



Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
038/05	Plan- og miljøutvalet	02.03.05
059/05	Plan- og miljøutvalet	06.04.05

Utbyggingsplan for delområde 4 (med del av felt 1) og delområde 7 - med mindre vesentleg reguleringsendring - Reguleringsplan for Hilland Vest. Andre gong handsaming.

Saksdokument vedlagt:

- Utbyggingsplan for delområde 4 og 7
- Reguleringsføresegner (ikkje endra i samsvar med vedtak PM 130/04)

Saksdokument ikkje vedlagt:

- Som i PM sak 130/04
- Brev frå Lindås kommune av 020904
- Brev frå Arkiton a/s av 240905
- Brev frå Arkiton a/s av 251104
- Brev frå Lindås kommune av 031204
- Brev frå Forsvarsbygg av 091204
- Brev frå Statens vegvesen av 131204
- Brev frå Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid av 020205
- Brev frå fylkesmannen, miljøvernavdelinga av 070205

Saksutgreiing:

Utbyggingsplanane har vore til offentleg ettersyn i perioden 081204 til 050105, jfr plan- og bygningslova § 27-1 nr 2. Plan- og miljøutvalet tek endeleg avgjerd i plansaka.

Plan- og miljøutvalet handsama framlegga til utbyggingsplan for delområde 4 (med del av felt 1) og 7 i sak 130/04 den 25. august 2004. Levekårsutvalet og eldrerådet har kome med uttale til planframlegga i møte den 16.12.04 og 08.12.04:

***"Endring - reguleringsplan for Hilland Vest bustadområde. Utbyggingsplanane for delområde 4 (med del av felt 1),
og felt 7 i reguleringsplan for Hilland Vest - mindre reguleringsendringar - til offentleg ettersyn***

Saksdokument vedlagt:

- Føresegner knytt til godkjend reguleringsplan for Hilland Vest bustadområde (del av gnr 134 bnr 4 Hilland)
- Framlegg til utbyggingsplan med mindre vesentleg reguleringsendring – felt 7; kart
- Framlegg til utbyggingsplan felt 4 og del av felt 1 med reguleringsendring; kart

Saksdokument ikkje vedlagt:

- Brev med vedlegg frå Arkiton av 19.05.04: Forslag til bebyggelsesplan for felt 4, del av felt 1 i Hilland Vest, gnr 134 bnr 4.

- Brev med vedlegg frå Arkiton av 28.04.04, søknad om bebyggelsesplan med mindre vesentlig reguleringsendring: Hilland Vest, del A – Felt 7 gnr 134 bnr 4
- Brev frå Paal R. Jors av 23.04.03
- Brev frå Miljøvernaveilinga hjå Fylkesmannen av 01.07.03, merknader til oppstartmeldinga
- Brev frå Arkiton av 19.05, nabovarsling Hilland Vest.
- Brev frå Arkiton av 08.05.03, med kopi av varslingsliste, nabovarsling og kunngjeringsstekst.

Saksutgreiing:

Saka inneheldt 3 deler:

- Endring av reguleringsføresegner til den overordna reguleringsplanen for Hilland Vest
- Utbyggingsplan for delområde 4 og del av 1 - i reguleringsplanen for Hilland Vest, med reguleringsendring – endring av arealføremål frå friområde til offentleg føremål
- Utbyggingsplan for ein del av delområde 7 – i reguleringsplan for Hilland Vest, med reguleringsendring – ny veg i sør

Plan- og miljøutvalet skal ta stilling til forslag om reguleringsendring, og om utbyggingsplanane skal leggjast ut til offentleg ettersyn, jamfør plan- og bygningslova § 27-1, 2.

Reguleringsplanen for Hilland Vest – bustadområde er ein flatereguleringsplan. Planen legg opp til ei trinnvis utbygging av området, i samsvar med godkjende detaljplanar. Desse detaljplanane, eller utbyggingsplanane, skal utformast innanfor ramma som reguleringsplanen har sett opp.

