

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 125620140001, FA - L13, Gbnr - 10/40	14/3040

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
84/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Reguleringsplan for Øvre Holsbergstien - 1- gongs handsaming

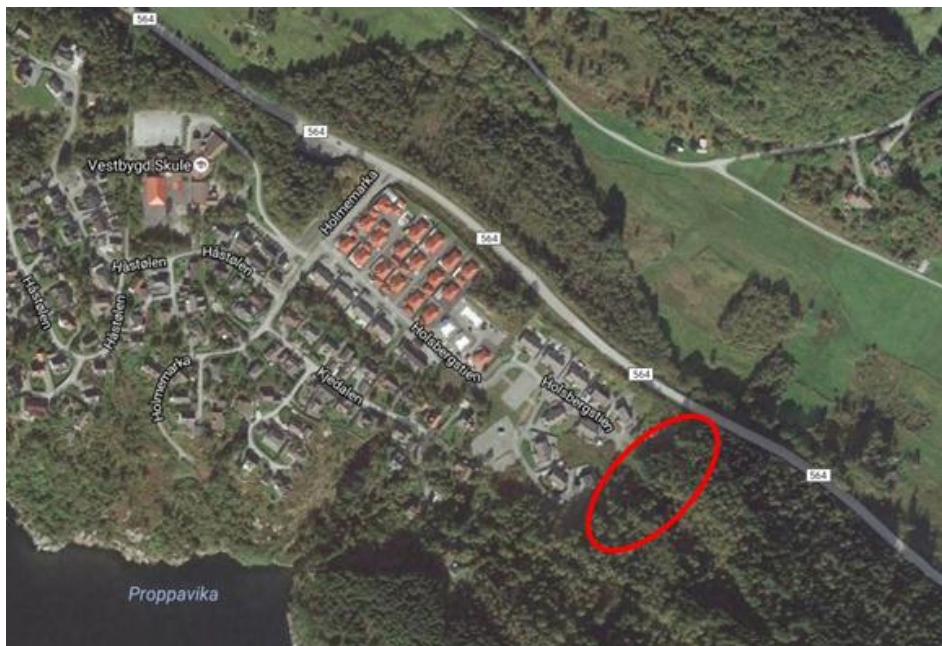
Vedlegg:

1256_20140001 Reguleringsplan, nov2016
Øvre Holsbergstien oppdaterte dokumenter - reviderte føresegner
2016 11 15_Øvre Holsbergstien_Illustrasjonsplan
Planomtale Øvre Holsbergstien 16.11.2016
Holmemarka_2016-11-12_perspektiv
Holmemarka_SU_2016-11-12_sol
2016 09 27_Øvre Holsbergstien Snitt
2016 11 15_Øvre Holsberstien Parkeringsplan
Plan og lengdeprofil
Rapport vegtrafikkstøy
VA-rammeplan Øvre Holsbergstien
Avrenning/flomveg
Vatn- og avlaupsplan
Massebalanse Øvre Holsbergstien
Øvre Holsbergstien grov masseberegning
Masseberekning Holmemarka

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Boligsenteret Bergen Prosjekt AS og Kvalitetshjem AS legg ABO Plan & Arkitektur AS fram forslag til reguleringsplan for Øvre Holbergstien på Holme. Planområdet er på om lag 45 daa og omfattar området søraust for utbygd bustadområde i Holmemarka jamfør kartutsnitt under.



Området er i dag ein del av reguleringsplan for Holmemarka Aust. Felt B9 er i denne planen flateregulert med krav om utbyggingsplan jf. § 28 (PBL 1985). Jamfør plan og bygningslov frå 2008 er utbyggingsplan utgått og erstatta med detaljregulering slik at det i denne planen blir krav om detaljreguleringsplan.

Ein av grunnane til at dette området vart flateregulert med krav om detaljregulering var pga. det utfordrande terrenget, og ynskje om å få god tilpassing av bustader med tilkomst og tilfredsstillande vegframføring i feltet.

Detaljreguleringsplanen vert utforma for område B9, mindre endringar i B8 og gnr./bnr. 10/45 i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, med eige plankart, føresegner og planomtale.

Planprozess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 27.06.2014. Planarbeidet vart varsla 3.9.2014. Det kom inn 3 private merknader og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen kap. 6.

Undervegsmøte vart gjennomført 18.11.2014. Planforslaget var sendt inn for 1. gongs handsaming i november 2014. Administrasjonen var ikkje positivt innstilt slik forslaget låg føre, og forslaget har vore omarbeida for å kome fram til betre løysingar.

