

**Arkiv:**

<arkivID><jplD>  
PlanID-46312021003,  
Plannavn-  
Detaljregulering  
Lonena BAA og  
BKB3-4, Komnr-4631,  
GBNR-185/284, FA-  
L13

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:**

27.10.2022

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 139/22  | Utval for areal, plan og miljø | 09.11.2022 |

**Ny 1 gongs handsaming politisk - Detaljreguleringsplan for Lonena aust, gbnr. 185/278 mfl.  
PlanID 46312021003**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022, med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022 til offentleg ettersyn på vilkår om at fram mot 2 gongs handsaming vert følgjande endringar gjort i planforslaget:*

1. *Føresegna må sikra at det maksimalt kan byggast 216 einingar innanfor planflate 1.*
2. *Plankart og føresegner må sikra at det byggast fortau på begge sider av tilkomstvegen og avkøyrsla gjennom Lonslia til nytt bustadfelt. Forbi burettslaget ved Langheiane 10 må det*

*øg etablerast eit gjerde mellom veggen og fortauet.*

3. *Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar som viser at ny bustadbygging ikkje redusera utsikta for eksisterande bustader langs Langheiane. Føresegna må sikra at det etablerast spesifikke avbøtande tiltak som redusera innsyn mellom nye og eksisterande*

*bustadområde. Støyanalysen for planflate 1 må vurdere avbøtande tiltak for å redusera anleggstøy. Avbøtande tiltak må sikrast i føresegna. I planskilddinga og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøv opp mot planretningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.*

4. *Føresegn 7.2 d) må utvidast og supplerast med at trafikksikringsplanen skal innehalde permanente avbøtande tiltak for trafikktryggleika og at denne planen skal godkjennast av rette vegmynde før det vert gjeven igangsettingsløyve for bustadbygging.*

**Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:**

**Handsaming:**

Orientering til saka ved konsulentfirma OPUS.

**Framlegg frå Sveinung Toft-V:**

Reguleringsplanen vert sendt tilbake med tilvisning til tidlegare vedtak gjort i planutvalet den 05.10.2022.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Sveinung Toft-V, Vigdis Villanger-Sp, Yngve Walaker-Frp)

**Framlegg frå Ap, Krf og H v/Henning Fyllingsnes-H:**

APM støtter kommunedirektøren sitt vedtak, med følgjande tilleggspunkt:

*I planarbeidet må det takast spesielt hensyn til Langheiane 10 med tanke på plassering av fortau og trafikksikkerheit.*

Framlegget vart vedteke med 5 røyster (Anne Grete Eide-Ap, Heine Fyllingsnes-H, Henning Fyllingsnes-H, Kenneth Murberg-H, Jon Vidar Sakseide-Krf)

**APM- 139/22 Vedtak:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022, med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022 til offentleg ettersyn på vilkår om at fram mot 2 gongs handsaming vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

1. Føresegna må sikra at det maksimalt kan byggast 216 einingar innanfor planflate 1.
2. Plankart og føresegner må sikra at det byggast fortau på begge sider av tilkomstvegen og avkøyrsla gjennom Lonslia til nytt bustadfelt. Forbi burettslaget ved Langheiane 10 må det òg etablerast eit gjerde mellom veggen og fortaket.
3. Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar som viser at ny bustadbygging ikkje redusera utsikta for eksisterande bustader langs Langheiane. Føresegna må sikra at det etablerast spesifikke avbøtande tiltak som redusera innsyn mellom nye og eksisterande bustadområde. Støyanalysen for planflate 1 må vurdere avbøtande tiltak for å redusera anleggstøy. Avbøtande tiltak må sikrast i føresegna. I planskilddinga og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøvv opp mot planretningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.
4. Føresegn 7.2 d) må utvidast og supplerast med at trafikksikringsplanen skal innehalde permanente avbøtande tiltak for trafikktryggleika og at denne planen skal godkjennast av rette vegmynde før det vert gjeven igangsettingsløyve for bustadbygging.
5. I planarbeidet må det takast spesielt hensyn til Langheiane 10 med tanke på plassering av fortau og trafikksikkerheit.