As Arkiton har utforma to utbyggingsplanar som skal vurderast. Dei har på grunnlag av føresegnene til reguleringsplanen utarbeidd nye føresegner til utbyggingsplanane, i tillegg til kart for området.

Felt 4 er planlagt utbygd med konsentrert småhus; rekkehus eller einestadar. I del av felt 7 skal det setjast opp 4 einestader med høve til utleige, og to tomannsbustader.

As Arkiton søker om ein mindre vesentleg endring i utbyggingsplanen for delområde 1. Dei ynskjer å utvida arealet til almen nyttig føremål. Arealet sett av til friområde vert med det redusert tilsvarande. I tillegg ynskjer dei i delområde 7 å leggje ein ny tilkomstveg inn i sør.

Med bakgrunn i erfaringar dei siste åra, ynskjer administrasjonen i tillegg å leggje fram forslag til endringar i føresegnene til reguleringsplan for Hilland Vest bustadområde. Plan- og miljøutvalet vedtok i møte den 14.01.04 ein mindre vesentleg reguleringsendring for Hilland Vest – bustadområde i sak 014/04: ”Det faste utval for plansaker/plan- og miljøutvalet godkjenner at ordet ”skal” i føresegnene sitt pkt. 2.2.1 vert erstatta med ordet ”bør”.”

Det er halde møte med as Arkiton for gjennomgang av endringar som administrasjonen vil tilrå.

Utbygging i samsvar med utbyggingsavtalen

I følge utbyggingsavtalen, inngått mellom A/S Hilland Vest og Lindås kommune i 1998, skal feltet tilretteleggjast i 7 anleggsetappar tilpassa dei kommunaltekniske tilhøva. Avtalen seier det kan byggjast 10-20 bustader kvart år. Utbyggar skal søka om kvar anleggsetappe i utbyggingsplan, jamfør plan- og bygningslova § 28-2.

Det vert også poengtert i avtalen at den vedtekne tettleiken i utbygginga må haldast når bygginga vert konkretisert. I tillegg må ikkje einskildvedtak om mindre endringar få negative konsekvensar for born sitt nærmiljø.

VAR avelinga seier det er tilrettelagt for veg, vatn og kloakk til områda.

Vurdering:

Føresegner til utbyggingsplanane

Administrasjonen meiner det i utbyggingsplanen er tilstrekkeleg å vise til føresegnene i reguleringsplanen og slik stadfesta at planen er utarbeidd i samsvar med dei overordna føresegnene. Føresegnene til utbyggingsplanen bør difor gå ut.

Planområdet

Arealet som er lagt inn i dei ulike delområda må vera i samsvar med den overordna reguleringsplanen. Utkast til utbyggingsplan for felt 4 er ikkje i samsvar med den godkjende reguleringsplanen. Ein del av friområdet i aust er teke inn til bustadføremål. Dette må rettast opp for planen kan leggjast ut til offentleg

ettersyn. Som ein konsekvens av denne endringa kan det verta vanskeleg å få plassert husa etter den skisserte planen.

Bygningane

Tomannsbustaden sør i felt 7 vil verta eksponert frå sjøen. Den er vist på kartet som eit langt bygg der garasjen i sør skal setjast opp i forlenginga av bygningen. Resultatet kan verta ein dominerande bygningsskropp sett frå sjøsida. Ein endring bør vurderast. Dette punktet vil gå ut frå planen om søkjar ikkje har bestemt den endelege plasseringa av husa.

Grøntareala og samanheng gjennom stiar

I utbyggingsplanen for **felt 4** er grøntareala vist som friluftsområde etter plan- og bygningslova §25, 1.ledd nr. 6. Utbyggingsplanen for felt 1 og 2 viser området som friområde etter nr 4 i same lov. Sidan areala som vert omfatta er små, og det skal vera høve til å tilretteleggje sti gjennom desse grøntareala, vil det vera riktig å ha nemninga friområde etter plan- og bygningslova §25, 1.ledd nr 4 knytt til desse areala.