Kort om planforslaget

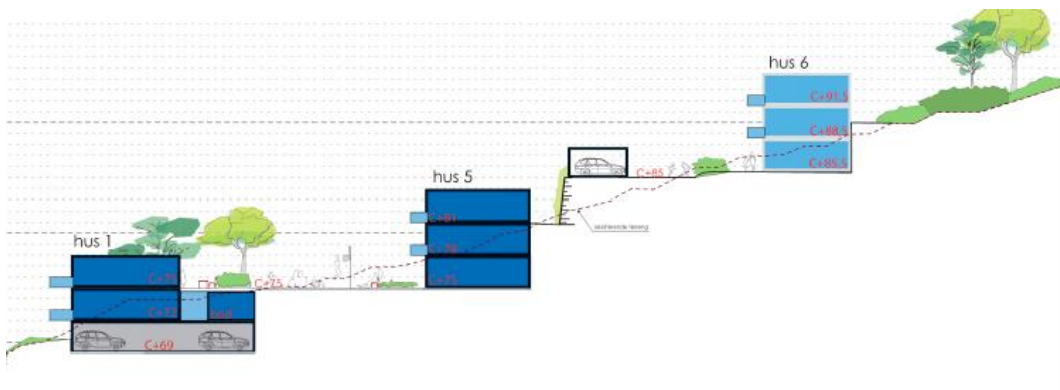
Planforslaget legg til rette for om lag 60 bustadeiningar i form av rekkehus og leilegheitsbygg. I hovudsak er det leilegheitsbygga (mørk blå farge i utsnittet av illustrasjonsplanen under) som ligg i nedre del av planområdet. Desse genererer mest trafikk, og parkering for desse bygga skjer i all hovudsak i parkeringsgarasjar under hus 1 og 2. Leilegheitsbygga er vist med tre etasjar, inkludert parkeringsgarasje for hus 1 og 2, der dei to nedste etasjane ligg mot terreng i bakkant. På denne

måten er bygga med på å ta opp terrengspranga i området.



Utsnitt frå illustrasjonsplan datert 15.11.2016 (ABO plan & arkitektur)

Sentralt i området ligg bilfritt gatetun og leikeplassar. Leikeplass 2 ligg i samband med gatetunet, og er bunde saman med skråstilt gangveg/trapp til leikeplass 3 som ligg på eit høgare nivå og er knytt til rekkehusa øvst i planområdet. Leikeplass 4, som ligg øvst (lengst sør) i planområdet, er planlagt opparbeidd som naturleikeplass med ein sandleikeplass nedst ved hus 7. Leikeplassane har universell tilkomst frå dei respektive felta dei er felles for.



Prinsipp for utnytting av området, utsnitt av snitt 1 (ABO plan & arkitektur)

Planforslaget vidarefører fortau frå eksisterande veg og opp til parkeringsplassen ved hus 4. Herifrå er vegen planlagt smalare og går over frå å vere offentleg veg til felles veg for rekkehusa øvst i området.

Samla utnyttingsgrad innafor planområdet er omlag 27 % BRA. Då er omkringliggjande

grøntstruktur rekna med i tomtearealet.

Planforslaget sikrar at eksisterande stiforbindelsar forbi planområdet vert tatt vare på.

For nærmare informasjon om planforslaget vert det vist til vedlagt planomtale.

Vurdering

Hovudformål

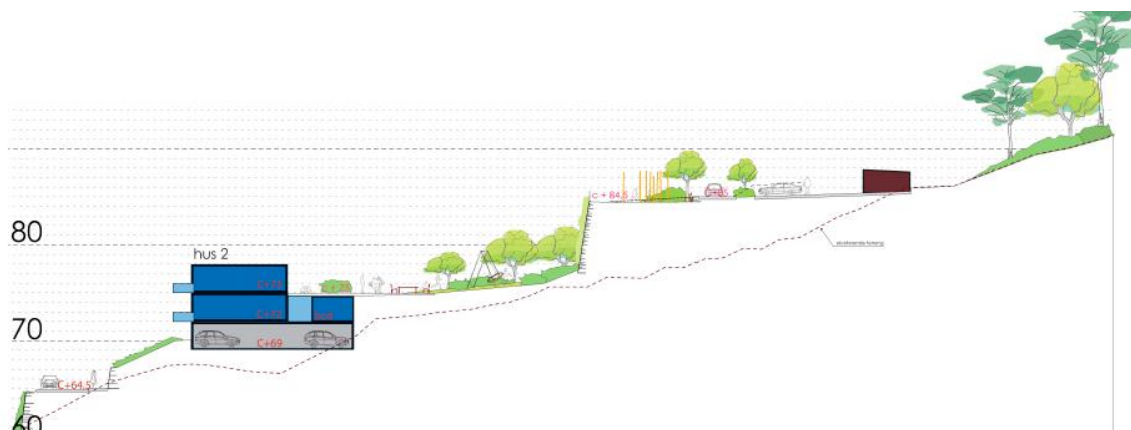
Framlegget til reguleringsplan er i tråd med overordna plan og administrasjonen sluttar seg i utgangspunktet til hovedgrepet i planforslaget med konsentrert busetnad. Dette vil gje meir variert type busetnad på Holme, og er med på å støtta opp under Holme som eit lokalsenter i Meland. Planområdet ligg også med kort avstand til Vestbygd skule.

