



Arkiv: L12
Saksmappe: 2007/706
Sakshandsamar: Vagleik Stusdal
Dato: 04.01.2011

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
14/11	Plan- og miljøutvalet	19.01.2011
36/11	Kommunestyret	10.03.2011

Reguleringsplan for Fyllingsnes – gnr 214 bnr 7 - 17 - 213 mfl – 2. gongs handsaming

Saksdokument vedlagt:

Plankart datert 26.2.2010
Illustrasjonsplan datert 26.2.2010
Justerte føresegner datert 5.1.2011
Justert planskildring datert 5.1.2011
Referat frå møte med teknisk drift 14.6.2010
Referat frå møte med barnerepresentanten 19.5.2010
Uttale frå Fylkesmannen 25.6.2010
Uttale frå fylkeskommunen 11.6.2010
Uttale frå Statens vegvesen 27.5.2010
Uttale frå NGIR 11.5.2010
Merknad frå Oddveig Høgstein 16.6.2010
Merknad frå Magnus Eikefet 20.6.2010
Vurdering av merknadene frå Gøtz AS, datert 12.11.2010

Saksdokument ikkje vedlagt:

Oppstartsdokument, tidlegare utkast og diverse korrespondanse
Analyse av areal og grønstruktur (NNI, mars 2009)

Saksutgreiing:

Saka går til innstilling i plan- og miljøutvalet.
Saka skal avgjerast endeleg i kommunestyret.

Forslaget til reguleringsplan for Fyllingsnes vart vedteken sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn 24.3.2010, og det vart sett frist for å kome med merknader innan 25.6.2010.

Kommunen har motteke uttale frå Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, og NGIR. Det er motteke merknader frå to naboar til planområdet; Oddveig Høgstein og Magnus Eikefet. I tillegg vart det halde møte med barnerepresentanten og teknisk drift, og deira merknader går fram av referat frå møta.

Tidlegare vurdering av planforslaget, med handsaming i plan- og miljøutvalet, råd for menneske med nedsett funksjonsevne, eldrerådet og leveårsutvalet er gjengjeven under:

Saksutgreiing:

Saka om utlegging til offentleg ettersyn skal avgjerast i plan- og miljøutvalet.

I brev datert 11.12.2009 har kommunen mottoke privat framlegg til detaljregulering av Fyllingsnes gnr. 214 bnr. 4, 5, 7 mfl. Planforslaget er ei endring av tidlegare reguleringsplan vedteken 21.6.1990 og erstattar denne. Planen grenser til og samspelet med reguleringsplan for Stemmemyra i aust og reguleringsplan for E39 parsell Vikane–Eikanger i nord. Det er rekkefølgjekrav om at traseen for E39 skal justerast før utbygginga i planområdet kan gjennomførast.

Planområdet er på til saman ca. 118 dekar. Forslaget til detaljregulering omfattar areal for bustader, forretning og barnehage samt grønstruktur, infrastruktur m.m. Bakgrunnen for endringsforslaget er at forslagstillar ønskjer å auke utnyttingsgraden for bustadområdet samt oppdatere reguleringsføresegnene. Planforslaget legg opp til maksimalt 24 einebustader (eventuelt med sekundære bueingar) og maksimalt 158 einingar i fleirmannsbustader, totalt 182 hovudeiningar.

I arealdelen til kommuneplanen er området sett av til byggeområde for bustader. Hovudtrekka i planforslaget er difor i tråd med overordna plan.

Planforslaget er justert etter at planen vart avvist i plan- og miljøutvalet 20.1.2010 med krav om endringar.

Vurdering:

Administrasjonen tilrår at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn slik det no ligg føre. Grunngevinga for dette går fram av vurderingane under. Krava frå plan- og miljøutvalet 20.1.2010 er imøtekomne med unntak av flytting av barnehagen. Barnehagearealet er likevel justert slik at det no får betre kvalitet.

Tilhøvet til eksisterande plan og omkringliggende planar

Planforslaget grenser mot reguleringsplan for E39 parsell Vikane–Eikanger i nord og er tilpassa denne. Denne planen legg opp til ei flytting av E39 ca. 10 meter sørover og regulerer avkjørsel til reguleringsplanen for Fyllingsnes. I tillegg viser planen gangbru over E39, gang- og sykkelveg langs E39 mot Eikanger bru og busshaldeplassar. Dette er tiltak som må gjennomførast før det kan gjevast rammeløyve for oppføring av bygningar innafor reguleringsplanen for Fyllingsnes.

I vest grenser planområdet mot reguleringsplan for Stemmemyra. Føreliggande planforslag er tilpassa denne reguleringsplanen ved at områda får felles avkjørsle til E39. Trafikktryggleik var eit viktig tema ved reguleringsplan for Stemmemyra, og blei løyst ved at det skal gjennomførast tryggingstiltak på Fyllingsnesvegen og at berre halvparten av bueingane kan byggast før det er etablert ny tilkomst til E39.

Planavgrensinga samsvarer i hovudtrekk med gjeldande reguleringsplan frå 1990. Etter avvisingsvedtaket i plan- og miljøutvalet er planavgrensinga justert i sør, slik at den no samsvarer med gjeldande plan. Det einaste unntaket er at E39 no er teken ut av planforslaget, då denne delen av gjeldande planen vart erstatta av reguleringsplan for E39 parsell Vikane–Eikanger i 1996.

I høve til gjeldande reguleringsplan er arealet for forretning redusert frå 14,2 dekar til 4,9 dekar. Dette meiner administrasjonen er positivt, då det ikkje er ønskeleg å etablere eit så stort forretningsområde her. Dette ville også kunne kome i konflikt med rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter og rikspolitisk retningslinje for samordna areal- og transportplanlegging, då det i større grad hadde lagt til rette for auka bilbruk. Med bakgrunn i dette er det også sett ei maktsgrense på 3000 m² BRA i forretningsområdet.

