

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
051/16	Plan- og miljøutvalet	PS	27.04.2016
023/16	Kommunestyret	PS	12.05.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trude Langedal	14/1898

PS 23/16 2.gangs handsaming, detaljreguleringsplan for Stølshaugane, gbnr. 141/1 og 141/3 m.fl.

Vedlegg:

Merknader til reguleringsplan - StølshauganeIllustrasjonsplanReguleringskartROS-ANALYSEPlanskildring Stølshaugane15_256900-2Reguleringsplan for Stølshaugane - PlanID 1263-201302 - Lindås kommune - 1. gangs høyring og offentlig ettersynMerknad til reguleringsplan for Stølshaugane - Kvamme/ErstadvengenUttale - Offentleg ettersyn - Lindås - Gbnr 14/1 og 2 mfl - Stølshaugane - Privat detaljreguleringFråsegn til høyring av reguleringsplan for Stølshaugane, Lindås kommune, planID 1263-201302Høyringsmerknad til framlegg om Stølshaugane bustadområde- planID 1263-201302Høyringsmerknad til framlegg om Stølshaugane bustadområde- planID 1263-201302Merknader til framlegg om Stølshaugane bustadområde0_Merknadsskjema

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Stølshaugane, gbnr. 141/1 og 141/3 mfl. på følgjande vilkår:

1. Følgjande føresegner skal inn under § 2.1 Rekkjefølgekrav;
 - a. Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket.
 - b. Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det òg utarbeidast skilt- og sikringsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen.

1. Føresegn § 2.3.1 Universell utforming vert endra til;
Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for bygg og uteareal.

Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte utan spesiell tilpasning.

3. Føresegn § 3.2.3 under Leikeplass vert endra til;
3.2.3 I LEIK02 ,som er avsett til naturleikeplass,skal det opparbeidast eit

universelt utforma areal på minimum 200 m2 med sklie, huske og sandkasse.

4. Det skal regularast 2 møteplassar langs atkomstvegen til bustadfeltet, plassering av møteplassane skal gjerast i dialog med vegavdelinga i Lindås kommune.

.....

Plan- og miljøutvalet - 051/16

PM - behandling:

Karl Vågstøl-H var ugild i hansaming av denne saka grunna kundeforhold, og Bjørn Dyrkolbotn-H møtte som vara.

Rådmannen la fram eit alternativt framlegg, som vart utdelt i møte:

I medhald av plan og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Stølshaugane, gbnr. 141/1 og 141/3 mfl. på følgjande vilkår:

1. Følgjande føresegnar skal inn under § 2.1 Rekkjefølgjekrav;

- a) Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket.*
- b) Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det òg utarbeidast skilt- og sikringsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen.*

2. Føresegn § 2.3.1 Universell utforming vert endra til;

Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for bygg og uteareal.

Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma.

Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte utan spesiell tilpasning.

3. Føresegn § 3.2.3 under Leikeplass vert endra til;

3.2.3 I LEIK02 ,som er avsett til naturleikeplass,skal det opparbeidast eit universelt utforma areal på minimum 200 m2 med sklie, huske og sandkasse.

4. Det skal regularast 2 møteplassar langs atkomstvegen til bustadfeltet, plassering av møteplassane skal gjerast i dialog med vegavdelinga i Lindås kommune.

5. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

6. Føresegnar datert 10.12.2015 og plankart datert 10.12.2015 vert lagt til grunn

Rådmannen sitt alternative fremlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 27.04.2016:

I medhald av plan og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Stølshaugane, gbnr. 141/1 og 141/3 mfl. på følgjande vilkår:

1. Følgjande føresegner skal inn under § 2.1 Rekkjefølgekrav;

- a) Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket.
- b) Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det òg utarbeidast skilt- og sikringsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen.

2. Føresegn § 2.3.1 Universell utforming vert endra til;

Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte utan spesiell tilpasning.

3. Føresegn § 3.2.3 under Leikeplass vert endra til;

3.2.3 I LEIK02 ,som er avsett til naturleikeplass,skal det opparbeidast eit universelt utforma areal på minimum 200 m2 med sklie, huske og sandkasse.

4. Det skal regularast 2 møteplassar langs atkomstvegen til bustadfeltet, plassering av møteplassane skal gjerast i dialog med vegavdelinga i Lindås kommune.

5. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

6. Føresegner datert 10.12.2015 og plankart datert 10.12.2015 vert lagt til grunn.

Kommunestyret - 023/16

KO - behandling:

Karl Vågstøl-H var ugild grunna kundeforhold og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Innstillinga frå Plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Stølshaugane, gbnr. 141/1 og 141/3 mfl. på følgjande vilkår:

1. Følgjande føresegner skal inn under § 2.1 Rekkjefølgekrav;

- a) Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket.
- b) Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det òg utarbeidast skilt- og sikringsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen.

2. Føresegn § 2.3.1 Universell utforming vert endra til;

Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte utan spesiell tilpasning.

3. Føresegn § 3.2.3 under Leikeplass vert endra til;

3.2.3 I LEIK02 ,som er avsett til naturleikeplass,skal det opparbeidast eit universelt utforma areal på minimum 200 m2 med sklie, huske og sandkasse.

4. Det skal regularast 2 møteplassar langs atkomstvegen til bustadfeltet, plassering av møteplassane skal gjerast i dialog med vegavdelinga i Lindås kommune.

5. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

6. Føresegner datert 10.12.2015 og plankart datert 10.12.2015 vert lagt til grunn.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Saka gjeld

Detaljreguleringsplan for nytt bustadområde på Stølshaugane var 1. gangs handsama i plan- og miljøutvalet den 02.09.2015. Planframlegget vart retta opp i høve til vedtaket og sendt ut på høyring og offentleg ettersyn i perioden 19.12.2015-06.02.2016. Det kom inn 6 merknader til planframlegget, 4 offentlege og 2 private. I tillegg har saka vore til vurdering i råd og utval i Lindås kommune. Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har komme med uttale i saka vedr. universell tilgjenge. Merknader og uttaler vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1.gangshandsaming med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Som følgje av merknadane har administrasjonen og forslagsstillar foreslått nokre endringar i føresegnene, desse er lista opp etter oppsummeringa av merknadane.

Forslagsstillar si oppsummering og svar til merknadane er lagt som vedlegg til saka.

Tidlegare handsaming av saka er vist under med kursiv skrift.

Saksnr	Utval	Type	Dato
113/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.09.2015
004/16	Eldrerådet	PS	16.02.2016
004/16	Levekårsutvalet	PS	16.02.2016
004/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	15.02.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trude Langedal	14/1898

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Stølshaugane, gbnr 141/1 og 141/3 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må følgjande endringar være gjort:

1. Einebustadtomtene BE 12 - BE 15 og køyreveg KV04 skal takast ut av planframlegget
2. Føresegn 2.2.2 maks høgde på mur skal endrast til 1,5 meter
3. Krav til parkering for bustadane må innarbeidast i føresegnene
4. Arealet som er sett av til anna veggrunn må vera stort nok til at vegane kan prosjekterast innanfor Statens vegvesen si handbok 017.
5. Radius og dimensjonering på snuhammarane skal gå fram av plankartet.
6. LEIK 1 må få ei betre plassering i bustadfeltet og byte plass med BE3.
7. Det skal etablerast ein snarveg frå LEIK 1 til fortau GV5 aust i planområdet.
8. Gang-og sykkelveg GV5 skal forlengast langs heile KV03.
9. Konsekvensutgreiinga skal omfatte dei KU – tema som er vurdert i kommuneplanen

Plan- og miljøutvalet - 113/15 PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Rådmannen sitt framlegg fekk 2 røyster og fall (L.Brunborg-Ap, E.Foseid Aakre-Ap)

Framlegg frå Krf, H, Frp, SP:

Som rådmannen sitt framlegg med unntak av punkt 1. og 2.

8. Gangtilkomst mellom leik 2 og KV04 må sikrast ei god utforming. Gangveien skal være ferdig opparbeidd før igangsettingsløyve for BE15.

Framlegget frå Krf, H, Frp, SP vart vedteke med 6 røyster (Kåre Romarheim-Krf, Alf Angelskår-Krf, Merete Vatnøy-Frp, Kjetil Gjerstad-Sp, Halvard Rydland-H, Jan-Erik Hope-H).