Utnyttelsesgrad / byggjehøgder / estetikk

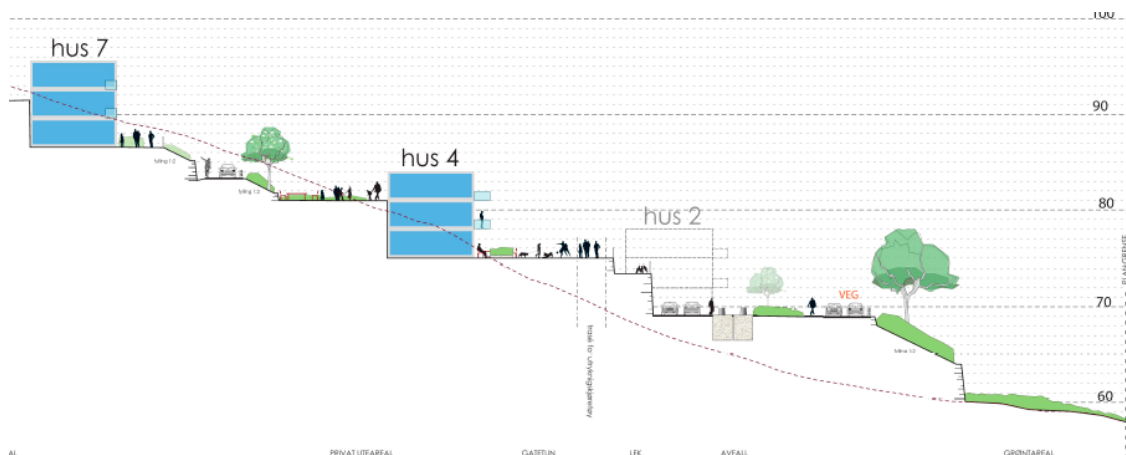
Planområdet er flateregulert i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka aust, med ein utnyttingsgrad på $TU = 30\%$. Gjeldande plan set krav til at dette området spesielt skal visa korleis bygningane vert tilpassa terrenget. Terrenget i området er nordvestvendt og bratt, og har fleire små ryggar og slukter i nordvest – søraustgåande retning.

Samla utnyttingsgrad innafor planområdet er rekna til å vere omlag 27% BRA. Administrasjonen ser positivt på at dei markerte ryggane i vest og aust er vist som grønstruktur, men dette tyder og at utnyttingsgraden innafor området avsett til busetnad med tilhøyrande anlegg reelt sett vil vera høgare, sidan grønstrukturen ikkje er ein del av bustadområdet. Desto viktigare vert det å sikre at planen legg til rette for gode kvalitetar for dei som skal bu i området, men også korleis bustadområdet vil framstå estetisk.

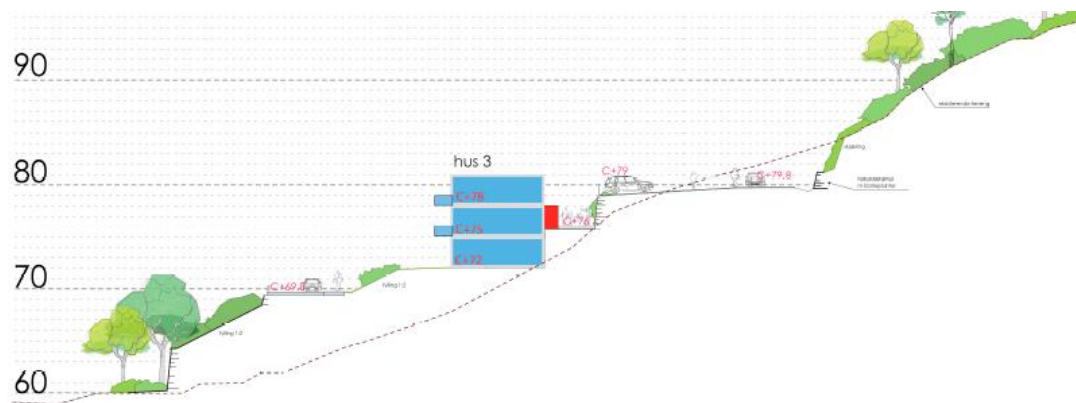
Det er levert gode og tydelege snitt som viser tilpassing til eksisterande terreng i området. Snitta viser til dels store terrenginngrep og utfyllingar i delar av området, spesielt i midtre og austre del av planområdet. Snitta viser at det må etablerast murar på opp mot 9 meter i sentrale delar av planområdet, med anna mellom dei to leikeplassane sentralt i bustadområdet (sjå snitt 2 under).