Gjeldande reguleringsplan har eit stort, samanhengande friområde for ballplass og leik på 10 dekar. Dette arealet er no delt opp i fleire mindre areal og fordelt på 8,4 dekar leikeareal og 14,6 dekar friområde. Arealet for friområde er redusert med 1 dekar frå planforslaget datert 4.12.2009, men dette dreier seg om eit restareal som er teke ut av planområdet heilt i sør for at planavgrensinga skal samsvare med gjeldande plan. Ei nærare vurdering av kvalitetane på leike- og friområda er gjort under.

I gjeldande plan er det sett av til saman 77,4 dekar til byggeområde for bustader. I det nye forslaget er dette redusert til 59,7 dekar. Denne reduksjonen har blant anna samanheng med at området no vert meir detaljert planlagt, slik at planen no viser meir areal til veg, parkering, fortau

og renovasjon, i tillegg til at arealet for friområde/leik måtte aukast som følgje av ei høgare utnytting. Flyttinga av E39 10 m mot sør tek også ein del areal av planområdet.

Utnyttingsgrad

Gjeldande reguleringsplan legg opp til grad av utnytting på anten 15 prosent (for 49,6 dekar av arealet) eller 25 prosent (for 27,8 dekar). Førreliggande forslag legg opp til BYA på 25–37 prosent i områda for frittliggjande bustader og BYA på 36–48 prosent i områda for konsentrerte bustader. Det nye planforslaget legg difor opp til ei vesentleg høgare utnyttingsgrad enn eksisterande plan. Dette er også ei høg utnyttingsgrad for eit bustadområde som ligg utanfor etablerte senter i Lindås. Samtidig ligg området tett inntil E 39 og har kort veg til Knarvik (ca. 10 minutt med bil). Med stor etterspurnad etter bustader er det fornuftig å utnytte dei disponible areal på best mogleg måte. Dette inneber at nye bustadområde bør planleggast for relativt høg utnytting samstundes som bukvalitetane vert ivaretekne. Slik planframlegget no er lagt fram meiner administrasjonen det er eit akseptabelt kompromiss mellom utnytting og kvalitet.

Etter avvisningsvedtaket i plan- og miljøutvalet er maks tal bueingar for kvart delområde synleggjort i føresegnene. Det er også synleggjort kva delområde som inngår under § 3.1 og 3.2, og det er tydeleggjort at § 3.1 omhandlar einbustader og at § 3.2 omhandlar fleirmannsbustader. Maks mønehøg/kotehøg er no fastsett på plankartet (moh.) for kvart bygg.

Barn og unge sine interesser

Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga (RPR-BU) skal leggjast til grunn for kommunal arealplanlegging. I rundskriv T-2/08 presiserer departementet sine forventningar til korleis RPR-BU bør følgjast opp. Det er forventa at det vert sett av tilstrekkeleg leikeareal i bustadområda og at areala får god nok kvalitet, er sikre og skjerma frå miljøulemper. Både fylkeskommunen og Fylkesmannen kan koma med motsegn til planar som etter deira vurdering ikkje tek tilstrekkeleg omsyn til barn og unge.

I høve til det første framlegget, har planen vorte justert slik at talet bueingar no er noko færre, medan leikeareala er større. I planskildringa er det eit arealrekneskap for nærleikeplassar som viser at det er minst 25 m² leikeareal for kvar buening i områda med konsentrerte bustader og minst 50 m² per frittliggjande bustad. I eit område med bustader av variert storleik som eignar seg for både større og mindre hushald, er dette etter administrasjonen si vurdering akseptabelt. Leikeplassane er plassert spreidd i bustadfeltet, slik at dei fleste bustadene har ein nærleikeplass innafor ein avstand på ca. 50 meter og alle godt innafor 100 meter. Administrasjonen vurderer at dette gjev tilstrekkeleg nærleik og at dette er betre enn om leikeareala var meir oppdelt og endå nærare bustadene, då ein kan få til betre kvalitet når areala vert litt større. Vi vurderer det også som positivt at tre av leikeplassane samt kvartalsleikeplassen er knytt opp mot ein gjennomgåande grønstruktur. Dette gjev god tilgang til areala samtidig som grønstrukturen kan virke som ei forlenging av leikeplassane.

I dei justerte føresegnene datert 24.2.2010 er følgjande tekst teke inn som ny § 3.6.6:

"Leikeplassane må opparbeidast slik at dei tilfredstillar fylgjande krav:

- *minst 50 m² leikeareal pr bustad / 25 m² i konsentrert busetnad*
- *leikeareal skal vere solrikt og skjerma, ikkje brattare enn 1:3 eller smalare enn 10 m med og med støynivå under 55 dB."*

Fleire av leikeareala grenser mot kjøreveg. For å unngå ulukker som følgje av at barn spring ut i vegen (t.d. etter ein ball), er det etter vedtaket i plan- og miljøutvalet 20.1.2010 teke inn ei føresegn med krav om gjerde mellom leikeareal og kjøreveg der desse ligg nær kvarandre. Dette gjeld leikeplass 2, 4, 5 og 7.