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Stølshaugane, gbnr 141/1 og 141/3 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må følgjande endringar være gjort:

1. Krav til parkering for bustadane må innarbeidast i føresegnene
2. Arealet som er sett av til anna veggrunn må vera stort nok til at vegane kan prosjekterast innanfor Statens vegvesen si handbok 017.
3. Radius og dimensjonering på snuhammarane skal gå fram av plankartet.
4. LEIK 1 må få ei betre plassering i bustadfeltet og byte plass med BE3.
5. Det skal etablerast ein snarveg frå LEIK 1 til fortau GV5 aust i planområdet.
6. Gang-og sykkelveg GV5 skal forlengast langs heile KV03.
7. Konsekvensutgreiinga skal omfatte dei KU – tema som er vurdert i kommuneplanen.
8. Gangtilkomst mellom leik 2 og KV04 må sikrast ei god utforming. Gangveien skal være ferdig opparbeidd før igangsettingsløyve for BE15.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 004/16 RMNF - behandling:

Råd formenneske med nedsett funksjonsevne støtter rådmannen sitt framlegg til vedtak med

endringer i punkt 2.3 universell utforming punkt 2.3.1

"Det skal leggjast tilrette slik at alle bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kinne nytta dei på ein likestilt måte uten spesiell tilpassning eller hjelpemiddel. Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd formenneske med nedsett funksjonsevne støtter rådmannen sitt framlegg til vedtak med endringer i punkt 2.3 universell utforming punkt 2.3.1

"Det skal leggjast tilrette slik at alle bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kinne nytta dei på ein likestilt måte uten spesiell tilpassning eller hjelpemiddel.

Eldrerådet - 004/16 ER - behandling:

Eldrerådet viser til pkt 2.3. Universell utforming. Eldrerådet meiner det bør leggjast til rette slik at alle bustader får trinnfri tilkomst. Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet viser til pkt 2.3. Universell utforming. Eldrerådet meiner det bør leggjast til rette slik at alle bustader får trinnfri tilkomst.

Levekårsutvalet - 004/16 LE - behandling:

Orientering til saka v/arealplanleggar Trude Langedal:

Fellesframlegg:

Levekårsutvalet støtter Plan- og miljøutvalet sitt vedtak med endringar i føresegnene punkt 2.3.1

Universiell utforming.

"Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein leikestilt måte utan spesiell tilpasning". Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet 16.02.2016:

Levekårsutvalet støtter Plan- og miljøutvalet sitt vedtak med endringer i føresegnene punkt 2.3.1 Universiell utforming.

"Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein leikestilt måte utan spesiell tilpasning".

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Saka gjeld

Plan – og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til offentlig ettersyn.

Majo eigedom AS er forslagsstiller og Arkoconsult AS har stått for utarbeiding av planen.

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for eit nytt bustadområde på Stølshaugane. Området ligg inne som felt B30 og er sett av til bustadføremaal i kommuneplanen.

Planområdet ligg på Stølshaugane, aust for Fv 404 og sør for Erstadvegen. Området ligg om lag 1,6 km nord for Alversund som er lokalsenter med skule, kyrkje og bensinstasjon og ca 2,5 km frå daglegvarebutikk på Alverflaten. Avstand til Knarvik er ca 7 km.

Felt B30 er på 35 daa , området er kupert og til dels svært bratt. For å gje området tilkomst utan for store terrengingrep vert det føreslege å utvide bustadområdet inn i LNF- området

med ca 7 daa. Deler av B30 er svært bratt og kan ikkje utnyttast til bustadformål, dette arealet er avsett til friluftsområde i planframlegget.

Planområdet er totalt på 63 daa der ca 16 daa er avsett til bustad, 1,5 daa til leikeareal, 10 daa til veg og teknisk infrastruktur, 14 daa til friluftsområde og ca 22 daa vert vidareført som LNFR.

I planframlegget vert det lagt til rette for 12 einebustader, 3 tomannsbustader og 2 firmannsbustader. I tillegg vert det opna for sekundærbustader på 3 av tomtene. Totalt 29 nye bueingar innanfor planområdet.

Høgspentlinja som går gjennom området skal leggjast i kabel, dette er innarbeidd som krav i føresegn § 2.1.6.

Kollektivtilbodet er noko begrensa med 5-6 avganger på kvardager og noko mindre i helgene. Nedanfor bustadfeltet, på Fv 404 er det busshaldeplass i retning Alversund. Det er fortau langs Fv 404 til Alversund.