Det bør sikrast ein passasje, merka med grøn farge på kartet, frå Fp2 til friområdet i aust i felt 4 (og del av felt 1). Om det ikkje vert bygd til offentleg føremål, slik det er vist i kartet, eller at det er ynskje om å endra barnehagetomten til bustadføremål, vil det vera riktig å leggje den nord–austlege delen av arealet attende til føremål friområde.

Felles leikeområde FL1 bør utvidast til parkeringsplass i sør. Dette vil i større grad gjere leikeplassen tilgjengeleg for husa sør i planområdet.

I utbyggingsplanen for del av **felt 7**, er det lagt inn to områder for felles leikeareal. Det er ikkje lagt inn stiar gjennom bustadfeltet som kan nyttast for å nå leikeplassane. Administrasjonen meiner det bør etablerast sti frå veg 10 til veg 7, og vidare frå veg 7 til veg 6.

Stiane bør vera 2 meter brei. Utbyggjar står fritt til å velja korleis dette reint teknisk – juridisk skal løysast; om t.d. stien skal vera ein del av dei private eigedomane, eller om ei velforeining skal ta hand om desse areala.

Reguleringsendring

Det er viktig at utbyggingsplanane tek inn areala som grensar til området slik at det er lettare å sjå arealbruken i ein heilskap. På same vis er det viktig at dei godkjende utbyggingsplanane vert samla i eit felles kartdokument for å synleggjera den endelege og godkjende arealbruken i området. Dette vil letta sakshandsaminga, men det vil og vera viktig å dokumentera etter kvart som området er godkjent for utbygging. Administrasjonen ynskjer å fremja desse to punkta som endring i reguleringsføresegnene for heile planområdet.

Ei endring av arealet på barnehagetomta og arealet sett av til friområde (felt 4 og 1) kan vera positivt ved at ein framtidig barnehage får tilstrekkeleg med plass. Friområdet vert redusert, men ein passasje nord i planområdet vert sikra som tilkomst til friområdet som grensar til felt 4 i aust (SpF1 og SpF2).

Administrasjonen har ikkje merknader til endringa av vegtrasé i felt 7, sør i planområdet.

Med bakgrunn i erfaringane administrasjonen har med prosjektet estetikk i bygnings- og utemiljø, meiner vi det er grunnlag for å leggje til og endra reguleringsføresegnene på følgjande punkter:

- Tillegg til punkt 2.1.1.: "Alle bygg skal tilpassast terrenget og naboegedomane. Når plasseringa av bygg er vist på utbyggingsplanen, skal dette visast gjennom snitt og teikningar som vert lagt ved plandokumentet. Snitt og teikningar skal også omfatta naboarealet til tomten. For delområde der husplassering ikkje er vist i utbyggingsplanen, skal slike snitt og teikningar seinast presenterast ved søknad om byggjeløyve.
- Endring av punkt 2.2.1. til følgjande: "Om utbyggingsplanen viser byggjegranser, er dette juridisk bindande, og skal difor følgjast i utbygginga av feltet."

Utbyggingsavtalen

Ei utbygging i samsvar med planane vil ikkje verta vanskeleg i forhold til veg, vatn og kloakk.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Utbygginga er i samsvar med overordna reguleringsplan. Ein reduksjon av grøntarealet (i felt 4 og 1) kan gje verknad for leikemiljøet. Tomten er planlagt til offentleg føremål. Ved utnytting av arealet til barnehage kan det vera mogleg å nytta leikearealet også i fritida for barne i feltet. Vert det sett opp bygning på den delen av arealet som vert søkt omgjort til offentleg føremål, vil det ikkje verta høve til det.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §28-1 godkjenner det faste utvalet for plansaker følgjande endring i føresegnene til reguleringsplan for Hilland Vest – bustadområde:

- a) Nytt punkt 1.5: Utbyggjar skal ved søknad om godkjenning av utbyggingsplanar, ta inn areala som grensar til det omsøkte området slik at godkjent og planlagt arealbruk vert sett i ein heilskap.
- b) Nytt punkt 1.6: Dei godkjende utbyggingsplanane skal samlast i eit felles kartdokument av utbyggjar, og oppdaterast etter kvart som det føreligg nye godkjende utbyggingsplanar.
- c) Tillegg til punkt 2.1.1.: "Alle bygg skal tilpassast terrenget og naboeigedomane. Når plasseringa av bygg er vist på utbyggingsplanen, skal dette visast gjennom snitt og teikningar som vert lagt ved plandokumentet. Snitt og teikningar skal også omfatta naboarealet til tomten. For delområde der husplassering ikkje er vist i utbyggingsplanen, skal slike snitt og teikningar seinast presenterast ved søknad om byggjeløyve.
- d) Endring av punkt 2.2.1. til følgjande: "Om utbyggingsplanen viser byggjegranser, er dette juridisk bindande, og skal difor følgjast i utbygginga av feltet."

I tillegg godkjenner plan- og miljøutvalet endring av friareal til offentleg føremål i felt 4 (og del av felt 1), og ny vegtrasé sør i felt 7 som mindre vesentleg reguleringsendring. Eit vilkår til reguleringsendringa i felt 4 (og del av felt 1): Vert det i framtida ikkje aktuelt å nytta arealet nord i felt 4 til offentleg føremål, skal arealet endrast igjen til friområde slik reguleringsplanen syner.

Endringane skal rettast opp og vera eit vedlegg til utbyggingsplanane.

2. Utbyggingsplan for Hilland Vest, felt 4 med del av felt 1, og utbyggingsplan for felt 7, med mindre vesentleg reguleringsendringar, vert vedteke lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 27 – 1, punkt 2, når framlegget til plan er retta opp i samsvar med vurderingane i saka:

- a) Føresegnene til utbyggingsplanane går ut.
- b) Areal som omfattar felt 4 må vera i samsvar med grensene som er vist i reguleringsplanen.
- c) Det skal sikrast ein passasje, merka med grøn farge på kartet, frå Fp2 til friområdet aust for felt 4.
- d) Grøntareala i felt 4 (og del av felt 1) må visast som friområde etter plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr 4.
- e) Felles leikeområde FL1 i felt 4 skal utvidast i sør til parkeringsplass.
- f) I felt 7 skal det etablerast sti frå veg 10 til veg 7 og vidare frå veg 7 til veg 6. Stien skal vera 2 meter brei.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 25.08.04:

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 25.08.04:

1. I medhald av plan- og bygningslova §28-1 godkjenner det faste utvalet for plansaker følgjande endring i føresegnene til reguleringsplan for Hilland Vest – bustadområde:

- a) Nytt punkt 1.5: Utbyggjar skal ved søknad om godkjenning av utbyggingsplanar, ta inn areala som grensar til det omsøkte området slik at godkjent og planlagt arealbruk vert sett i ein heilskap.
- b) Nytt punkt 1.6: Dei godkjende utbyggingsplanane skal samlast i eit felles kartdokument av utbyggjar, og oppdaterast etter kvart som det føreligg nye godkjende utbyggingsplanar.
- c) Tillegg til punkt 2.1.1.: "Alle bygg skal tilpassast terrenget og naboeigedomane. Når plasseringa av bygg er vist på utbyggingsplanen, skal dette visast gjennom snitt og teikningar som vert lagt ved plandokumentet. Snitt og teikningar skal også omfatta naboarealet til tomten. For delområde der husplassering ikkje er vist i utbyggingsplanen, skal slike snitt og teikningar seinast presenterast ved søknad om byggjeløyve.
- d) Endring av punkt 2.2.1. til følgjande: "Om utbyggingsplanen viser byggjegranser, er dette juridisk bindande, og skal difor følgjast i utbygginga av feltet."