Ein større områdeleikeplass ligg i tilknytning til grønstrukturen sør i planområdet og inntil barnehagen. Vi meiner dette er ei god plassering med tanke på barn og unge. Plassen vil, saman med det ubygde friområdet i aust, gje mange moglegheiter til uorganisert leik. Samtidig vurderer vi det som positivt at den vert plassert slik at den er til minst mogleg sjenanse for bustadene. Områdeleikeplassen er på 2,6 dekar og skal opparbeidast med ballplass på minimum 40 x 20 meter. Områdeleikeplassen vil gje gode moglegheiter til leik for litt større born, og er eit godt supplement til nærleikeplassane. Arealet tilsvarer knapt 14 m² per buening og kjem i tillegg til dei andre leikeareala. Etter administrasjonen si vurdering kan det vere litt knapt med berre éin områdeleikeplass i eit såpass stort og tett bustadfelt. På grunn av tilgangen til friområdet aust for leikeplassen vurderer vi forslaget totalt sett som akseptabelt. Det er også innafor krava som går

fram av kommunen sine vedtekter. Det inngår også ein kvartalsleikeplass i reguleringsplan for Stemmemyra, og denne plassen grenser inn mot grønstrukturen i dette planforslaget. I praksis vil det vere eit samspel mellom dei to bustadområda, slik at denne ballplassen vil vere positiv også for Fyllingsnes-planen.

I føresegnene til planen går det fram at nærleikeplassar m.m. skal vere ferdig opparbeidd for kvart delområde før bustadene kan takast i bruk. Områdeleikeplassen i sør skal vere ferdig opparbeidd seinast når 25 bueingar har fått bruksløyve.

Parkering

For byggeområda for frittliggjande bustader er krava til parkering i tråd med kommunen sine vedtekter.

I byggeområde for konsentrerte bustader, er det i føresegnene stilt krav om 1 biloppstillingsplass per buening inntil 65 m² BRA og 1,5 plassar for større bueingar. Om det vert bygd garasje/carport skal det vere opparbeidd minst ein plass utanom denne. I Lindås kommune sine vedtekter (gjeldande frå 15.9.1998) står det at følgjande reglar skal leggest til grunn ved planlegging av biloppstillingsplassar:

- Bustader i gruppe m/felles parkeringsareal og færre enn 10 husvære; 2 plassar per husvære
- Bustader i gruppe m/felles parkeringsareal og fleire enn 10 husvære; 1,5 plassar per husvære.

Alle bustadene i området har tilgang til felles parkeringsareal og ligg i grupper på meir enn 10 husvære. Dette betyr at vedtektene i utgangspunktet stiller krav om 1,5 parkeringsplassar per buening. Parkeringsdekninga er difor noko låg ut frå vedtektene. Administrasjonen meiner likevel dette er akseptabelt, ut frå at området har etter måten god kollektivdekning og det er truleg at brorparten av husværa vil vere større enn 65 m² BRA. Det er også ofte mindre trong til parkeringsplassar for mindre bustader, noko vedtektene ikkje tek høgde for. Føresegnene datert 24.2.2010 er i § 3.1.4 supplert med ny tekst, der det går fram at garasje/carport og parkeringsplassar må plasserast slik at bilar kan snu på eigen tomt.

Grønstruktur

Norsk Natur Informasjon (NNI) har gjort ei analyse av areal og grønstruktur i planområdet i mars 2009. Det vart ikkje avdekkja verdfulle naturtypar eller artar i området. Det vart tilrådd å etablere ein grøn korridor nord-sør i planområdet, grønstruktur som bryt opp byggeområda for å dempe fjernverknadene samt grønne korridorar i øvre og nedre kant av området for å redusere verknadene for eksisterande bustader.

Den viktigaste planlagde grønstrukturen er eit større friområde søraust i planområdet som først og fremst er eigna for leik. Det dempar også inntrykket av området sett frå sør. I tillegg er bustadfeltet noko avtrappa med ein bustader mot eksisterande bustader i søraust. Det er planlagt eit samanhengande grøndrag nord-sør i planområdet i tråd med tilrådinga frå NNI. Dette bidrar til å bryta opp det tettbygde området og kan verte ein attraktiv sti, særleg fordi den gjev fin tilgang til leikeplassane som ligg inntil, til områdeleikeplassen og delvis òg til barnehagen. Resterande grønstruktur er først og fremst restareal.

Den tette utbygginga gjer at det vil bli igjen lite vegetasjon som dempar avstandsintrykket av bygga. Etersom terrenget skrånar slakt mot sør og er utan dramatiske terrengformasjonar, er behovet for dette heller ikkje så stort. Det er etter administrasjonen si vurdering liten fare for at feltet vil ha store negative fjernverknader eller at bygg vert liggande i silhuett. Det er likevel teke inn ei føresegn om at større tre og annan verdfull vegetasjon i størst mogleg grad skal takast vare på, men dette er særleg med tanke på nærmiljøet.

I nytt planframlegg datert 26.2.2010 er det lagt inn byggegrenser mot grønt- og leikeareala, då dette mangla i førre planframlegg.

Trafikktryggleik

ROS-analyse peikar på at det må gjennomførast tiltak for å unngå ulukker der gåande/syklande er involvert. Det går også fram at tiltak for å unngå ulukker i avkjørsler bør vurderast.

Når det gjeld gåande/syklande, er det lagt til rette for fortau og gang- og sykkelveggar langs dei mest trafikkerte vegane i området. Det gjeld den nye vegen nord-sør i planområdet og vegen vest-aust som bind planområdet saman med reguleringsplan for Stemmemyra. Det er også lagt

inn ei tre meter brei sikringssone mellom vegen nord-sør og gang- og sykkelvegen. Ved forretningsområdet nordvest i planområdet er det lagt inn fortau på begge sider av vegen. Samtidig er det tilrettelagt for at gåande skal kunne nytte kortast moglege veg til den planlagde gangbrua over europavegen, slik at ein i størst mogleg grad unngår "villgjengarar". I samsvar med avvisningsvedtaket er det teke inn ei ny føresegn som sikrar at gang- og sykkelveg skal vera ferdig for kvart delområde og tilførsel til område, før bustader kan takast i bruk.

I samsvar med avvisningsvedtaket er det også teke inn fem nye snuhamrar som gjer at personbilar og brøytetraktor kan snu, slik at ein unngår for mykje rygging i bustadområda.