Avkøyrsløse til bustadområdet vil være frå Erstadvegen. I planframlegget er det lagt inn fortau langs Erstadvegen og eit stykke inn i bustadfeltet, slik at det verte samanhengande fortau frå bustadfeltet til Alversund.

Planstatus

Planområdet er i dag ikkje regulert, men arealet er avsett til bustadføremål i kommuneplanen.

Planframlegget er delvis i samsvar med overordna plan, deler av LNFR – området er føreslege regulert til bustadføremål, noko som utløyser krav om konsekvensutredning, KU. Det er utarbeidd ei forenkla konsekvensutredning for tema landbruk. Det vart avklart at det ikkje skulle utarbeidast planprogram for planarbeidet i oppstartsmøte med kommunen.

Reguleringsplan for Friluftsområde Kvamsvågen med planID 1263-25082004 grenser til planområdet i vest. Det pågår planarbeid for utbetring/ fortau langs FV 404 i reguleringsplan Fv404 parsell Kvamme – til kryss ved veg til Fossevatnet.

Merknader

Det kom inn 6 merknader til oppstart av planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Hordaland
2. NGIR
3. Hordaland fylkeskommune
4. NVE, Norges vassdrags – og energidirektorat
5. BKK Nett as
6. Statens vegvesen

Vurdering

Estetikk og naboforhold

Bustadfeltet er planlagt i eit ubebyggt område, det er ein eksisterande einebustad innanfor planområdet og den ligg avskjema ca 10-18 meter lågare i terrenget i høve til ny busetnad. I nordaust er det ca 100 m til nærmaste nabo. Utbygginga vil ikkje kunne påvirke soltilhøva eller ta utsikt frå naboane. Terrenget er bratt og ulendt sæleg nord og vest i planområdet. Planframlegget medfører fleire stader store terrenginngrep i samband med vegframføring og tilrettelegging av tomter. Dette gjeld særskilt tilkomstveg KV04 og tomtene BE 12- BE 15, men òg leikearealet LEIK 01 og firmannsbustadane BKS 1- 2 ligg tungt i terrenget. I bakkant av KV04 er det vist 4-5 m høg skjering mot nabotomta i tillegg til at terrenget er terrassert i forkant av bustaden(BE14, snitt D) med 2 støttemurer i 2 meters høgde. Sjølv om bustadfeltet ikkje er særskilt eksponert vil store terrenginngrep være godt synleg frå omkringliggjande områder.

Administrasjonen foreslår følgjande endringar i planframlegget:

- Føresegn 2.2.2 høgde på mur skal endrast til 1,5 meter

Frittligande og konsentrerte småhus

Utbygginga som er planlagt i området er 12 einebustader, 3 tomannsbustader, 2 firmannsbustader og 3 sekundærbustader. Totalt 29 nye bustader. I oppstartsmøte for planarbeidet vart det stipulert ei utbygging på mellom 10-20 bustader, gjennom planprosessen har talet på einingar auka vesentleg. Med bakgrunn i dei store terrenginngrepa deler av utbygginga medfører vil administrasjonen tilrå at at einebustadtomtene BE12-BE15 vert tatt ut av planframlegget.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- Einebustadtomtene BE 12 - BE 15 og køyreveg KV04 skal takast ut av planframlegget Trafikk og parkeringsforhold

Planområdet har avkjørsel frå Erstadvegen. Opprusting av Erstadvegen, krysset til Fv 404 og nytt fortau langs Erstadvegen er innarbeidd i planforslaget og lagt inn som rekkjeføljekrav i føresegnene. Utbetring av Erstadvegen og fortau skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader. Internvegane i bustadområdet skal vera opparbeidd for igangsettingsløyve vert gitt.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- Gang-og sykkelveg f_GV5 skal forlengast langs heile f_KV03
- Krav til parkering for bustadane må innarbeidast i føresegnene
- Arealet som er sett av til anna veggrunn må vera stort nok til at vegene kan prosjekterast innanfor Statens vegvesen si handbok 017.
- Radius og dimensjonering på snuhammarane skal gå fram av plankartet.