**Bakgrunn**

Framlegg til reguleringsplan var til 1 gongs handsaming for offentleg ettersyn og høyring i APM 7.9.2022 der det vart fatta vedtak om at saka vert utsett til etter det har vore synfaring på staden. 5.10.2022 vart det gjennomført synfaring og planen var oppe til ny handsaming i APM. Det vart fatta eit vedtak med ein politisk bestilling på kva endringar som må gjerast i plan før den kan sendast ut på offentleg ettersyn. Forslagsstillar har utarbeidd eit notat som tek for seg den politiske bestillinga punkt for punkt med forslag til løysing. Det er og laga eit utvida notat om trafikkvurdering. Kommunedirektøren har vurdert forslagsstillar sin utgreiing opp mot den politiske bestillinga og konkludera med at overnemnde framlegg til vedtak med vilkår vill imøtekomme krava så langt råd er.

Under kjem kommunedirektørens grunngjeving for vilkåra som er satt i framlegg til vedtak.

### **Vurdering**

APM sitt fyrste forslag til endring lyder slik:

*«Planen må endrast på følgjande punkt ved at tal maksimum bueiningar må definerast i kvar av dei to planlagde detaljplanane innanfor områdeplanen. Dette er ikkje følgd opp i framlegg til føresegner for denne konkrete detaljplanen, og det er viktig å få dette definert som eit sentralt juridisk element i denne planen.».*

Kommunedirektøren vurderer at fyrste vilkår i framlegg til vedtak der det står at det må gå fram av føresegna at det maksimalt kan byggast 216 bueiningar innafor Lonena aust, ivaretek APM sin bestilling. Viser til vedlegg 1 for nærare utgreiing.

*«Plankartet må endrast slik at ikkje vegen Lonslia vert hovudvegen inn til bustadfeltet. I dag bur det mange unge og eldre, barn og rørslehemma i Langheiane 10, og dei brukar vegen i Lonslia dagleg. Dersom prosjektet Lonena Aust skulle bli realisert, betyr dette anleggstrafikk i første omgang (og kanskje fleire omgangar) og seinare at vanleg biltrafikk kjem rett utanfor inngangspartiet til Langheiane 10. Dersom det viser seg at det er vanskeleg å finna anna hovudtilkomst til bustadfeltet, noko som må grunngjevast godt, må det koma eit nytt rekkjefølgjekrav i § 7.2 i føresegnene, der det må stå:*

*j) Skal fortau FO5 gjennom Lonslia til ny fotgjengarovergang til fortau i Langheiane (universell utforming) vera på plass.*

*k) Skal ei fysisk hindring vera på plass for å hindra at barn og andre spring/ går rett ut i vegen forbi Langheiane 10.».*

Vedlagt trafikkvurdering skrevet av Helge Hopen tek for seg to alternative prinsipppløysingar for tilkomst til planområde. Alternativ 1 er hovudtilkomst via Lonslia slik planen i dag ligg føre opp mot alternativ 2 som flytter større delar av trafikken mot nordleg tilkomst. Trafikkvurderinga konkludera med at det er vesentlege ulemper med alternativ 2 contra vegløysinga som planen legg opp til. Viser til vedlegg 1 og 2 for nærare utgreiing.

Kommunedirektøren vurderer at trafikkvurderinga og overnemnde vilkår i nytt framlegg til vedtak svarer ut APM sin bestilling. Det må no byggast fortau på begge sider av Lonslia og det må etablerast gjerde mot bustadane ved Langheiane 10 for å ytterlegare sikra deira trafikktryggleik.

*«f-BG3 og 2 – Blå/grønstruktur mot eksisterande bustader skal minimum vera 30 meter brei på det smalaste, slik at ein sikrar betre grønstruktur og større avstand mellom det nye bustadfeltet og dei eksisterande bustadområda. Denne utvidinga av grønstrukturen vil både redusere konfliktgraden under anleggsarbeidet (mindre støy, støv, visuelt med vidare) , og ivareta viktige miljø- og landskapskvalitetar i området. Det vil og gje meir luft og utsikt mellom bustadane slik at den samla bukvaliteten vil auka i felta.».*

Forslagsstillar skriv blant anna i sitt tilsvaer følgjande om APM sin bestilling på ein 30 meter grøn korridor mellom eksisterande og ny busetnad:

*«Naboane vert ikkje råka av tapt utsikt, tvert imot vil ei rydding av tre i planområdet gje auka utsikt mot vest. Tiltak mot eventuell innsyn kan sikrast på andre måtar enn ein minst 30 meter brei grønstruktur mellom bustadane. Mellom anna kan ein byggje gavlar utan vindauge, ny vegetasjon, skjermar eller bod areal mellom råka bustad og ny bustad, med meir.».*

Kommunedirektøren har lagt inn eit omfattande vilkår i nytt framlegg til vedtak for at APM sin bestilling skal kunne imøtekomast så langt råd er. Vilkåret som vist under, medføra at forslagsstillar må gjera grundige analysar og vurderingar fram mot 2 ghs for å bevise at alternative tiltak kan gjerast i planen som vil gjera same nytta opp mot å legge inn eit 30 meter breitt grønt belte mellom eksisterande og ny busetnad.