Det er rekkefølgekrav i føresegnene som sikrar at før det kan gjevast rammeløve til bustader/bygningar, må følgjande vere på plass:

- flytting av E 39 inkludert gang- og sykkelveg fram til Eikanger bru
- nytt kryss og avkøyring frå E 39 og veg inn i feltet
- busshaldeplass på begge sider av E 39
- overgang over E 39.

I samsvar med avvisningsvedtaket i plan- og miljøutvalet 20.1.2010 er det presisert at også gang- og sykkelvegen langs E 39 må vere på plass før ein kan ta til med bustadbygginga i området. Dette er eit svært viktig trafikksikringstiltak, då denne strekninga langs E39 er farleg allereie i dag, og situasjonen vil forverrast betydeleg ved ei slik stor utbygging.

For i størst mogleg grad å unngå ulukker i avkjørslene er det regulert inn felles avkjørsler til samlevegane. Slik vil avkjøringane frå tomtene skje til vegar med minst mogleg trafikk. Det er likevel viktig at avkjørslene frå tomtene vert utforma i tråd med normene. Den nøyaktige utforminga vil verte klarlagd når det kjem til byggesak. Planforslaget vert også lagt fram for kommunen si vegavdeling, som vil vurdere dette nærare i høyringsperioden. I illustrasjonsplanen er nokre av avkjørslene vist direkte til dei større vegane. Det er viktig å understreke at dette berre er ei tenkt løysing som ikkje er juridisk bindande, og som vil verte vurdert i byggesaka.

Støy

Området er utsett for støy frå E39, og den nye vegen gjennom området vil også generere noko støy, særleg i nord. For å unngå at bustader vert liggande i raud eller gul støysone, er det stilt krav om støyskjerming på dei mest utsette stadene nord i planområdet. I samsvar med avvisningsvedtaket i plan- og miljøutvalet er denne støyskjerminga no vist på plankartet, og ligg langs E39 og langs innkjøringa til området. Høgde og plassering av støyskjermene går også fram av føresegnene, og krava til høgde er i tråd med støyrapporten frå Kjelde Akustikk AS, rapport 4853-2, november 2009. Støyrapporten konkluderer me at alle bustader med dette vil få tilfredsstillande støyinnivå på alle fasadar og det same gjeld alle private terrassar, leikeplassar og barnehagen. Innandørs støykrav let seg tilfredsstillende utan spesielle tiltak. Det er ikkje berekna eller vurdert støy ved dei planlagde einbustadene på gbnr. 214/127 og 214/128. Bakgrunnen for dette er at dette er to tidlegare utskilde tomter som vil verte utbygd kvar for seg. For desse tomtene og andre areal (som ikkje omfattar bustader) med høgt støyinnivå er det lagt på ei omsynssone i plankartet med føresegn som seier at det ikkje kan etablerast bustader eller uteplassar innanfor sona utan ytterlegare støyskjermingstiltak, noko som skal vere dokumentert ved rammesøknad. Administrasjonen meiner at støyproblematikken med dette er godt løyst i planforslaget.

Barnehage

Det er sett av areal til barnehage både i føreliggande plan og i reguleringsplan for Stemmemyra, som ligg inntil planområdet i aust. Administrasjonen vurderer at barnehagetomta i reguleringsplanen for Fyllingsnes er den mest aktuelle å realisere av desse to, dette på grunn av betre tilkomsttilhøve.

I avvisningsvedtaket i plan- og miljøutvalet 20.1.2010 går det fram at barnehagen skal flyttast aust for ballplassen for å skjerme borna for bilar og eksos. Dette har ikkje vorte gjort ut frå følgjande vurderingar og justeringar:

1. Av støyvurderinga går det fram at vegen forbi barnehagen vil bli nytta av minst 50 etablerte bustader på Fyllingsnes og at det vil passere godt under 500 kjøretøy/døgn forbi barnehagen, inkludert trafikk til og frå denne. Dette betyr at det vert tilfredsstillande støytilhøve også utan støyskjerming (føreset 50-sone). I planforslaget datert 26.2.2010 er byggegrensene på barnehagetomta justert slik at bygningen vil ligge nærast vegen, og

utearealet vil ligge mot aust og inn mot ballplassen. Dette vil gjere at uteareala vert godt skjerma frå vegen, samstundes som det vert knytt tettare opp mot grøntareala. Borna vil difor ikkje verta utsett for støy og eksos frå biltrafikken.

2. Med noverande plassering vil barnehagen liggje lett tilgjengeleg for levering og henting av borna, og sørgje for minst mogleg biltrafikk i bustadområdet. Om barnehagen vert flytta lenger aust, vil dette trekkje trafikken inn i bustadområdet, noko som vil vere ei ulempe for bebuarane og for barn og unge som nyttar ballplassen.
3. Flytting av barnehagen vil gjere at det store friområdet i sør vil verte mindre tilgjengeleg for bebuarane i området, sidan det ikkje lenger vil henge saman med den gjennomgåande grønstrukturen i planområdet.
4. Tilkomstvegen for bustadområdet er flytta bort frå nordsida av barnehagetomta og er erstatta med gang- og sykkelveg. Ny avkøyrsløp for bustadområdet er regulert inn ca. 35 m lenger nord. Det vil såleis ikkje vere annan trafikk inntil barnehagetomta enn den barnehagen sjølv genererer.

Ut frå dei ovannemnde justeringane meiner administrasjonen at barnehagetomta no er forbetra slik at borna vil verte godt skjerma mot bilar og eksos.

Andre rekkefølgekrav

Det er utarbeidd føresegn som seier at framdrifta for vidare utbygging skal gå fram av eigen utbyggingsavtale med kommunen. Det skal også utarbeidast tekniske planar for veg, veglys, vatn og avlaup før bygging kan ta til.