Barn og unge

Barn brukar området i dag til leik og samlingsstad, dette arealet vert ikkje utbygd eller gjort inngrep i og ligg inne i planframlegget som friluftsområde og LNFR. Stiar og tråkk gjennom området vert vidareført mellom anna som gangveg/ grøntkorridor(gjennom LEIK 2). Det er ein god kvalitet å knytte eksisterande snarveggar til bustadområdet, dette bør vidareførast gjennom bustadfeltet slik at leikeplassane vert knytt saman av ein snarveg som går gjennom heile bustadområdet.

Det er lagt inn to leikeplassar i planframlegget LEIK 1 og LEIK 2. Størrelsen på areala er i samsvar med føresegnene i kommuneplanen. Leik 2 er den største leikeplassen på ca 1 daa, den har fått ei god plassering mot vest og i tilknytning til snarvegen til Fv 404. Tilkomst frå øvre del av bustadområdet til leikeplassen er frå gangveg GV 6 som er universellt utforma. Frå bustadtomtene BE12-15 er det ca 10 m høgdeskilnad opp til leikeplassen, det er vist ei mogeleg forbindelse frå B15 til LEIK 2, men den vil bli så bratt at det i beste fall kan løysast med ei trapp.

LEIK 1 har ikkje fått ei tilfredstillande plassering i feltet, leikeplassen ligg søraustvendt, terrenget skrar opp mot vest og det vil verte fleire meter høgdeskilnad opp til tomtene BE2 og BE3.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- LEIK 1 må få ei betre plassering i bustadfeltet og byte plass med BE3.
- Det skal etablerast ein snarveg frå LEIK 1 til fortau GV5 aust i planområdet.

Støy

Langs Fv 404 er det gul støysone som er vist som omsynssone på kartet, den kjem ikkje i konflikt med nye bustader eller leikeareal.

LNFR, KU, konsekvensutgreiing

Deler av planområdet er avsett til LNFR i kommuneplanen og arealbruken vert vidareført i planframlegget. Ca. 7 daa av LNFR – området vert foreslått omregulert til bustadføre mål. Endra arealføre mål utløyser krav om konsekvensutredning. Det er gjort ei forenkla konsekvensutgreiing for tiltaket, der berre tema landbruk er utgreidd. Dette vert ikkje ei fullgod konsekvensutgreiing for endra arealbruk. KU- tema som vart vurdert i samband med arealdelen for kommuneplanen for Lindås(sjå planskildring til kommuneplanen s. 23) skal leggast til grunn for konsekvensutgreiinga.

Administrasjonen foreslår følgjande endringer i planframlegget:

- Konsekvensutgreiinga skal omfatte dei KU – tema som er vurdert i kommuneplanen

Friluftsområde

Friluftsområde ligg som ein buffer mellom fylkesvegen 404, eksisterande bustad og det nye bustadområdet. Det er mykje ulent og bratt terreng, men deler av området er opne og mindre bratte areal som eignar seg for leik og opphald. Det er ein god kvalitet at eksisterande stiar og tråkk vert innarbeidd i planframlegget.

ROS

ROS-analysen er vedlegg til plandokumenta og er laga i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet viser to hendingar som slår ut i gul risikovurdering.

Den første er støy frå Fv 404. Eit belte på 20-30 frå Fylkesvegen er merka av som gul sone (55-65 dBA) i Statens vegvesen (SVV) sitt støykart på web. SVV har i uttale til oppstart gjort merksam på at det er 30 byggjegrænse til FV404. Avbøtande tiltak er at busetnaden ligg med god avstand til støysona.

Den andre er trafikkulykker på veg. Tiltaket vil føre til auka trafikk på vegnettet, avbøtande tiltak er utbetring av krysset mellom Erstadvegen og Fv 404, samt nytt fortau langs Erstadvegen og inn i byggjefeltet.

Uteopphaldsareal

Tomtene BE1-BE11 vil kunne få gode uteopphaldsareal på eigen tomt. Tomtene BE12 – BE15 skrår bratt ned mot vest, her vil det være større utfordring å løyse krava til uteopphaldsareal på ein god måte. For firmannsbustadane BKS1 og BKS2 som er austvendt vil uteopphaldsarealet for bueingane i 2. etasje òg vere krevjande å løyse på ein god måte.

Universell utforming

I føresegnene heiter det at «2.3.1 Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel»

Det bør settast tydelegare krav til universell utforming i planframlegget.