Utsnitt av snitt 2 (ABO plan & arkitektur)



Utsnitt av snitt 3 (ABO plan & arkitektur)



Utsnitt av snitt 4 (ABO plan & arkitektur)

I tillegg til snitteikningar, har kommunen motteke 3D-illustrasjonar for å få vurdert utnyttinga av området på ein god nok måte. 3D-illustrasjonane viser store terrengsprang mellom dei ulike nivåa i planområdet, og det vil vera viktig at arbeidet med overgangane mellom desse blir utført med gode kvalitetar ved utbygging av området. Reguleringsføresegnene er grundige når det gjeld krav til utforming jf. føresegnene § 2.4. Her er det med anna stilt krav til at murar høgare enn 2 meter i hovudsak skal terraserast og tilplantast. Vidare skal høgare skjeringar for vegframføringa utformast med mur langs vegen, fylt med jord inn til skjeringa og med tilplanting for å minske inngrepet og skjeringa. Utforming av murar skal avklarast og godkjennast gjennom utomhusplan og situasjonsplanar for dei ulike områda. Administrasjonen vurderer at føresegnene vil gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga av området ved utbygging.



3D-illustrasjon/perspektiv av utbyggingsområdet, sett frå vest (ABO plan & arkitektur)

Administrasjonen vurderer elles byggjehøgden som er vist i planforslaget til å vere godt tilpassa det stigande terrenget.

Massebalanse

Med bakgrunn i dei store terrenginngrepa og utfyllingane som går fram av snitta, har administrasjonen etterspurt dokumentasjon på massebalansen innafor området. Dette vil vere viktig då store avvik frå massebalansen vil føre til ulemper for det nærliggjande bustadområdet i anleggsperioden, ved at massar må kjørast inn/ut.

Det blei først mottatt ei grov vurdering av massebalansen innafor området, som viste at det var tale om eit større masseoverskot. Det ble presisert at dette variert grovt anslag, og at tala var utvida massar dvs. at faste sprengningsmassar er multiplisert med faktor 1,5 og fyllingsmasser med 1,1.

Type masse	Massar i m3
Uttak/inngrep i terreng/skjeringar	21 420 m3
Massar brukt til fyllingar	-2684 m3
Tilbakefylling bygningar, parkeringsplassar, carport m.m.	-9570 m3
Totalt	9166 m3

Utrekna ved bruk av lastebil som tar 10 m3 tilsvarer dette om lag 916 lastebilturar.

I ettertid har det kome ei moderering av desse opplysningane, jf. vedlagt e-post datert 23.11.16. Det kjem fram av denne at overslaget var vel grovt og at lausmassedekke ikkje er medrekna i volumet som vart oppgjeve. Dersom dette vert teke med bør det i følgje opplysningar frå forslagsstillar vera

mogleg å få til massebalanse i prosjektet.

Administrasjonen vurderer at dei store terrenngrepa som planforslaget fører til er ei utfordring ved etablering av bustadfeltet som bør gjerast grundig greie for. Tilkomstvegen ligg tett på eit bustadfelt med mange barnefamiljar, og er også hovudtilkomstvegen til Vestbygd skule. Forslagsstillar har peikt på at det kan søkjast om å få ei midlertidig avkøyrsløp til fylkesvegen for å handtere utkøyring av eventuelle massar i anleggsperioden. Administrasjonen vurderer at det terrengmessig ikkje ligg til rette for ei slik løysing og at det må gjerast nærare greie for desse utfordringane fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget.

Byggeområda

Leilegheitsbygga:

Innafor planområdet er det planlagt 4 leilegheitsbygg (hus 1, 2, 4 og 5) og 4 rekkehus (hus 3, 6, 7 og 8), med til saman 39 bustadeiningar. I tillegg er det planlagt ein 4-manns bustad innafor BKS7. Leilegheitsbygga ligg tilknytt gatetunet (sjå utsnitt av illustrasjonsplanen under).

Hus 1 og 2 er i 3 etasjar, der nedste etasje er parkeringskjellar. Frå parkeringskjellaren er det heis opp til gatetunet, og leilegheitene i hus 1 og 2 samt i 1. etasje av hus 4 og 5 har universelt tilgjenge.