*«Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar som viser at ny bustadbygging ikkje redusera utsikta for eksisterande bustader langs Langheiane. Føresegna må sikra at det etablerast spesifikke avbøtande tiltak som redusera innsyn mellom nye og eksisterande*

*bustadområde. Støyanalysen for planflate 1 må vurdere avbøtande tiltak for å redusera anleggstøy. Avbøtande tiltak må sikrast i føresegna. I planskildringa og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøy opp mot planretningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.».*

Fjerde bestilling om endring i plan frå APM lyd som følgjande:

*«Nytt rekkjefølgjekrav til trafikkisikring i § 7.2 (før løyve til igangsetting..) Skal alle tiltak som vert føreslått i eigen plan for trafikkisikring av området, og som gjeld både under anleggsfasen og seinare vera på plass. Denne planen må godkjennast politisk.».*

Kommunedirektøren vurderer at vilkår i nytt framlegg til vedtak så langt råd er imøtekjem APM sin bestilling til endring. Rekkjefølgjekrava vert utvida til at trafikkisikringsplanen òg skal innehalde

permanente avbøtande tiltak for å sikra trafikktryggleika for område i sin heilheit. Einaste skilnaden er at kommunedirektøren foreslår at denne vert godkjent at rette vegmynde som i denne saka vert kommunen sin vegavdeling i staden for politisk godkjenning. Plan- og bygningslova sin saksgang legg opp til at etter vedteken reguleringsplan vert forslag til trafikksikringsplan ein del av vidare byggesak og vert godkjent i løpet av administrasjonen sin 12 vekers frist til å handsama heile byggesaka.

*«APM ber om at universell tilkomst til friområdet vert vektlagt. APM ber og om universell utforming også i rekkehus-områda.».*

Kommunedirektøren vurderer at viss det er meint frå politisk hald at gangveggar/stiar til sjølve pensjoniststien i friområde og utforming av pensjoniststien òg skal vera universelt utforma, må forslagsstillar gjera nærare vurderingar kring dette tema i planen. Det må òg utarbeidast eit teikningsforslag som viser korleis dette er mogleg og kva konsekvensar det har for inngrep i landskapet. Forslagsstillar skriv i sitt tilsvaer på s. 7 følgjande kring dette tema:

*«Vi er open for å diskutere moglegheitene knytt til stien. I vidare arbeid ynsker vi meir informasjon om kva føringar for universell utforming det bes om for grønstrukturen og eksisterande tursti. Etter offentleg ettersyn vil mottekne innspel leggast til grunn for ein heilskapleg avveging av alle omsyn knytt til stien.».*

Når det gjeld andre setning i APM sin bestilling der dei ber om at universell utforming òg i rekkehusområda, er planen utforma i tråd med overordna føringar til universell tilgjenge og universell utforming gitt ved TEK17 og plan- og bygningslova § 1. Kommunedirektøren viser og til kva Kommunal- og distriktsdepartementet skriv i reguleringsplanrettleiaren frå 2022 på side 141:

*«Det kan ikke gis bestemmelser som er i strid med nasjonalt regelverk, som f.eks. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).».*

Dette betyr at kommunen eller andre mynde i planfasen ikkje kan pålegge utbyggjarar strengare krav til universell utforming ein kva TEK17 sei.

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren konkluderer med at nytt framlegg til vedtak med vilkår, forslagsstillar sitt tilsvaer og trafikkvurderinga i all hovudsak imøtekjem APM sin bestilling til endringar av plan. Hovudskilnaden er at endringane vert no føreslått til å vera gjennomført fram mot 2 ghs i staden for før offentleg ettersyn, og at ein i staden for å legge inn eit 30 meters grønt belte sikra denne

intensjonen og verknadene med andre planfaglege grep.

**Vedlegg i saken:**

|            |                                            |         |
|------------|--------------------------------------------|---------|
| 31.10.2022 | 1. Notat med tilsvaer til APM vedtak       | 1824920 |
| 31.10.2022 | 2. Trafikkvurdering planflate 1_18.10.2022 | 1824921 |