dette på dagens vegareal og heller utvide køyrevegen mot aust. Då tek ein i vare det beste jordbruksarealet. Konglevoll viser til ulike løysingar som kan føre til mindre inngrep i dyrka mark og peiker avslutningsvis at det er sentralt av avslutning mot fortau/dyrka mark vert gjort på ein slik måte at arealet kan slåast med maskin.

Administrasjonen vil peike på at det aktuelle arealet ligg utanfor området som er endra i planframlegget, og vil peike på det same som i dei andre merknadane at ei endring av planlagt vegtrasé mot sør må gjerast som ei ordinær planendring der ein går i utvida dialog med vegvesenet. *Administrasjonen* ser at det kan vere andre moglege løysingar for fylkesvegen på strekka sørover frå krysset inn mot Seim barnehage, men desse må diskuterast i utvida dialog med vegvesenet, noko denne mindre endringa ikkje legg opp til.

Hovudendringane i planframlegget er som følgjer:

- Endra kryss frå Lurevegen mot Seim barnehage og privat veg mot bustader i sør. Krysset er utbetra med fortau og utforma etter vegvesenet sine handbøker. Resten av vegsystemet er justert til å passe til ny kryssutforming.
- Det er regulert inn støttemur langs vegsystemet knytt til krysset der det viser seg naudsynt.
- Planområdet er noko utvida mot gbnr 172/1 med anna vegareal for å sikre sideareal til veganlegg for utbygging, vedlikehald og drift.
- Innsnevring av plangrense mot gbnr 172/14 då eigedomen har avkøyrslø lenger nord og vist avkøyrslø i plankart ikkje er naudsynt.
- BF1 har fått auka utnyttingsgrad frå 20 % BYA til 25 % Bya og endra byggehøgde frå kote +32 til kote +34.
- Endra føresegn 2.5.1 knytt til finansiering av utbetring av fylkesvegen. Dette er ikkje noko som kan regulerast i føresegner og dette vert teke ut.
- Mindre rettingar og presiseringar i føresegnene.

Vurdering

Administrasjonen meiner framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Seim skule med utbetring av fv 402 kan godkjennast slik det ligg føre. Planendringa tek føre seg ein mindre del av planen med naudsynt utbetring av kryss for å legge til rette for trafikksikker kryssing av veg for mjuke trafikantar. Vidare har endringa teke med seg justering av vegliner og har også teke inn støttemurar langs vegen knytt til kryssområdet for å unngå at bustadareal vert teke til fyllingar langs fylkesvegen. Innspel om justering av utnytting på BF1 har også vorte teke inn i planen då administrasjonen meiner dette vil vere ei føremålstenleg endring for det aktuelle området. Det har ikkje kome inn merknader til endringane som er utført i planframlegget, men Statens vegvesen har ikkje kome med uttale til planen då dei har fått utsett høyringsfrist til 16. januar. Administrasjonen meiner soleis at endringane som er utført i planen er kurante og vil tilrå at desse vert godkjent av plan- og miljøutvalet.

Når det gjeld nabomerknadane som har kome inn, så gjeld desse i hovudsak tilhøve langs fv 402 sør for kryssområdet som er endra i planframlegget. Merknadane gjeld i ulike tilhøve som verknad av dagens gjeldande plan for drifta av Seimstrand AS, driftstilhøve for jordbruk og kryssutforming Lurevegen-Seimsstranda. Administrasjonen meiner at merknadane som har kome inn knytt til dette området eventuelt bør drøftast med vegvesenet og takast inn som ei ordinær reguleringsendring der ein kan sjå på heile vegtraseen i planområdet. Etter administrasjonen si vurdering kan mange av innspela nok vere kurante for å sikre betre tilhøve både for landbruksdrift, butikkdrifta på Seimstrand AS og trafikksikring generelt gjennom området, men det fordrar utvida dialog med både vegvesenet som vegmynde, Fylkesmannen knytt til landbruksareal og truleg også NVE knytt til nærleik til vassdraget om ein skal utvide vegen tett på dette. Både kvar for seg og samla er innspela så omfattande at ein må ta høgde for ein ordinær endringsprosess om ein skal sjå på desse ulike tilhøva. Administrasjonen kan soleis ikkje tilrå at dette vert teke inn i denne mindre endringa av reguleringsplanen.

Når det gjeld kartfesting av eksisterande landbruksavkøyrslø som vart etablert i samband med utbetringa av vegen som vart gjort i samband med bygginga av Seim skule, så meiner administrasjonen at denne kan takast inn i kartet på bakgrunn av at denne vart etablert i samråd med vegvesenet etter det administrasjonen kjenner til.

- Landbruksavkøyrsløse frå fv 402 til gbnr 172/3 vert lagt inn i plankartet slik den er etablert i dag.

Oppsummert meiner administrasjonen at reguleringsplanen kan godkjennast med dei endringane som er utført i planframlegget. Endringane legg til rette for ei trafikksikker utforming av det aktuelle kryssområdet og legge til rette for utbygging av dei regulerte bustadområda på Seim. Vidare har ein gjort mindre rettingar og justeringar i området rundt krysset som bidrar til ei meir optimal utnytting av bustadområda knytt til fylkesvegen.

Vedlagte saksdokument:

10201754-01-PLAN-NOT-01_Skildring	200304	14.01.2018
Føresegner_mindre_endring_141217	200366	14.01.2018
Plankart Seim skole-A1-L	204087	14.01.2018
C001	200365	14.01.2018
Snitt_bygg-A3_131217	200369	14.01.2018
Merknad til reguleringsplan - plan-ID 1263-201007	202773	14.01.2018
Høyring av mindre endring av reguleringsplan ved Seim skule med utbetring av fv 402	202771	14.01.2018
Merknad til reguleringsplan - plan-ID 1263-201007	202769	14.01.2018
Reguleringsplan Seim Skule med utbedring av fv 402	202747	14.01.2018
Merknader til Plan-ID 1263-201007	202748	14.01.2018
Uttale - Høyring - Lindås - Utbetring av Fv 402 - Seim skule - Mindre reguleringsending	201457	14.01.2018

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost