

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
161/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	18/1317

Reguleringsplan Lindås barnehage - Framlegg til 1. gongs handsaming

Vedlegg :

Regplan Lindås Bhg Planomtale 131118Regplan Lindås Bhg Plankart 141118Regplan Lindås Bhg
Føresegner 131118Regplan Lindås Bhg Illustrasjonsplan 131118Regplan Lindås Bhg ROS-analyse
110918Regplan Lindås Bhg VA-rammeplan 121118Vedlegg Eksisterande VA-anlegg 260918Vedlegg
Framtidig situasjon VA-anlegg 260918Vedlegg Nedslagsfelt Flomveg 260918

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Lindås barnehage, planID 1263-201803, ut til høyring og offentleg ettersyn.

Før framlegget kan leggjast ut må følgjande punkt endrast / rettast i plandokumenta:

Føresegn

1. Nye punkt knytt til rekkjefølgje om anleggsperiode og rammeløyve
 - § 4.1. Før/ved igangsetting skal avkøyrsløse til planområdet (o_SV) vere opparbeidd slik at anleggstrafikk og ferdsle langs FV398 elles kan skje på ein trygg måte
 - § 4.2. Saman med søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for korleis avrenning til Prestelva under anleggsperioden vert handtert og kva førebyggjande tiltak som (eventuelt) skal gjerast, jfr. pkt. 3.6
 - § 4.3. Til søknad om rammeløyve skal det liggje føre godkjent detaljplan for vatn, avlaup, overvatn og slokkevatn
 - ...?
2. Uklare tilhøve mellom plankart, føresegn og planomtale må rettast opp og samordnast.

.....

Plan- og miljøutvalet - 161/18

PM - behandling:

Ettersendt sak "Reguleringsplan Lindås barnehage - Framlegg til 1.gongs handsaming" vart handsama i møte.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (A. Dyngen-Uavh)

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Lindås barnehage, planID 1263-201803, ut til høyring og offentleg ettersyn.

Før framlegget kan leggjast ut må følgjande punkt endrast / rettast i plandokumenta:

Føresegn

1. Nye punkt knytt til rekkjefølgje om anleggsperiode og rammeløyve
 - § 4.1. Før/ved igangsetting skal avkøyrsløse til planområdet (o_SV) vere opparbeidd slik at anleggstrafikk og ferdsle langs FV398 elles kan skje på ein trygg måte
 - § 4.2. Saman med søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for korleis avrenning til Prestelva under anleggsperioden vert handtert og kva førebyggjande tiltak som (eventuelt) skal gjerast, jfr. pkt. 3.6
 - § 4.3. Til søknad om rammeløyve skal det liggje føre godkjent detaljplan for vatn, avlaup, overvatn og slokkevatn
 - ...?
2. Uklare tilhøve mellom plankart, føresegn og planomtale må rettast opp og samordnast.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet og avgjerast i Plan- og miljøutvalet og Kommunestyret.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Lindås barnehage vert fremja av Norconsult på vegne av tiltakshavar Lindås kommune ved Eigedomsavdelinga Planområdet ligg sentralt på Lindås, er om lag 10 da og omfattar eigedom gnr 108 bnr 283 mfl. Oppstart av planarbeidet vart annonsert 3.5.2018 og informasjonsmøte vart gjort i Lindåshallen 9.5.2018.

Framlegg til reguleringsplan for Lindås barnehage legg til rette for bygging av ny offentleg

barnehage med tilhøyrande anlegg og fleirbruks uteareal både for barnehage, skule og bumiljø.

Tilhøve til overordna plan og retningslinjer

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Føremålet med retningslinjene er å oppnå samordning av bustad-, areal- og transportplanlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Dei skal og bidra til eit godt og produktivt samspel mellom kommunar, stat og utbyggjarar for å sikre god stad- og byutvikling. Nokre relevante retningslinjer for denne reguleringsplanen er:

- Pkt. 4.2: «*Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løysningar, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige løysningar*»
- Pkt. 4.3: «*I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon*
- Utdrag av pkt 4.4: "*Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform*"
- Pkt. 4.7: "*I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter*
- Pkt 4.8: "*Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet*".

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga:

I retningslinjene vert det stilt en rekkje krav til den kommunale planprosessen og til fysisk utforming av anlegg som skal brukast/ er i bruk av barn- og unge mellom anna slik at:

- barn og unge sine interesser vert gjort synleg og styrka i all planlegging og byggesakshandsaming etter pbl
- kommunane vert gjeve betre grunnlag for å integrere og ivareta interessene til barn og unge i si planlegging og byggesakshandsaming
- det ligg føre eit godt nok og naudsynt grunnlag for å vurdere sakar der barn og unge sine interesser kjem i konflikt med andre omsyn/ interesse

Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Fleire av dei kan og gje ramme for Lindås barnehage, mellom anna:

Tema 3 Attraktive nærmiljø

Auke arealutnyttinga i nærsentra og i nærleiken av skule, barnehage mm.
Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær

Sikre at nærsentra har skule, barnehage og fritids- og servicetilbod
Leggje til rette for vidare utbygging av offentleg vass- og avlaupsanleg



Tema 5 Klima og miljø

Utvikle naudsynt infrastruktur slik at fleire skal kunne nytte miljøvennlege transportmiddel
Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

Tema 4 Kultur og frivillig arbeid

Utvikle fleire arenaer og møteplassar for kultur, idrett, muikk og kunst

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

Gi alle barn og ungdom tilgang på gode tilbod og tenester
Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Tema 7 Kommunale tenester

- Ha kunnskap om og forstå innbyggjarane sine behov
- Leggje til rette for eit trygt og helsefremjande arbeidsmiljø
- Tilpasse driftsnivå, satsingar og vedlikehald

Kommuneplanens arealdel (KPA 2011) syner kva arealbruksføre mål som gjeld for området og ramme for gjennomføring ligg i planføresegnene.

Arealbruksføre mål og føresegn

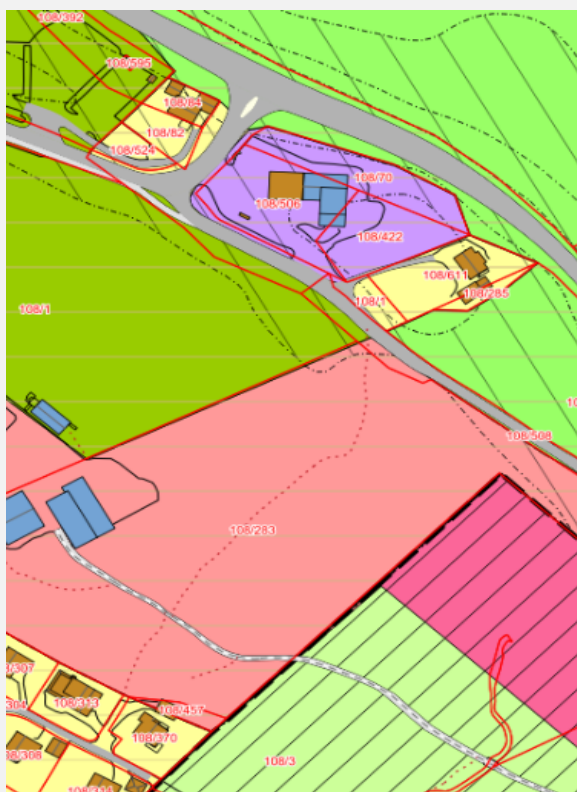
Planområdet er i hovudsak sett av til offentleg og privat tenesteyting i gjeldande kommuneplan. Planen kjem i berøring med mindre delar sett av til idrettsføre mål, vegføre mål, næring og bustad.