Hus 4 og 5 har òg tre etasjar. Leilegheitene som ligg i 2 og 3. etasje har tilkomst frå gangveg/trapper opp frå gatetunet. Hus 4 har òg høve til å nytte parkeringsplass aust for bygget, og tilkomst herifrå.



Utsnitt frå illustrasjonsplan ved hus 1, 2, 4 og 5 (ABO plan & arkitektur)

Planføresegnene til kommuneplanen set krav til at det skal setjast av privat uteoppholdsareal på min. 50 m² for kvar bustadeining. Planforslaget opnar for at delar av dette arealkravet kan dekkast innafor gatetunet, i tillegg til altan/terrasse/balkong i tilknytning til bustadeininga. Planføresegnene til kommuneplanen §1.5.13 opnar for at *ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjer, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan*. Administrasjonen vurderer at det bilfrie gatetunet bind saman leilegheitsbygga på ein god måte, og at det kan

aksepterast at deler av arealkravet for privat uteopphaldsareal vert dekket i gatetunet.

Rekkehusa



Utsnitt frå illustrasjonsplan ved hus 3

Hus 3 ligg ved inngangen til gatetunet, og inneheld 4 bustadeiningar. Rekkehusa er over tre etasjar med inngang frå baksida og halve etasjar for å kome seg opp. Bustadeiningane får fleire balkongar/terrasser og har bod utanfor eigen inngang. Rekkehuset har parkering innanfor parkeringsplassen som ligg like sør for planlagt bygg. På same måte som for leilegheitsbygga opnar planforslaget for at delar av det private uteopphaldsarealet kan dekkast gjennom gatetunet. Sidan bustadeiningane her går over tre etasjar, vil dei ha ein større del av privat uteopphaldsareal ved bustaden enn dei andre bygga ved gatetunet.

Illustrasjonsplanen viser ein sandleikeplass like sørvest for bygget som ligg på eit nivå mellom gatetunet og vegen inn til parkeringsgarasjen under hus 2. Administrasjonen vurderer at denne løysinga ikkje er god då sandleikeplassen har trappetilkomst, og dermed ikkje er tilgjengeleg for alle, og ikkje for barnevogner, trehjuls sykklar mv. Administrasjonen rår til at det vert sett på andre løysingar for denne sandleikeplassen til 2. gongs handsaming av planforslaget.

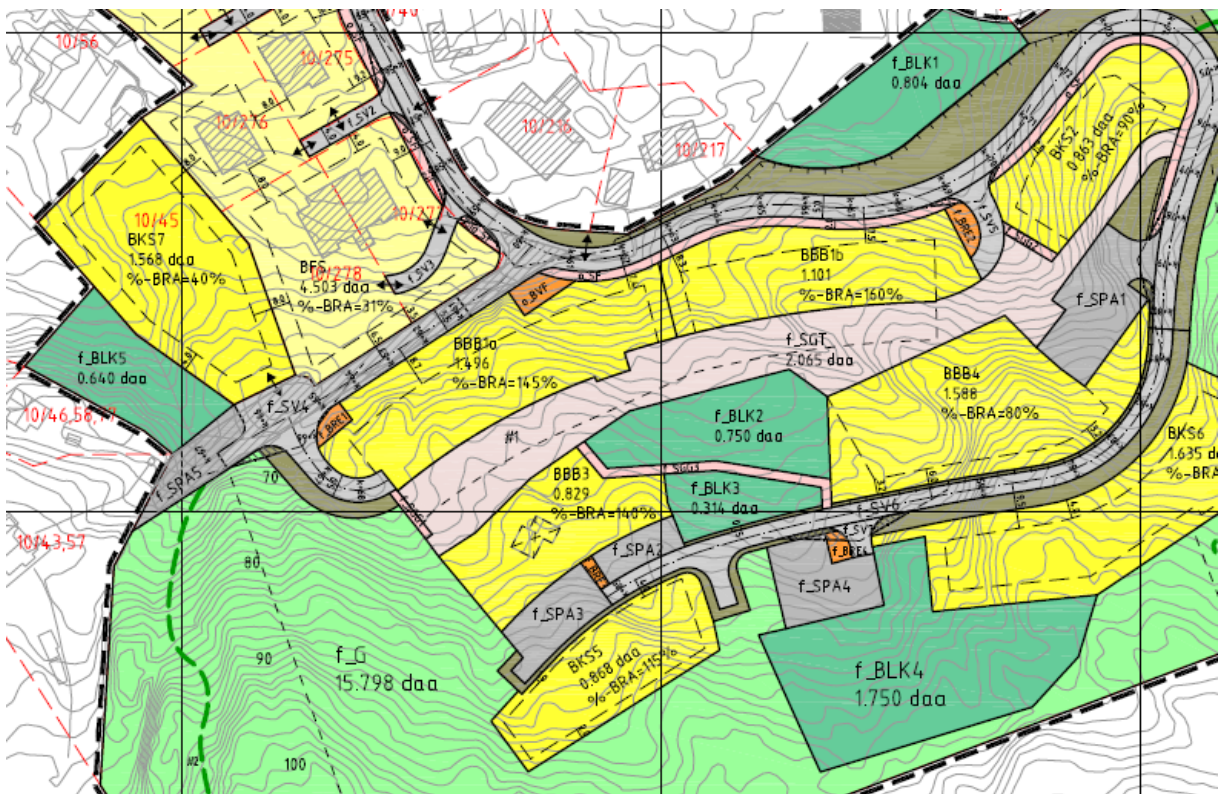
Rekkehusa vist som hus 6, 7 og 8 i illustrasjonsplanen ligg øvst i bustadfeltet (sjå utsnitt under). Rekkehusa er over tre etasjar, og har privat uteopphaldsareal både framfor og bak bustaden i tillegg til balkongar. Hus 6 har parkering like nord for bygget, medan hus 7 og 8 har planlagt parkering vest for bygga. Det er planlagt ein sandleikeplass like vest for hus 7. Føresegnene til planen set krav til at alle bustader skal ha tilgang til ein sandleikeplass ikkje mindre enn 50 meter frå bustaden. Utifrå illustrasjonsplanen er ikkje dette kravet tilfredsstilt for alle bustadene, då avstanden vil vera lengre enn dette frå bueiningane lengst vest og aust. Administrasjonen rår til at det blir vurdert andre løysingar for sandleikeplassar i dette området fram mot 2. gongs behandling av planforslaget.