I tillegg godkjenner plan- og miljøutvalet endring av friareal til offentleg føremål i felt 4 (og del av felt 1), og ny vegtrasé sør i felt 7 som mindre vesentleg reguleringsendring. Eit vilkår til reguleringsendringa i felt 4 (og del av felt 1): Vert det i framtida ikkje aktuelt å nytta arealet nord i felt 4 til offentleg føremål, skal arealet endrast igjen til friområde slik reguleringsplanen syner.

Endringane skal rettast opp og vera eit vedlegg til utbyggingsplanane.

2. Utbyggingsplan for Hilland Vest, felt 4 med del av felt 1, og utbyggingsplan for felt 7, med mindre vesentleg reguleringsendringar, vert vedteke lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 27 – 1, punkt 2, når framlegget til plan er retta opp i samsvar med vurderingane i saka:

- a) Føresegnene til utbyggingsplanane går ut.
- b) Areala som omfattar felt 4 må vera i samsvar med grensene som er vist i reguleringsplanen.
- c) Det skal sikrast ein passasje, merka med grøn farge på kartet, frå Fp2 til friområdet aust for felt 4.
- d) Grøntareala i felt 4 (og del av felt 1) må visast som friområde etter plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr 4.
- e) Felles leikeområde FL1 i felt 4 skal utvidast i sør til parkeringsplass.

I felt 7 skal det etablerast sti frå veg 10 til veg 7 og vidare frå veg 7 til veg 6. Stien skal vera 2 meter brei.

Handsaming i Eldrerådet - 08.12.2004:

Samrøystes.

Uttale i Eldrerådet - 08.12.2004:

Lindås Eldreråd har ingen merknad i saka.

Handsaming i Levekårsutvalet - 16.12.2004:

Tore Svendsen gav ei orientering i saka.

Innstilling i Levekårsutvalet - 16.12.2004:

Levekårsutvalet har ingen merknader til planframlegget”

Andre gong handsaming av utbyggingsplanane

Arkiton a/s har klaga på vedtaket i PM-sak 139/04 av 25. august 2004. Kommunen handsamar det som ein merknad til planen.

Arkiton heldt fram følgjande hovudpunkt i brev av 24.09.04, jamfør vedlegg:

Endringar i reguleringsføresegner

- a) Nytt punkt 1.5 og 1.6 treng ikkje vera med i reguleringsføresegnene. Kommunen set krav til at utbyggingsplanen skal vera digital, og får difor koordinatfesta planinformasjon som gir kommunen høve til å oppdatera kartgrunnlaget.
- b) Tillegg til punkt 2.11. Arkiton er ikkje samd i at terrengtilpassing skal vera med i reguleringsføresegnene. Dei ser på planlagt plassering og volum. Den endelege arkitektoniske bygningsutforming er ikkje fastsett. Detaljering ut over plassering av bygg, garasjar, parkering m.m. vil først kome når bygningane er ferdig prosjektert. Alternativt ber dei om eit nytt punkt 2.1.2. i staden for tillegget til punkt 2.1.1: ”I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Alle bygg skal tilpasses terrenget og naboeiendommene. Plassert bygg skal illustreres ved snitt og tegninger som også omfatter naboarealet til tomten.”
Dei finn på generelt grunnlag det noko uklart kva som skal vera med i bebyggelsesplanen. Er det moglegheit for å sende inn bebyggelsesplan som berre viser eigedomsgrenser og avkjørsle til eigedomen?

- c) Punkt 2.2.1 i reguleringsføresegnene har tidlegare vore endra frå at bygningane skal plasserast innanfor dei viste byggjegrensene, til at dei bør plasserast, og på nytt

igjen til at dei skal plasserast. Arkiton a/s meiner det bør liggje inne ein fleksibilitet for endringar / tilpassingar. Vert det i tillegg spesifisert at bygget vert teikna inn og vist i situasjonsplan som følgjer byggemeldinga, vil det vera rom for tilpassingar som også naboar får høve til å kommentera.