Det er teke inn ei føresegn som krev at utbyggingstakta skal vere i samsvar med til ei kvar tid gjeldande bustadbyggjeprogram for Lindås. Dette sikrar at det er tilfredsstillande skulekapasitet før nye bustader vert etablert.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Utbygginga vil medføre auka bilbruk med tilhøyrande utslepp, og dette truleg i større grad enn om bustadene vart plassert meir sentralt. Oppvarminga vil i stor grad vere basert på elektrisitet, men det er stilt krav om tilrettelegging av alternativ varmforsyning i føresegnene. Utbygginga vil medføre auka utslepp til sjø, men Osterfjorden er ein god resipient og dette er difor ikkje ei stor problemstilling. Administrasjonen er som tidlegare nemnd ikkje kjent med at viktige naturtypar eller artar vert råka av planen.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 gjer plan- og miljøutvalet vedtak om å leggja framlegg til reguleringsplan for Fyllingsnes gnr. 214 bnr. 4, 5, 7 mfl ut til offentleg ettersyn.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 24.03.2010

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 24.03.2010

Rådmannen sitt framlegg er vedteke.

Handsaming i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 23.08.2010

Framlegg til uttale:

Vedkomande universell utforming § 2-3:

Kravet til universell utforming skal følgja dei til ei kvar tid gjeldande forskrifter, dette gjeld m.a.trinnfri tilkomst til alle husvære.

Bustadane må ha byggjemateriale som er allergihindrande.

Byggherre bør søka råd om dette.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 23.08.2010

Kravet til universell utforming skal følgja dei til ei kvar tid gjeldande forskrifter, dette gjeld m.a.trinnfri tilkomst til alle husvære.

Bustadane må ha byggjemateriale som er allergihindrande.

Byggherre bør søka råd om dette.

Handsaming i Eldrerådet - 24.08.2010

Framlegg frå eldrerådet:

Utbygginga rettar seg mot ei brei folkegruppe. Viser til punkt 4.6. der ein kunne tenkt seg som overskrift "Barn, unge og eldre sine interesser". (Side13)

Som eldreråd peikar ein på universell utforming, parkeringsplassar for rørslehemma, utbygde gang og sykkelveggar. Likeeins veglys, vegnamn og husnr. godt synleg.

Ein må og plassera renovasjonspunkta med tanke på eldre bebuarar.

Eldrerådet finn at dei aller fleste av desse områda er med i planskildring så me går inn for rådmannen sitt framlegg, med ei endring som gjeld pkt. 4.6. (Overskrifta).

I det vidare planarbeidet må ein leggja til grunn dei føringane som trafikksikringsplanen 2010 – 2022 legg opp til.

Uttalen vert samrøystes vedteke.

Uttale i Eldrerådet - 24.08.2010

Utbygginga rettar seg mot ei brei folkegruppe. Viser til punkt 4.6. der ein kunne tenkt seg som overskrift "Barn, unge og eldre sine interesser"

Som eldreråd peikar ein på universell utforming, parkeringsplassar for rørslehemma, utbygde gang og sykkelveggar. Likeeins veglys, vegnamn og husnr. godt synleg.

Ein må og plassera renovasjonspunkta med tanke på eldre bebuarar.

Eldrerådet finn at dei aller fleste av desse områda er med i planskildring så me går inn for rådmannen sitt framlegg, med ei endring som gjeld pkt. 4.6. (Overskrifta)

I det vidare planarbeidet må ein leggja til grunn dei føringane som trafikksikringsplanen 2010 – 2022 legg opp til.

Handsaming i Levekårsutvalet - 24.08.2010

Ingen merknader

Samrøystes

Uttale i Levekårsutvalet - 24.08.2010

Ingen merknader

Vurdering:

Uttalane og merknadene som er mottekne i høyringsperioden er vurdert under.

Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 25.6.2010:

Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget, og skriv: "Dette er ein reguleringsplan med mange gode kvalitetar. Vi ser at kommunen har spela ei aktiv rolle som planstyresmakt og sett klare premisser for arbeidet frå tidleg tidspunkt i planprosessen. Dette har resultert i ein konstruktiv prosess og eit svært godt reguleringsplanframlegg."

Vurdering:

Uttalen vert teken til orientering.

Uttale frå Hordaland fylkeskommune datert 11.6.2010:

Skriv at dei vurderer planforslaget ut i frå verknad for regionale interesser nedfelt i fylkesplanen og fylkesplanar og som regional kulturminnestyresmakt. Dei oppmodar kommunen til å avklare om det er naudsynt med ei konsekvensutgreiing i den vidare planprosessen, då området ikkje er sett av til næring og barnehage i gjeldande kommuneplan. Vidare ser Fylkeskommunen positivt på tilrettelegging av leikeplassar, men meiner det er sett av for lite areal til felles opphaldsareal. Dei meiner at opphaldsareala ikkje samsvarar med det høge talet på bustadeiningar og rår til at det vert lagt til rette for større opphaldsareal kring fleirmannsbustadene, særleg mot sør og vest. Dei stiller også spørsmål ved om det er naudsynt med alle vegane som er skissert i planen, og føreslår å redusere talet på bustader for å avgrense talet på veggar og leggje til rette for meir opphaldsareal. Dei saknar betre informasjon om kor godt

kollektivsambandet i området er, og bed tiltakshavarane vera merksame på ulempene ein gjennomfartsveg frå E39 og sørover mot Fyllingsnes vil føre med seg - særskild i høve til auka trafikkrisiko og støy. Hordaland Fylkeskommune stiller seg ikkje negative til etablering av daglegvarebutikk i området, men dersom det er lagt til rette for annan handel, etterspør dei ein handelsanalyse som viser om planforslaget er tilpassa storleiken på staden og handelsområdet. Dei skriv også at dei ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Området er vurdert til å ha lite potensial for funn, og dei har difor ingen merknader når det gjeld dette, bortsett frå at ein under opparbeidinga søker å unngå inngrep i eventuelle kulturlandskapstrekk.