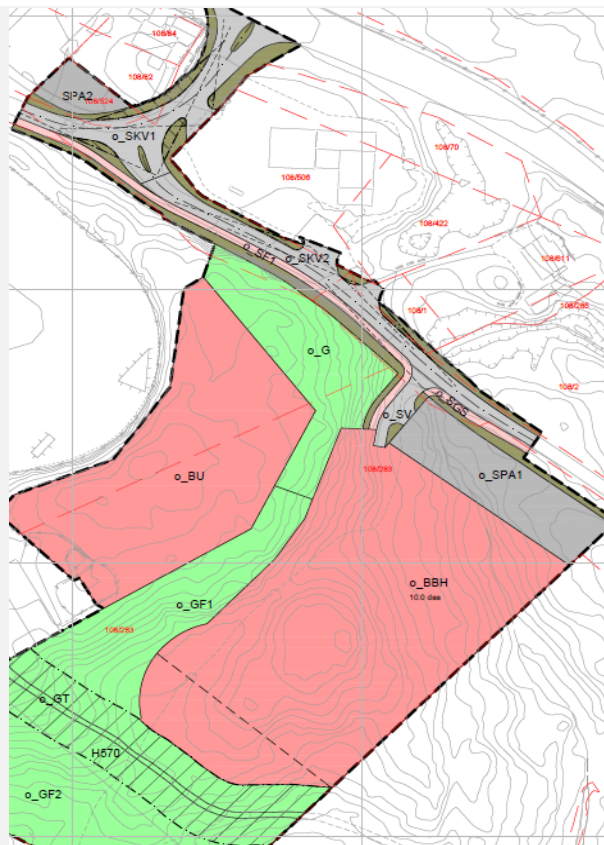
Heile området er del av detaljeringssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde. Langs fylkesvegen i nord er det nokre areal som ligg innanfor støysone.

I sør grensar planen til areal sett av til bustad i kommuneplanen, i nordvest til område sett av til tenesteyting og idrettsføre mål og i nord (nord for fylkesvegen) til næring, bustad og LNF.

I søraust er det «kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden som gjeld». Tilgrensande areal er her sett av til tenesteyting (nord) og LNF (sør) med omsynssone Bevaring kulturmiljø H570_ok1 «Dordihaugen, Prestebraua».
(Frå planomtalen s.7)

For det aktuelle området gjeld eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jfr KPA pkt. 1.1





Utsnitt plankart

Undervisning (o_BU)

Området for undervisning er eksisterende høgdedrag med vegetasjon. Rom for tilrettelegging som fremmer føremålet. Sambruk mellom barnehage, skule og nærmiljø elles

Veganlegg

Veganlegget (o_SKV2 - FV398) skal strammast opp i naudsynt grad og fortau (o_SF1) skal byggjast. Kryssområdet (o_SKV1) er med i planområdet, men ikkje tatt stiling til korleis det skal gjennomførast.

Parkering barnehage (o_SPA1)

Parkering er lagt ved hovudveg (FV398) og kan utvidast. Kan utvidast, men skiller i utgangspunktet ikkje mellom ansatteparkering og «levere-hentesone» for borna.

Grønstruktur, friområde og turveg

Grøntområde knyt delområda både innan og utan for planområdet naturleg i hop. Sjølv om området er vendt mot sør ligg det ved eit lite vassdrag som vil føre med seg kaldt drag.

Illustrasjonsplan



Lindås barnhage er planlagt etablert i to trinn. Mørkt omriss av bygg er trinn 1 medan trinn 2 er stipla line i forlenging av bygget mot sørvest.

Parkering for barnehagen (o_SPA1) er lagt ved FV398 på veg inn i området. Det er vist at ein tar høgde for ei utvida parkering mot aust. Innan for parkeringsområdet er og vist plassering av trafo.

Inne ved bygget er det synt areal for renovasjon, sykkelparkering og oppstillingsplass for menneske med nedsett funksjonsevne.

Storleiken på utareal føreset ein er tilpassa talet på barn og at dette tilhøvet uansett vert gjort greie for i prosjekteringa av bygget.

Tilgjengelege areal er det i direkte tilknytning og innanfor planområdet.

Passasje for ålmenta mellom FV398 og postvegen vert tilkomstveg inn til bygget og tursti (gul)

Vurdering

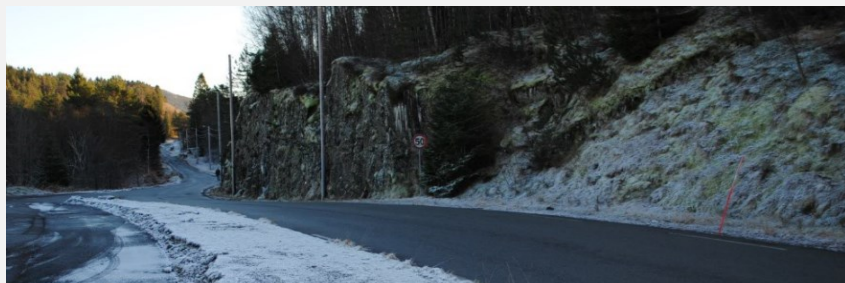
Arbeid med utarbeiding av reguleringsplan og utbyggingsprosjekt kan skje samstundes, og kan spare tid og ressurs. Samstundes skal ein vere nøye og ikkje blande dei to arbeidsoppgåvene for tett då gjennomføring av byggeprosjekt og gjennomføring av planområdet er ulike tilhøva. Ein må peike på at det er sider ved planarbeidet som ikkje synast heilt modent. Sidan framdrift vert vekta mest no må vurderinga her gjere synleg kva som må arbeidast vidare med. Delar av merkandane kan og bør innarbeidast før plandokumenta vert lagt ut til offentleg ettersyn medan delar kan ein henta seg inn under høyringa. Ein tar i det vidare berre med hovudpunkt. Det visast til vedlagte plandokument.

Planområde

Planområdet tar føre seg barnehagetomt og eit større ute- og friluftsområde som kan nyttast av fleire brukargrupper. Tilkomst og trafikkhandtering skjer langs FV398 og 400 samt avkøyring frå FV57.

Trafikksikkring

Strekning FV398 - o_SKV1 til barnehage



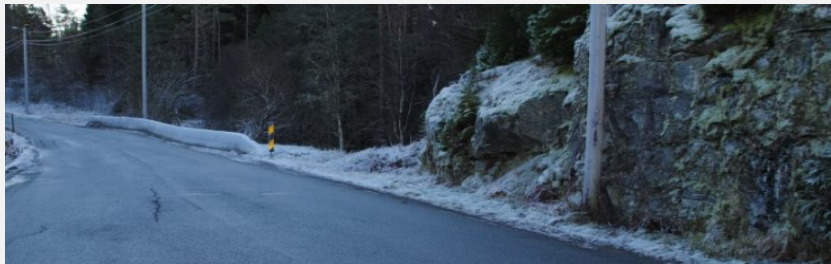
FV398 går sørover frå kryss med FV400. Nytt fortau o_SF1 skal etablerast på vestsida av vegen.

For å ha nok plass må eventuelt del av dagens skjæring takast vekk

Område avkøyrsløse barnehage sett frå nord

Innkøyring til barnehage ved vegskilt – o_SV. Betongkant markerar kulvert/røyr over Prestelva.

Området i bakkant vert parkering – o_SPA1. Fortauet /GS-veg (o_SGS) langs FV398 vil følgje betongkant



Område avkøyrsløse barnehage sett frå sør



Fortau (o_SF1) kjem langs skjæringsfot fram til avkøyrsløse (o_SV) ved enden av murkant.

Løysing og tilrettelegging for trafikkavvikling langs FV398 synast fullnøydande. Ein synast å anta at hovudtilkomsten til barnehagen vert frå nord og har i framlegget sagt at fortau/GS-veg frå avkøyrsløse til barnehagen og sørover langs FV398 ikkje vert bygd. Ein er i

utgangspunktet usikker på om ikkje dette bør vere med for å sikre tryggast mogleg tilhøve kring inn- og utkøyring ved barnehagen.

Kryssløysing – FV57-FV398-FV400



Syner avkøyring til FV57.

Statens vegvesen har under forarbeidet til plan stilt krav om at kryssområdet (o_SKV1) mellom FV57, FV 398 og FV400 skal vere med i planområdet. Dette med grunn i å regulere og leggje til rette for eit tryggast mogleg løysing for alle typar trafikantar.

Kryssituasjon – o_SKV1



Syner kryss mellom FV398 og FV400.

Parkeringsområde (SPA2) ligg til høgre mot parkert bil i bilete.