Fylkesmannen og fylkeskommunen fekk utsett frist til å kome med uttale.

- Levekårsutvalet og Eldrerådet har ikkje merknader til planframlegga.
- Forsvarsbygg seier i brev av 09.12.2004 at dei ikkje har merknader til planarbeidet.
- Statens Vegvesen har i følgje brev av 13.12.2004 ikkje vesentlege merknader til framlegga til endringar.
- Hordaland fylkeskommune, ved kommunesamarbeid seier i brev av 02.02.05 at dei støttar kommunen sitt arbeid i forhold til utbyggjar. Kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet har dei ikkje. Dei har vidare ikkje avgjerande merknader i saka, ut over at ein i opparbeidinga av feltet inngår inngrep i / skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bekkemurar, tufter m.m. Fylkeskommunen gjer også tiltakshavar merksam på at dei har plikt til å visa aktsemd og straks melda frå til Hordaland fylkeskommune dersom dei i samband med tiltaket skulle støyta på automatisk freda kulturminne (jfr. kulturminnelova § 8., 2. ledd).
- Fylkesmannen, ved miljøvernavdelinga, rår til endringane som er føreslege for å ivareta landskaps- og estetikkomsyn på ein meir heilskapleg måte. Dei seier endringane også følgjer opp intensjonane i kommunedelplan for Alverstraumen på ein god måte. Det er ikkje andre merknader til planframlegget.

Vurdering:

Merknader frå Arkiton a/s

Til punkt a) – det er riktig at kommunen har motteke digital utbyggingsplan. Problemet har vore at dei digitale planane ikkje har vore av ein slik form at vi har kunne gjort oss nytte av dei. Dei kan ikkje implementerast i vårt kartsystem. Ved handsaminga av utbyggingsplanane registrerte vi at ein del av friområdet i reguleringsplanen vart teke i bruk til byggjeføremål. Ved å samanstillast dei godkjende planane med nye framlegg vil også planleggjar lett kunne fange slike feil opp.

Det er først nyleg kommunen har fått høve til å setje krav om at planar skal vera i digital form – utforma i samsvar med SOSI standard versjon 3.4 - nivå 4. Lindås kommune har difor ikkje hatt oppdaterte plankart for Hilland Vest. Endringane i reguleringsføresegna bør difor oppretthaldast.

Til punkt b)

Gjennom prosjektet ”estetikk i bygnings- og utemiljø” har administrasjonen erfart at det er viktig å setje krav om terrengtilpassing av nye bygg i tillegg til å sjå desse i samanheng med omgjevnadene. Å berre angje kotehøgde i plankartet er ikkje tilstrekkeleg.

Administrasjonen meiner det er viktig at slike omsyn vert teke med i ein overordna plan slik at dei som skal kjøpa tomt i området kjenner rammene for området dei seinare skal bu i, og rammene for plassering av hus på nabotomtar. I tillegg er det viktig å sikra at feltet sett

utanfrå er i harmoni med terrenget det ligg i. I eit bratt skrånande terreng er det også viktig å synleggjere korleis terrenget vert med m.a. murar når huset er bygd.

I følge plan- og bygningslova § 28 – 2 er ein bebyggelsesplan ein plan som stadfestar ny arealbruk og utforming av bygningar, anlegg og tilhøyrande uteareal innanfor eit nærare avgrensa område. Det er rom for, innanfor ramma av overordna planar og dei føremål som nemnd i plan- og bygningslova § 25, å ta inn endringar og tilføyingar som vert sett som naudsynt for å gjennomføra utbygginga.