Planleggjar sitt svar:

Det er opp til kommunen å avklare om det skal setjast krav til konsekvensutgreiing. I utarbeidinga av ny reguleringsplan har ein teke utgangspunkt i gjeldande plan, kor det er sett av område både til barnehage og serviceområde/næring. Planforslaget er stort sett i tråd med gjeldande plan. Områda er no detaljregulert, utnyttingsgraden er auka og det lagt inn samanhengande grønstruktur. Etter vår vurdering er det ikkje naudsynt med ei konsekvensutgreiing for området.

Vurdering:

Av KU-forskrifta § 3 går det fram at konsekvensutgreiing skal vurderast for detaljreguleringar som medfører endringar av kommuneplan eller områderegulering. Planframlegget er ikkje fullt ut i samsvar med arealdelen av kommuneplanen, der heile området er sett av til bustadområde. Området er frå før regulert med både næringsareal og barnehage. I høve til gjeldande reguleringsplan, er arealet for forretning redusert frå 14,2 dekar til 4,9 dekar. Ut frå dette støtter administrasjonen planleggjar si vurdering av at konsekvensutgreiing ikkje er naudsynt. Fylkeskommunen meiner det er sett av for lite (privat?) uteopphaldsareal. Området har ei høg utnytting, og opphaldsareala utandørs vil difor vere relativt små. Dette er kompensert med godt med fellesareal i form av leikeareal og friområde, og planframlegget tilfredsstillir alle gjeldande krav til uteareal. Når det gjeld vegar, meiner administrasjonen det er ein god vegstruktur i området, som gjer at både krav til trafikktryggleik, parkering og snuhamrar vert tilfredsstillt. Når det gjeld kollektivdekninga meiner vi den er fullt ut tilfredsstillande, då alle bussar frå Ostereidet, som har eigen bussterminal, passerer her. Det vert også rekkefølgjekrav som sikrar at busshaldeplassane vert opparbeidd. Fylkeskommunen er noko kritisk til gjennomfartsvegen frå E39 mot sør. Vi viser til at denne er naudsynt for å betre trafikktilhøva, og dermed trafikktryggleiken, i heile området. Når det gjeld handel, er det først og fremst daglegvarebutikk det er tenkt på her. Dersom det vert aktuelt med anna næring, vil det verte av begrensa omfang, då det er sett eit tak på 3000 m² og dermed vesentleg redusert frå tidlegare plan. Vi meiner omfanget difor er godt tilpassa omlandet. Det vert i denne samanheng også vist til at det er mykje trafikk på E39 og at det ligg eit hagesenter i nærleiken, som har eit etablert kundegrunnlag.

Uttale frå Statens vegvesen datert 27.5.2010:

Skriv at dei støttar fullt ut opp om rekkefølgjekrava som er sett i § 2.1 i føresegnene, då det er viktig at strekninga av E39 vert trafikksikra før det vert tillate med utbygging av tilgrensande område. Sidan tiltaka som det er sett krav om at skal gjennomførast ligg utanfor planområdet og er regulert i ein eigen reguleringsplan for opprusting av E39, meiner Statens vegvesen at det vil vera meir korrekt å kalle krava til tiltak for *rekkefølgjevilkår* i reguleringsplanen for Fyllingsnes. Dei meiner også at krava må konkretiserast betre, då det ikkje går klårt nok fram om kravet omfattar opprusting av heile strekninga for ny E39 frå Vikane til Eikanger bru, eller berre strekninga frå Fyllingsnes til Eikanger bru.

Planleggjar sitt svar:

Reguleringsføresegnene er endra i samsvar med merknadene. Overskrifta på § 2.1 i reguleringsføresegnene er endra til rekkefølgjevilkår slik som Statens vegvesen føreslår. Ein har også konkretisert krava, slik at det kjem klårt fram kva vegstrekning det er snakk om.

Vurdering:

Føresegnene § 2.1 vert endra slik at det går tydeleg fram at rekkefølgjekravet gjeld frå plangrensa i vest til Eikanger bru. Det er ikkje ønskjeleg å endre ordlyden frå "rekkefølgjekrav" til "rekkefølgjevilkår". Etter vår vurdering har dette ikkje tyding for innhaldet i føresegna og "krav" samsvarer betre med gjeldande praksis i kommunen når det gjeld utforming av føresegner.

Uttale frå NGIR datert 11.5.2010:

Skriv at i Lindås kommune har kvart einskild hushald rett til å kunne sette fram opptil to dunkar til levering av avfall kvar veke. Dei meiner difor at ein bør sette av samlingsplass som er stor nok til å kunne ta imot to dunkar per hushald, og understrekar at det då er viktig at tilkomstvegen har tilstrekkelig breidde og toler tilstrekkeleg akseltrykk slik at renovasjonsbilen kan koma til. Det må også vere moglegheit for renovasjonsbilen til å snu ved samlingsplassen. Vidare rår dei til at tilkomstveg og snuplass bør ha fast dekke, og at desse må verte brøyt for snø og is om vinteren.

Planleggjar sitt svar:

Forslagstillar ser for seg ei felles løysning for avfallsamling. Samlingsplassane er plassert slik at dei er lett tilgjengelege. Dei ligg i tilknytning til kjørevegeane slik at renovasjonsbilen får god tilkomst og høve til å snu ved samlingsplassen. Kjørevegeane skal ha asfaltert dekke og vil vere dimensjonert slik at dei tilfredstillar kravet for renovasjonsbilar.

Vurdering:

Administrasjonen støtter planleggjar si vurdering, og meiner desse tilhøva er ivaretekne i planframlegget.

Merknad frå Oddveig Høgstein datert 16.6.2010:

Som eigar av gnr. 214 bnr. 155, ynskjer ho ikkje at det skal byggjast sti/gangveg inn over tomta hennar. Skriv at grensa mot vest er beplanta med hekk og fleire buskar, og at det er laga ein grusa gangsti med kantstein rundt huset. Denne vil også verta rørt på vestsida. Ho er redd det vil verta mykje ferdsel forbi huset hennar, og føler gangstien vil verta ei belastning/hindring for ho. Vidare skriv ho at Ingeborg Fyllingsnes, grunneigar av eksisterande veg, heller ikkje vil gje adgang til gangsti over eigedomen sin.

Planleggjar sitt svar:

Utbygging av sti/gangveg er i tråd med gamal reguleringsplan for området. Ein trur også at det er lite sannsynleg at det vil verta stor auke i trafikk på gangstien, ettersom det finst andre alternative og meir tilgjengelige gangvegar og vegar i området.

Vurdering:

Administrasjonen meiner gangvegen er viktig for å sikre gode samanhengar for gåande i området og for å sikre tilgang til sjøen, som er ein viktig kvalitet i området. Vi meiner difor gangtilhøva for ålmenta må gå framfor dei private interessene i dette tilfellet. Vi viser til at det seinare vil verte private forhandlingar om korleis gangvegen skal opparbeidast til minst mogleg ulempe for grunneigar og korleis inngrepet på tomta kan kompenseras. Det kan i samanheng med dette verte aktuelt å ordne betre parkeringstilhøve.

Merknad frå Magnus Eikefet datert 20.6.2010:

Informerer om historia til kringliggande område rundt Stemmemyra i aust. Skriv at planen grensar til og samspelear med reguleringsplan for Stemmemyra, kor det står at det skal byggjast renseanlegg/slamavskiljar for bustadområdet ved demninga i Istjørni. Skriv

også at det tidlegare er gjort funn ved demninga for mange år tilbake, og meiner difor det er naudsynt med ei vidare arkeologisk registrering av dette området før ei eventuell utbygging av renseanlegget.

Planleggjar sitt svar:

Det aktuelle området ligg utanfor planområdet. Ein vil difor ikkje ta omsyn til merknaden i denne samanhengen.

Vurdering:

Merknaden vert teken til orientering.

Merknader frå barnerepresentanten i møte 19.5.2010:

1. Det er viktig å legge til rette for mangfald ved at leikeplassane kan brukast til fleire aktivitetar enn fotball. I § 3.6.5 bør ein få inn at det også er høve til å legge til rette for annan aktivitet på områdeleikeplassen i sør.
2. Det bør vurderast støyskjerm mellom områdeleikeplassen i sør og dei næraste bustadane.
3. Det bør vurderast å leggja til rette for lyssetjing av grøntkorridoren, slik at denne ikkje framstår som mørk og "skummel" på kveldstid.
4. Der grøntkorridoren kryssar veg bør det planleggjast trafikksikringstiltak, til dømes fartsreducerande tiltak på vegen.
5. Dersom det skal transformatorstasjon inn i området, er det viktig at det vert sett av areal til dette i reguleringsplanen, då den elles fort kan hamne i hjørnet av ein leikeplass eller andre stader i grønstrukturen.
6. Det bør vurderast om det kan halda med ei innkjøring til næringsområdet for å betre trafikktryggleiken. Det bør også tenkast på kor vareleveringa skal skje.

Planleggjar sitt svar:

§ 3.6.5 i reguleringsføresegnene er justert slik at det også er høve til å legge til rette for annan aktivitet i dette området. Ein vil vurdere om det er naudsynt med støyskjerm mellom områdeleikeplassen og dei næraste bustadane når ein veit sikkert kva områdeleikeplassen skal nyttast til. Forslagstillar har vurdert lyssetjing av grøntkorridoren og har planar om å setje opp lysmaster langs gangstien gjennom området. I planen er det sett av fleire område som er merka renovasjonsanlegg. Det er tenkt at desse områda skal nyttast til m.a. plassering av transformatorstasjon. For å kunne skilje publikumstrafikk frå varelevering og pga tilkomst for varebilar er det trong for 2 innkjøringar næringsområdet.

Vurdering:

Punkt 1 og 4 vert tekne inn i føresegnene. Trafostasjonar tek liten plass, og kan plasserast på areala for renovasjonsanlegg, men dette vert endeleg avklart i teknisk plan. Det same gjeld inn- og utkjøring til næringsområdet. Det er ønskjeleg å behalde begge inn-/utkjøringane av omsyn til god funksjonalitet i næringsområdet.

Merknader frå teknisk drift i møte 14.6.2010:

1. Det må gå klart fram av føresegnene kva som skal vera offentleg veg og kva som skal vera privat veg, dette gjeld òg gang- og sykkelveg. Arealplan foreslår følgjande: Offentleg køyreveg skal vera vegen nord-sør og gjennomkøyringsvegen til Stemmemyra. Gang- og sykkelvegane/fortaua langs desse vegane skal òg vera offentlege. Det same gjeld gang- og sykkelvegen langs forretningsområdet til overgangen over E39.
2. Vegstandard i krysset til E39 bør ha same standard som langs kommunevegen lenger nede. Arealplan viser til at dette er regulert i ein annan plan, og det vert difor ikkje endra.
3. Innkjøringa til barnehagen skal vera frå den sørlegaste avkøyrsla, utkjøring frå den nordlegaste (einvegskjøring).

4. Det bør framleis vera to avkøyrslar til forretningsområdet. Her kan det vera best med innkøyring frå nord og utkøyring frå sør, men dette vert avklart på eit seinare tidspunkt.

Vurdering:

Punkt 1 og 3 vert tekne inn i føresegnene. Punkt 4 vert fulgt opp og drøfta i teknisk plan.