Krav til opparbeiding og gjennomføring av denne delen av planområdet er ikkje fastsett. Uavhengig om bygging og opning av barnhagen endrar trafikkbilete og trafikkvolumet vil ikkje Statens vegvesen normalt krevje areal inn i plan utan at det vert tatt stilling til kvem og når utbetringa vert gjort. Statens vegvesen har i det seinaste meldt at ein må forvente krav om rekkjefølgje på dette punkt. Slik sett bør ein ta et val, elles går arbeidet inn i ei varsla motsegn.

VA-rammeplan

Planavdelinga erfarer at det er ein kjent situasjon at fleire bygg manglar dokumantasjon på, tilgang til eller sikkerhet for at det kan leverast nok vatn i ein naudsituasjon. VA-rammeplanen for dette planområdet gjer greie for situasjonen knytt til forsyning på Lindås og vedlegga syner eksisterande og planlagt situasjon.

Slik ein les VA-rammeplanen, om dagens situasjon ikkje vert endra innan ein ønskjer å ta barnehagen i bruk, er det ikkje gjort greie for eller konkludert med om det er tilstrekkeleg med vasstilførsel for å sikre bygget og om vassanlegget tåler belastninga. Normalt bør ei slik avklaring vere på plass før ein fremjar framlegget til plan. Ein bør difor leggje inn eit rekkjefølgjekrav som sikrar dette tilhøvet.

Det er ikkje gjort noko samordning mellom planlagt situasjon for VA i dei mottekne plandokumenta verken i kart eller føresegn. Eventuell naudsynt trase for infrastruktur eller område for tekniske anlegg elles er ikkje heimla i plandokumenta og bør avklarast.

Parkering

Det går ikkje fram av verken plankart eller illustrasjonsplan skilje mellom ansatteparkering, mellombels parkering eller «leverings- og hentesone». Ein veit frå andre barnehager og skule at dette kan gje utfordringar.

Offentlege bygg bør vere i forkant når det gjeld sykkelparkering. Det har ein tatt tak i framlegget, men det er og her ønskjeleg å skilje mellom ansatteparkering og levering. Vidare bør på genertelt grunnlag all sykkelparkering knytt til offentlege bygg og transportpunkt vere med overbygg og ha ljøs.

Trafostasjon

Det er uheldig og ikkje gjere synleg areal for trafostasjon. Slik type føremål er å rekne som eit fareområde og bør kome fram i plankartet. For å halde framdrift treng ein ikkje setje krav om at dette vert innarbeid før offentlig ettersyn da det slik sett er gjort synleg, men kan rettast opp både i plankart og føresegn fram til 2. gangs handsaming

Barnetråkkregistrering

Det er gjennomført barnetråkkregistrering i og kring planområdet. Resultata syner ein variert og aktiv bruk gjennom året. Knytninga til den «Trondhjemske postvegen» gjer også ein dybde i nærmiljøet. Området ligg slik at synast som naturleg nærområde både for barnehagen, skule og bumiljøet elles. Denne type sambruk gjennom døgnet og året må sjåast på som å ha stor verdi for nærmiljøet.

ROS-analyse

Den mottekne ROS-analysen inneheld ei innleiande farekartlegging. Den tek føre seg ulike tilhøve som til dømes vind, nedbør, skog- og lyngbrann, elektromagnetiske felt og trafikktilhøve. Oppsummert kan ein seie at ingen tilhøve i kartlegginga indikerar risiko eller sårbarheit ut over «lite sårbart», mao. lite aktuelt i høve til dette planområdet. Det visast elles til ROS-analysen som er vedlagt.

Plandokumenta, intern høyring og kvalitetssikring

Bygg og plan har gjort ein innleiande gjennomgang av plandokumenta. Med grunn i at ein velg å ta opp framlegget til plan no er det ikkje rom for intern høyring som kan gje avklaring og naudsynt kvalitetssikring. Knytt til dei mottekne plandokumenta (plankart, føresegn og planskildring) er det fleire merknadar som burde vore avklara. Ein kan løyse ein del av dess ved å stille krav om ein del rydding og samordning før dokumenta vert lagt ut til offentlig ettersyn og ein mindre del som kan avklarast under høyringa.

.....