Utsnitt frå illustrasjonsplan ved hus 6, 7 og 8

Felles leikeområde

Det er plassert felles leikeplassar sentralt i feltet, og administrasjonen vurderer at det ligg godt til rette for at desse kan bli gode møteplassar for bebuarane i området. Både leikeplassen ved gatetunet (f_BLK2) og leikeplassen for det øvste rekkehusområdet (f_BLK3) vil vera tilnærma universelt utforma. Administrasjonen ser også positivt på at det er tilrettelagt ein naturleikeplass (f_BLK4) i bakkant av bebyggelsen opp mot naturterreng, som kan vera eit spennande område for dei litt større borna.



Det er motteke soldiagram som viser at planområdet har forholdsvis gode solforhold sjølv om området ligg nordvendt. Dei sentrale leikeområda og gatetunet vil ha sol på minst halvparten av arealet vårjevndøgn kl. 15, og soltilhøva betrar seg utover ettermiddag og kveld. Alle private uteareal / balkongar ser ut til å ha kveldssol.

Leikeplassen f_BKLS som er leikeplass for fleirmannsbustad innafor BKS7 vil utfrå soldigramma ikkje ha sol kl.15 vårjevndøgn, men vil ha gode solforhold ettermiddagstid og kveld frå april.

Parkering

Planforslaget legg opp til at det for rekkehusa skal vere 2 parkeringsplassar for bil pr. bueining, medan det for leilegheitene skal vere 1,5 plassar. Det er vidare sett krav til at det må setjast av 0,5 plassar for sykkelparkering for kvar bueining knytt til leilegheitsbygga. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplanen. Illustrasjonsplanen viser carportar på delar av areala avsett til utandørs parkering.

Veg

Hovudvegen inn i området er i følgje planomtalen lagt med tanke på at vegen skal ha best mogleg stigningstilhøve og minst mulig terrenginngrep. Kommuneplanen set krav til at utforminga av vegen skal vere i samsvar med vegvesenets handbok N100. På grunn av det bratte terrenget er vegen regulert med smalare breidder enn kravet i handbok N100. Ein smalare veg vil gje mindre terrenginngrep, samstundes som forslagsstillar meiner det vil vere unaturleg at vegen er breiare enn tilkomstvegen gjennom tilliggjande bustadfelt. Vegen har stigningstilhøve 1:10 i dei brattaste partia. Dette vurderer administrasjonen til å vere akseptable stigningstilhøve. Når vegen er så bratt og smalare enn vegnormalen, vil det vere viktig at bilar kan passere kvarandre på møteplassar langs vegen, og at det er sikt mellom møteplassane. Det må også sikrast at det er lagt til tilstrekkeleg breiddeutviding i den store svingen i aust. Her er det dokumentert møtesikt på 40 meter, medan kravet i handbok N100 er 50 meter. Administrasjonen saknar ei vurdering på dette i planomtalen, og ber om at dette vert sikra til 2. gongs behandling av planforslaget.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet, som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering av området. Det er problem med overvatn i området nedfor planområdet i dag, spesielt ved eigedomen som ligg ved starten vegen opp til det planlagte bustadområdet (gnr.10, bnr.217). Når eksisterande vegetasjon blir erstatta med harde flatar, og det i tillegg er i eit bratt terreng der overvatnet får stor fart, vil det vera særskild viktig at overvatnet vert handtert tilfredsstillande. Systemet for handtering av overvatnet må også ta høgde for flomsituasjonar. Dette må sikrast i den vidare detaljprosjekteringa, og dette gjeld spesielt for infiltrasjonsgrøfta som er vist i VA-rammeplanen langs hovudvegen opp til bustadfeltet.