Vurdering av miljøkonsekvensar

Planframlegget vil medføre inngrep i eksisterande natur i samband med utbygginga, men det er ikkje registrert raudlisteartar eller viktige naturtypar som vil bli råka av tiltaket. I Direktoratet for Naturforvaltnings sin database er området som grensar til planen i sør registrert som lokalt viktig.

I delar av planområdet er det fjell i dagen/ tynt jorddekke, her vil fordrøyning av overvatn være liten. Fordrøyning av overvatn vil inngå som del av VA-rammeplanen.

Oppsummering og tilråding

Området på Stølshaugane har mange gode kvalitetar som bustadområde, det ligg i hovudsak vestvendt, med god utsikt, nærleik til friluftsområde i Kvamsvågen, turområde på Erstafjellet og nærleik til lokalsenteret i Alversund. Hovedutfordringa er at terrenget er kupert og dels svært bratt i deler av planområdet. Utbygging i bratt og kupert terreng krev særskilt god tilpassing av tilkomstvegar og bustadtomter for å få ein god heilskap i feltet.

Administrasjonen meiner at dei brattaste tomtene må takast ut av planframlegget for å unngå store terrenginngrep og barrierar internt i bustadfeltet.

Administrasjonen vil tilrå at planframlegget vert laqt ut på offentleg ettersyn med følgjande endringar:

- Einebustadtomtene BE 12 - BE 15 og køyreveg KV04 skal takast ut av planframlegget
- Føresegn 2.2.2 maks høgde på mur skal endrast til 1,5 meter
- Krav til parkering for bustadane må innarbeidast i føresegnene

- Arealet som er sett av til anna veggrunn må vera stort nok til at vegane kan prosjekterast innanfor Statens vegvesen si handbok 017.
- Radius og dimensjonering på snuhammarane skal gå fram av plankartet.
- LEIK 1 må få ei betre plassering i bustadfeltet og byte plass med BE3.
- Det skal etablerast ein snarveg frå LEIK 1 til fortau GV5 aust i planområdet.
- Gang-og sykkelveg GV5 skal forlengast langs heile KV03.
- Konsekvensutgreiinga skal omfatte dei KU – tema som er vurdert i kommuneplanen

Oppsummering av merknader etter 1. gangs høyring og offentleg ettersyn

Reguleringsplanen var på høyring og offentleg ettersyn i perioden 19.12.2015-06.02.2016.

Fylkesmannen i Hordaland

«Fylkesmannen er kritisk til nedbygging av landbruksareal og hadde helst sett at utbyggingsområda i reguleringsplanen held seg innafor areal avsett til bustad i kommuneplanen. Det meste av utbyggingsområde som er LNF-område i arealdelen av kommuneplanen er svært kupert, og det er i hovudsak vegen som vil ligge på mindre kupert jordbruksland. I denne saka ser vi at det kan være fornuftig å plassere tilkomstvegen i dette området sidan det vil være naudsynt med store terrengingrep med andre løysingar.»

Administrasjonen sin kommentar: Merknaden vert teke til orientering

Hordaland fylkeskommune, regionalavdelinga

Planfagleg: HFK er generelt kritisk til planar i strid med kommuneplan, endringar skal i hovudsak gjerast som del av kommuneplanprosess. HFK er nøgd med vurderingane som ligg føre i reguleringsplanen vedr arealet som vert omgjort frå LNF til bustad.

Areal og transport, senterutvikling: «For å oppnå mål om auka persontrafikk skal skje ved gange, sykkel eller kollektivtransport må ny arealbruk og tranport planleggjast i høve til kvarandre. Nye bustader må lokalisrast i nærleik til definerte senter og kollektivstopp med frekvent tilbod. Gang-og sykkeltilkomst til senter, skule og busstopp må være trafikksikker.»

«Det er positivt at reguleringsplanen sikrar trafikksikker tilkomst for mjuke trafikkantar mot kollektivhaldeplassen, men vi gjer merksam på at haldeplassen har eit avgrensa kollektivtilbod. Planen kunne med fordel skildra korleis utbygginga stør opp under ei god utvikling av nærsenteret Alversund.»

Barn og unges interesser: «Planen sikrar tilstrekkelig areal for barn og unge, og at desse vert opparbeida. Det er positivt at det vert teke omsyn til universell utforming. Vi ber om at dette vert følgt opp i det vidare arbeidet.»