Uttale frå råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 23.08.2010:

Kravet til universell utforming skal følgja dei til ei kvar tid gjeldande forskrifter, dette gjeld m.a.trinnfri tilkomst til alle husvære. Bustadane må ha byggjemateriale som er allergihindrande. Byggherre bør søka råd om dette.

Vurdering:

Krava til universell utforming er skjerpa i ny plan- og bygningslov, slik at dette skal vere godt ivareteke. Det er òg teke inn i føresegnene at minst prosent av bustadene skal vere universelt utforma samt minst 5 prosent av parkeringsplassane. Uttalen vert teken til etterretning.

Uttale frå eldrerådet - 24.08.2010:

Utbygginga rettar seg mot ei brei folkegruppe. Viser til punkt 4.6. der ein kunne tenkt seg som overskrift "Barn, unge og eldre sine interesser". Som eldreråd peikar ein på universell utforming, parkeringsplassar for rørslehemma, utbygde gang og sykkelveggar. Likeeins veglys, vegnamn og husnr. godt synleg. Ein må og plassera renovasjonspunkta med tanke på eldre bebuarar. Eldrerådet finn at dei aller fleste av desse områda er med i planskildring så me går inn for rådmannen sitt framlegg, med ei endring som gjeld pkt. 4.6. (Overskrifta). I det vidare planarbeidet må ein leggja til grunn dei føringane som trafikksikringsplanen 2010–2022 legg opp til.

Vurdering:

Uttalen vert teken til etterretning, og overskrifta i punkt 4.6 i planskildringa vert endra slik det vert bede om.

Uttale frå levekårsutvalet - 24.08.2010:

Ingen merknader.

Konklusjon:

Følgjande endringar vert gjort i føresegnene:

- § 2.1 vert endra slik at det går tydeleg fram at rekkefølgjekravet gjeld frå plangrensa i vest til Eikanger bru.
- § 3.6.5 vert justert slik at det også er høve til å legge til rette for annan aktivitet i dette området.
- Det vert teke inn ny § 4.1.3, der det går fram at det skal gjerast trafikksikringstiltak på vegane ved kryssingspunkta for gangstien nord-sør.
- Det vert teke inn ny § 4.1.4, der det går fram at hovudvegen nord-sør og gjennomkøyringsvegen til Stemmemyra skal vere offentleg veg og at øvrige vegar er private.
- Det vert teke inn ny § 4.2.4, der det går fram at gang- og sykkelvegane / fortaua langs hovudvegen nord-sør og lags gjennomkøyringsvegen til Stemmemyra samt gang- og sykkelvegen langs forretningsområdet fram til overgangen over E39 skal vere offentleg. Øvrige gang- og sykkelveggar er private.
- Det vert teke inn ny § 4.1.5, der det går fram at tilkomsten til barnehagen skal vere einvegskjørt med innkøyring frå sør og utkøyring frå nord.

Følgjande endring vert gjort i planskildringa:

- Overskrifta i punkt 4.6 vert endra til " Barn, unge og eldre sine interesser".

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Utbygginga vil medføre auka bilbruk med tilhøyrande utslepp, og dette truleg i større grad enn om bustadene vart plassert meir sentralt. Oppvarminga vil i stor grad vere basert på elektrisitet, men det er stilt krav om tilrettelegging av alternativ varmforsyning i føresegnene. Utbygginga vil medføre auka utslepp til sjø, men Osterfjorden er ein god resipient og dette er difor ikkje ei stor problemstilling. Administrasjonen er som tidlegare nemnd ikkje kjent med at viktige naturtypar eller artar vert råka av planen, jf. analyse av areal og grønstruktur (NNI, mars 2009).

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Lindås kommune reguleringsplan for Fyllingsnes med plankart datert 26.2.2010, føresegner datert 5.1.2011, planskildring datert 5.1.2011 og illustrasjonsplan datert 26.2.2010.

Det må liggje føre SOSI-fil med feilfri SOSI-kontrollrapport før planen vert endeleg godkjend i kommunestyret.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 19.01.2011

Framlegg frå B.Øgaard-Krf:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Dersom det vert belysning på gangvegar og liknande må det takast hensyn til at lysa ikkje vert til sjenanse for dei som bur i husa ved (sjå barnerepresentanten sitt innspel).

Framlegget vart vedteke mot 2 røyster (S.Hauge-Ap og N.Bognøy-Ap)

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 19.01.2011

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 rår plan- og miljøutvalet til at Lindås kommune godkjenner reguleringsplan for Fyllingsnes med plankart datert 26.2.2010, føresegner datert 5.1.2011, planskildring datert 5.1.2011 og illustrasjonsplan datert 26.2.2010.

Dersom det vert belysning på gangvegar og liknande må det takast hensyn til at lysa ikkje vert til sjenanse for dei som bur i husa ved (sjå barnerepresentanten sitt innspel).

Det må liggje føre SOSI-fil med feilfri SOSI-kontrollrapport før planen vert endeleg godkjend i kommunestyret.

Handsaming i Kommunestyret - 10.03.2011

Planleggjar Vagleik Stusdal orienterte.

SOSI-fil med feilfri SOSI-kontrollrapport ligg føre.

Innstillinga i plan- og miljøutvalet vert samrøystes vedteke.

Vedtak i Kommunestyret - 10.03.2011

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 rår plan- og miljøutvalet til at Lindås kommune godkjenner reguleringsplan for Fyllingsnes med plankart datert 26.2.2010, føresegner datert 5.1.2011, planskildring datert 5.1.2011 og illustrasjonsplan datert 26.2.2010.

Dersom det vert belysning på gangvegar og liknande må det takast hensyn til at lysa ikkje vert til sjenanse for dei som bur i husa ved (sjå barnerepresentanten sitt innspel).