

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
077/16	Plan- og miljøutvalet	PS	08.06.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1917

Mindre endring av reguleringsplan for Helleåsen, plan-ID 1263-19032007

Vedlegg:

2015345-soknad-mindre-vesentleg-
endring_SIGNERT2015345_foereseegnendring_24_5_162015345_plantegning_24_05_20162015345-
reg-plan-endring-med-markering-07-12-2015Svar på høyring om mindre endringar av reguleringsplan
for HelleåsenMerknad til mindre endring av reguleringsplan for HelleåsenParkering avtale 1992-09-
01Parkering endring avtale 2015-11-01Parkering henvendelse fra StaffUttale - mindre vesentleg
endring av reguleringsplan - Helleåsen - fra Statens vegvesenUttale - mindre vesentleg endring av
reguleringsplan - Helleåsen - Lindås

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring
av reguleringsplan for Helleåsen, plan-id 1263-19032007. Føresegner datert 24.05.2016 og
plankart datert 24.05.2016 vert lagt til grunn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 077/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring
av reguleringsplan for Helleåsen, plan-id 1263-19032007. Føresegner datert 24.05.2016 og
plankart datert 24.05.2016 vert lagt til grunn.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

ADU Ingeniør Atle D. Utkilen har levert inn framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Helleåsen, plan-id 1263-19032007. Framlegget til mindre reguleringsendring omfattar endring av tilkomst til BK-områder, etablering av område for post og boss, endring av avkøyrslar til nokre tomter og etablering av to mindre parkeringsplassar. I tillegg er det vist mogleg løysing for snuplass i enden av hovudtilkomstvegen i området som orientering til naboar og kommunen, men denne er ikkje ein del av søknaden då snuplassen kan etablerast innanfor dei rammene planen opnar for i dag.

Endring i tilkomst til BK-områda vil gje gje betre terrengtilpassing og betre sikt i den aktuelle avkøyrsla. Vidare innover i BK-området er veglinene retta opp noko på dei interne vegane. Tilkomstveg til VA-området er også noko retta opp og eit mindre areal av leikeområdet vert gjort om til vegareal. I tillegg er det sett av eit område for post og boss som ikkje var med i den opphavlege planen.

Vidare er det gjort nokre endringar i avkøyrslar for einebustadtomter, der gbnr 202/128 og 129 får felle avkøyrslar, tomt 5, 6, 9 og 12 får ny plassering av avkøyrslar og tomt 8 og 10 får felles avkøyrslar. Bakgrunnen for endringa er at avkøyrslar er bindande ved byggesøknad og ein vil unngå at ein må ha dispensasjonar for justering av avkøyrslar seinare i prosessen. Det har vore eit mål å samle avkøyrslar der dette er mogleg og det ligg til rette i terrenget.

Sist i framlegget til endring er det teke inn to parkeringsplassar som følgje av jordskiftesak mellom utbyggar og grunneigarar i området. P1 skal ha 3 parkeringsplassar og P2 skal ha 4 plassar som er reservert for gbnr 202/107 og 108.

Framlegg til mindre reguleringsendring for reguleringsplan for Helleåsen vart levert inn til kommunen 08.12.2015 og revidert planmaterieil 13.04.2016. Framlegget til reguleringsendring har vore sendt på høyring til naboar og offentlege mynde, og det har kome inn 2 uttalar frå offentlege mynde og 2 frå naboar innanfor planområdet. Merknadane går i fyrste rekke på plassering av avkøyrslar, parkeringsplassar, bevaring av vegetasjon og anleggsarbeid i tilknytning til etablering av området.

Gjennomgang av merknader og uttalar til planframlegget:

1. *Fylkesmannen* hadde ingen merknader til reguleringsendringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Statens vegvesen* hadde ingen merknader til reguleringsendringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering

3. *Sidsel Styve og Elin Styve* peiker på at dei ynskjer å endre plassering for avkøyrslø til 202/118 til nord på tomte, då det dette er eit flatare område og ein vil fjerne ei avkøyrslø frå området der det skal etablerast snuplass. Vidare ynskjer dei ikkje at avkøyrslø for 202/130 skal flyttast, slik det er vist som ei moglegheit i skisser for mogleg løysing for den framtidige snuplassen. Dei ynskjer då heller at avkøyrslø til 202/130 vert samla med avkøyrslø for tomt 13. Vidare vert det trekt fram at etablering av snuplass, postkassar og bussoppstilling bør vente til ein kjem lenger med byggetrinnet, då dette skaper støy og slitasje for grunneigarane i området. Mellom anna har det pågåande anleggsarbeidet vorte oppfatta som sjenerande. Vidare vert det trekt fram at det er ynskje om å ta i vare eksisterande vegetasjon innanfor området som er sett av til anna vegareal ved gbnr 202/118. Dette fordi det veks nokre fine furutrær i området som er viktige for trivsel og folkehelse, i tillegg til at det bur kattugler i trærne.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen meiner det vil vere ei føremon å få eit meir oversiktleg trafikkbilete knytt til den framtidige snuplassen i enden av tilkomstvegen inn i planområdet. Å samle utkøyrslø for fleire bustadtomter er ei føremon, og administrasjonen vil tilrå at ein ved etablering av snuplassen ser på moglegheita for å samle avkøyrslø for Tomte 13 og 202/130 eller om det fins andre moglegheitar for avkøyrslø. Vidare er administrasjonen einig i at avkøyrslø til 202/118 kan ligge nord på tomte då dette vil gje betre tilkomst enn den viste avkøyrslø i tillegg til å gjere trafikkbiletet knytt til snuplassen noko meir oversiktleg. I høve bevaring av vegetasjon meiner administrasjonen at det kan la seg gjere å behalde dei aktuelle trær i samband med etablering av snuplass og post- og bussområde. Spesielt post- og bussområdet vil kunne tilpassast den stodeigne vegetasjonen på ein god måte. Administrasjonen meiner likevel at i og med arealet er sett av til anna veggrunn som kan brukast til naudsynt utviding av veg, så er det dette føremålet som må vega tyngst og vil ikkje tilrå at det vert teke inn noko eige punkt knytt til dette.