Arkiton a/s har rett i at ein utbyggingsplan skal innehalda dei momenta som er nemnd. Når det i framlegget til endring av planføresegnene vart teke inn ”når”, var det med bakgrunn i at Arkiton a/s på eit møte med administrasjonen uttrykte at det er vanskeleg å gje den eksakte plasseringa av dei nye bygningane på plankartet. Dei meiner det må vera høve til å flytta dei skisserte ”boksane” avhengig av kva hus som eigar av tomten ynskjer. Administrasjonen meiner eit alternativ til dette er å skissera byggjegransene for huset i plankartet. Dette vil gje betre informasjon.

Til punkt c

Administrasjonen vil ikkje tilrå at ”bør” vert oppretthalde i reguleringsføresegnene. Det vert vist til vurderingane over.

Andre vurderingar

Det er ikkje kome inn merknader til planen som gjev grunnlag for endringar i framlegget som har vore til offentleg ettersyn. Både fylkeskommunen og fylkeskommunen støttar opp om endringane som er lagt inn i føresegnene til reguleringsplanen.

Etter utbyggingsplanane vart lagt ut til offentleg ettersyn, vart sakshandsamar gjort kjent med vurderingar gjort i formannskapssak 122/01 frå den 31.05.01 – *”Framlegg til reguleringsplan for Hilland Sør bustadfelt del av gnr. 134 bnr 011 m.fl.”* Det vart i den saka peika på høve til vegløyning for tomteareal på Hilland sør gjennom det regulerte området - Hilland Vest.

Delvis med bakgrunn i det, og delvis med bakgrunn i at utbyggingsplan felt 4 i Hilland vest er trekt lenger mot sør enn det reguleringsplanen syner, vil administrasjonen rå til endringar i plangrensa for felt 4. Grensa for felt 4 i sør/aust skal trekkjast slik grensene er vist i godkjend reguleringsplan for Hilland Vest. Endringa som ligg i planframlegget var ikkje kommentert av utbyggjar då planen vart sendt til handsaming.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Gjennom framlegget til endringane i reguleringsføresegnene vil det i større grad verte mogleg å vurdera gode og mindre gode tilpassingar til landskap og terreng for forvaltinga, naboar og nye tomteeigarar.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

1. Planutvalet heldt fast på punkt 1 i vedtaket i PM-sak 130/04 av 25.08.04 og godkjenner endringane i føresegnene til reguleringsplan for Hilland Vest.
2. Utbyggingsplanane for delområde 4 (med del av felt 1) og delområde 7 vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova § 28-2 med følgjande vilkår:
 - Plangrensa sør aust i delområde 4 skal endrast slik at den er i samsvar med grensa i godkjent reguleringsplan.
 - Om arealet som er sett av til offentleg føremål i felt 4 (med del av felt 1) ikkje vert nytta som planlagt, eller det er ynskje om å endra tomten til bustadføremål, skal den nord-austlege delen av tomten først attende til føremål friområde.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 02.03.05:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ynskjer synfaring.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 02.03.05:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ynskjer synfaring.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 06.04.05:

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg til vedtak frå A.L. Warberg (Sv):

Tillegg til rådmannen sitt framlegg:

Ang.tomannsbustaden sør i felt 7 må ei endring vurderast så den ikkje vert så dominerande frå sjøen.

Samrøystes vedteke.

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 06.04.05:

1. Planutvalet heldt fast på punkt 1 i vedtaket i PM-sak 130/04 av 25.08.04 og godkjenner endringane i føresegnene til reguleringsplan for Hilland Vest.
2. Utbyggingsplanane for delområde 4 (med del av felt 1) og delområde 7 vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova § 28-2 med følgjande vilkår:
 - Plangrensa sør aust i delområde 4 skal endrast slik at den er i samsvar med grensa i godkjent reguleringsplan.
 - Om arealet som er sett av til offentleg føremål i felt 4 (med del av felt 1) ikkje vert nytta som planlagt, eller det er ynskje om å endra tomten til bustadføremål, skal den nord-austlege delen av tomten først attende til føremål friområde.
3. Ang.tomannsbustaden sør i felt 7 må ei endring vurderast så den ikkje vert så dominerande frå sjøen.