Grøntstruktur

Innafor området for grøntstruktur aust og vest i planområdet, er det eksisterande stiar som fører vidare opp til høgda sør for planområdet. Dette er eit område som har blitt meir og meir brukt i seinare tid etter utbygging i nærområdet. Planen legg til rette for at dersom eksisterande stiar i aust og vest vert råka, skal desse leggjast om som ein del av utbygginga av området. Det er også stilt krav til turstien i aust skal vera lagt om før anleggsarbeidet med vegen blir sett i gong.

Planforslaget viser gangforbindelse frå gatetunet og vidare opp mot naturleikeplassen i sør. Administrasjonen skulle gjerne sett at planforslaget også sikra ein gangforbindelse frå gatetunet og

ned mellom hus 1 og hus 2, og tilrår at dette blir vurdert til 2. gongs behandling av planforslaget.

Folkehelse

Som nemnt i avsnittet over sikrar planforslaget at eksisterande turstiar innafor området vert ivareteke. Det er også lagt vekt på å etablere snarvegar innafor planområdet som gjer det meir attraktivt å gå. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for gode leikeplassar for barn på ulike alderstrinn.

Miljø

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det må fellast noko skog innafor planområdet, men det er i følge planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar ved søk i kartabasar. Holsbergåsen er del av eit større beiteområde for hjort, med vidare trekkveg i Herdlefjorden over til Askøy. Det har også vore nokre påkjørslar av hjort langs Fv 564 vest for planområdet. Hjorten er tilpassingsdyktig og vil truleg trekke bort frå bustadområdet.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for vidareført offentleg veg som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Planforslaget sikrar at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve. Planen legg til rette for ca 60 nye bustadeiningar som vil føre til høgare elevtal på Vestbygd skule.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn slik det no ligg føre. Vidare har administrasjonen nokre kommentarar til planforslaget som vi ber om blir vurdert før 2. gongs behandling av planforslaget:

- Det må gjerast nærare greie for korleis best mogleg massebalanse skal kunne oppnåast innafor planområdet jf. føresegnene § 2.4 pkt. 8. Vidare må det gjerast ei vurdering på korleis eit eventuelt masseoverskot/-underskot skal handterast slik at det fører til minst mogleg ulempe for lokalmiljøet.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering/løysing av sandleikeplassen sørvest for hus 3, som gjer denne tilgjengeleg utan trappeløysing.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering av sandleikeplassar for hus 6, 7 og 8 (BKS5 og BKS6)
- Det må sikrast og gjerast greie for at bilar kan passere kvarandre på møteplassar langs vegen, og at det er tilstrekkeleg sikt mellom møteplassane.
- Det vert tilrådd å leggje til rette for ein snarveg mellom hus 1 og hus 2

Framlegg til vedtak:

« I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Holsbergstien, gnr.10, bnr. 40 m.fl. Planid 125620140001, vist på plankart sist datert 15.11.16 , med tilhøyrande føresegner datert 18.11.16.

Utval for drift og utvikling ber om at det fram mot 2. gongs behandling av planforslaget vert sett

nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det må gjerast nærare greie for korleis best mogleg massebalanse skal kunne oppnåast innafor planområdet jf. føresegnene § 2.4 pkt. 8. Vidare må det gjerast ei vurdering på korleis eit eventuelt masseoverskot/-underskot skal handterast slik at det fører til minst mogleg ulempe for lokalmiljøet.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering/løysing av sandleikeplassen sørvest for hus 3, som gjer denne tilgjengeleg utan trappeløysing.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering av sandleikeplassar for hus 6, 7 og 8 (BKS5 og BKS6)
- Det må sikrast og gjerast greie for at bilar kan passere kvarandre på møteplassar langs vegen, og at det er tilstrekkeleg sikt mellom møteplassane.
- Det vert tilrådd å leggje til rette for ein snarveg mellom hus 1 og hus 2

Utval for drift og utvikling - 84/2016

Felleshus – framlegg frå Mabel Johansen:

Vellag / grendalag/bygdalag er en fantastisk arena for å arbeide med lokalsamfunnsutvikling, med nærmiljøet, boområdene – de fleste beboerne i Meland er medlem i et vellag.