I høve etappevis utbygging og tidspunkt for etablering av ulik infrastruktur, så er det ikkje lagt opp til ei avgrensing av dette for reguleringsplanen tidlegare. Administrasjonen kan på bakgrunn av dette ikkje tilrå å regulere dette på noverande tidspunkt, då arbeid allereie er sett i gang. Det er likevel tilrådeleg at utbyggjar tilpassar seg naboar sine ynskjer i utbyggingsperioden så langt som råd, for å unngå konflikter.

4. *Marit Bønes og Eigil Cato Johnsen* peiker på at P1 må reserverast for deira eigedom og eventuelle andre med rettar knytt til veg A i planområdet og viser til avtale om vegrett frå 1992. Det vert presisert at eventuell reservasjonsrett for P1 må falle vekk når tilkomstveg til gbnr 202/72 vert etablert.

Administrasjonens vurdering: Det er høve til å definere i planmaterialet kven dei aktuelle parkeringsområda skal tilknyttast. Private avtalar er i utgangspunktet ikkje tema i reguleringsarbeid, men det vil vere ei føremon om planen tek opp i seg eventuelle problemstillingar som ligg føre. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at det vert definert ei føresegn som definerer eigar- /brukstilhøve også for P1.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom framlegg til mindre endring av reguleringsplane for Helleåsen og merknader som kom inn til framlegget. Planendringa går i første rekke på endring av tilkomst og avkøyrslar til ulike delar av planområdet, i tillegg til etablering av parkeringsplassar som følgje av forlik i jordskifteretten. Det er også som informasjon, fortrinnsvis til naboar i høyringa, vist mogleg etablering av snuplass og moglege løysingar for trafikksituasjonen i tillknytning til denne.

Når det gjeld ny trasé for tilkomst til BK-områda sør i planområdet, meiner administrasjonen at dette vil vere ei betre løysing for vegen enn den som ligg inne i dagens godkjente reguleringsplan. Vegen er stiva noko opp får rettare liner, noko som igjen gjer dei aktuelle byggeområda meir funksjonelle. I tillegg vil krysset inn til BK-områda frå hovudtilkomstvegen i feltet verte betre og meir oversiktleg. Det vil gå tapt eit mindre areal for leik som følgje av omlegginga, men det vil vere snakk om nokre få kvadratmeter som berre vil utgjere noko av tilkomsten inn til leikearealet frå sør. Det er også eit positivt trekk at ein får på plass ein eigna plass for post og boss i området.

I høve flytting av avkøyrslar og samanslåing av avkøyrslar til dei ulike tomtane, er administrasjonen positiv til at desse vert grundig gjennomgått og optimalisert i høve plassering. Pilene er bindande når dei er fastsett i reguleringskartet, og det er soleis viktig at desse er plassert slik at det er mogleg å opparbeide avkøyrsla der pilene er vist. Vidare er det positivt at ein prøver å samle utkøyrslar der det er mogleg, for å skape eit meir oversiktleg trafikkbilete.

Etablering av nye parkeringsområde vert føreslått som følgje av dom i jordskifteretten. Administrasjonen meiner i utgangspunktet at det burde vere høve til å få etablert parkering inne på dei respektive eigedommane 202/107 og 108, då eigedommane er store nok til dette. Administrasjonen meiner likevel at det vil vere føremålstenleg å etablere parkering i samsvar med rettsforliket i jordskifteretten for å få på plass ei minneleg løysing på situasjonen.

I høve merknadane som kom inn til reguleringsendringa, har administrasjonen kommentert desse over, og har tilrådd at planen vert retta opp for å imøtekome nokre av punkta i desse. Følgjande er endra i plandokumenta som følgje av merknadane:

- Avkøyrslar til gbnr 202/118 vert flytta nord på eigdommen.
- Endra § 2.2.4, Område P1: 3. parkeringsplassar for personbilar. 2 av plassane er

reservert for rettshavarane som framgår i tinglyst avtale datert 1.9.1992 .

Oppsummert meiner administrasjonen at ein med dei føreslåtte endringane kan tilrå mindre endring av reguleringsplan for Helleåsen. Endringane tek opp i seg justeringar for å optimalisere utforminga i planen, samstundes som tilhøve som kan skape behov for unødvendige dispensasjonar i framtida vert luka vekk. Planendringa vil også bidra til å løyse opp i eigedomstilhøve i området.

.....