Det dreier seg om at nærmiljøet skal være et godt sted å bo og vokse opp, drive aktiviteter, ha gode naboer, ha det pent rundt seg, passe på hverandre, hjelpe hverandre osv

Der skal en bo store deler av sitt liv, kanskje hele livet, og neste generasjon bli bosatt.

Kjernen i vellagene/grendalagene/bygdalagene er de voksne – foreldrene og besteforeldrene

Det er viktig for barn og unge at foreldre og besteforeldre kjenner hverandre og har noe sammen og er synlige sammen. Det skaper trygghet.

Mange etablerte velforeninger opplever mangel på felleshus til ulike aktiviteter for barn, unge, foreldre og besteforeldre. Slike felleshus er vanskelig å etablere i etterkant av at boligområdet er ferdig, både med hensyn på økonomi og egnet plassering.

Forslag:

Fram til 2.gang behandling jobbes det med å

1. Vedtektsfeste at det etableres en velforening for Øvre Holbergstien.
2. Etablere et felleshus som en del av felles infrastruktur.

Bustader for lavinntektshusholdninger – framlegg frå Mabel Johansen.

Det er behov for å integrere lavinntektshusholdninger i nye boligprosjekter. Dette kan f.eks. gjøres ved å benytte plan- og bygningslovens paragraf 17 med sikte på å kunne inngå utbyggingsavtale som sikrer at en viss andel av boligene til lavinntektshusholdninger.

Fram til 2.gang behandling vurdere det med å:

1. Vurdere å inngå utbyggingsavtale som sikrer at en viss andel av boligene til lavinntektshusholdninger, med hjemmel i Pbl. Paragraf 17.

UDU - behandling:

Utvalsleiar Mabel Johansen, H, melde frå om at ho har to tilleggsframlegg til vedtaket og ville halde eit innlegg om dette.

Tormod Skurtveit, AP, overtok som møteleiar medan Mabel Johansen holdt innlegga.

Etter diskusjon i utvalet trekte Mabel Johansen, H, tilleggsframlegg 1 vedk felleshus.

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå administrasjonen 9 røyster for, 0 i mot og er samrøystes vedteke.

Tilleggsframlegg 2 frå Mabel Johansen, H, fekk 9 røyster for, 0 i mot og er samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

« I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Holsbergstien, gnr.10, bnr. 40 m.fl. Planid 125620140001, vist på plankart sist datert 15.11.16 , med tilhøyrande føresegnar datert 18.11.16.

Utval for drift og utvikling ber om at det fram mot 2. gongs behandling av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det må gjerast nærare greie for korleis best mogleg massebalanse skal kunne oppnåast innafor planområdet jf. føresegnene § 2.4 pkt. 8. Vidare må det gjerast ei vurdering på korleis eit eventuelt masseoverskot/-underskot skal handterast slik at det fører til minst mogleg ulempe for lokalmiljøet.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering/løysing av sandleikeplassen sørvest for hus 3, som gjer denne tilgjengeleg utan trappeløysing.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering av sandleikeplassar for hus 6, 7 og 8 (BKS5 og BKS6)
- Det må sikrast og gjerast greie for at bilar kan passere kvarandre på møteplassar langs vegen, og at det er tilstrekkeleg sikt mellom møteplassane.
- Det vert tilrådd å leggje til rette for ein snarveg mellom hus 1 og hus 2. Det er behov for å integrere lavinntektshushold i nye boligprosjekt. Dette kan f.eks. gjøres ved å benytte plan- og bygningslovens paragraf 17 med sikte på å kunne inngå utbyggingsavtale som sikrer at en viss andel av boligene til lavinntektshushold.
Fram til 2.gang behandling vurdere det med å:
1. Vurdere å inngå utbyggingsavtale som sikrer at en viss andel av boligene til lavinntektshushold, med hjemmel i Pbl. Paragraf 17.

Det er behov for å integrere lavinntektshushold i nye bustadprosjekt. Dette kan f.eks. gjerast ved å nytte plan- og bygningslovas paragraf 17 med sikte på å kunne inngå utbyggingsavtale som sikrer at ein viss del av bustadane til lavinntektshushold.

Fram til 2.gang behandling vurdere det med å:

1. Vurdere å inngå utbyggingsavtale som sikrer at ein viss del av bustadane til lavinntektshushold, med heimel i Pbl. Paragraf 17."