Landskap: «All utbygging har verknad på landskapet. Arkitektur og estetikk må difor ha ein framtrædande plass i arealplanlegginga for å sikre heilskap og samanheng i våre fysiske omgjevnader. Lindås kommune har eit «5+5 prinsipp for bygning og utemiljø» der ein legg vekt på at planlegginga skal ta omsyn til eksisterande busetnad og landskap.»

«Vi ber om at bevaring av tre og anna vegetasjon kan tilføre nærområde bukvalitetog karakter. Vi ber om at det vert teke omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng i det vidare planarbeidet.»

Kulturminne og kulturmiljø: « HFK har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Det er ei rekkje nyare tids kulturminne i form av steingardar og eit

vegfar heilt sør i området. Vi ber om at det så langt som råd vert teke omsyn til desse ved opparbeiding av feltet».

«Elles gjer me merksam på meldeplikta etter kulturminnelova §8,2.ledd.»

Konklusjon; «HFK har ingen vesentlege merknader til planforslaget. Vi ber om at det vidare planarbeidet tek omsyn til areal og transport, barn og unge sine interesser, landskap, kulturminne og kulturmiljø»

Administrasjonen sin kommentar: Merknaden vert teke til orientering

Statens vegvesen

Det er ein føresetnad at tiltak på vegnettet som er vist i reguleringsplanen vert utbygd som del av utbygging av bustadområdet.

Eksisterande fortau langs fylkesveg 404 går forbi krysset med Erstadvegen og det er difor ikkje aktuelt med eit rekkjefølgjevilkår om etablering av fortau langs fylkesveg 404 slik det er aktuelt for nye utbyggingsområder lenger nord langs fylkesvegen der det manglar tiltak for mjuke trafikantar.

Vi gjer merksam på at det skal utarbeidast tekniske planar for trafikktiltak i og nær opptil fylkesveg 404. Desse planane skal vere godkjent av Statens vegvesen før reguleringsplanframlegget kan godkjennast.

Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast må det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket.

Vidare må det utarbeidast ein skilt- og sikringsplan for arbeidet på og nær opptil fylkesveg 404 som og skal godkjennast av Statens vegvesen.

Vi ber om at desse krava vert innarbeidd i reguleringsføresegnene til reguleringsplanen. Ut over dette har vi ikkje vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonen sin kommentar: Forslagstillar har innarbeidd to nye rekkjefølgjekrav i føresegnene for å imøtekomma merknaden;

- *Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket.*
- *Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det òg utarbeidast skilt- og sikringsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen.*

Administrasjonen har vore i dialog med Høydalsvik i Statens vegvesen om kravet dei stiller til teknisk plan for trafikktiltak nær Fv 404 før reguleringsplanen kan godkjennast. Dei trekker kravet med bakgrunn i at tiltaket gjeld utbetring av eksisterande kryss.

NGIR

Gjer merksam på at det er viktig at det vert sett av areal til 2 søppeldunkar pr. husstand til levering av avfall kvar veke, samt at tilkomstvegen og snuplass har fast toppdekke, tilstrekkeleg breidde og og tåler tilstrekkeleg akseltrykk. Hentestaden bør òg liggja i plant område og ha plass nok til at renovasjons-bilen kan snu ved hentestaden. Alternativt ha gjennomkøyring. Leikeplass og likn. bør ikkje liggje i nærleiken av hentestaden.

Administrasjonen sin kommentar: Det er sett av 2 oppsamlings-/ hentestader for avfallsdunker innanfor planområdet som er utforma i samsvar med merknad frå NGIR.

Hans Olav Evensen

Ber om at det innføres rekkjefølgjekrav for opparbeiding av gang-og sykkelveg før området

bygges ut.

Administrasjonen sin kommentar: Føresegnene §§ 2.1.1 og 2.1.2 sikrar at tilkomstveg med fortau innanfor planområde vert opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader.

Bente Kvamme, Ørjan Kvamme, Reidar Ladehaug, Ludvig Kvamme, Arild Kvamme, Jan Yngve Kvamme, Reidun Kvamme, Arne M. Kvamme

1. Feltet må realiserast innanfor godkjent reguleringsplan(kommuneplanens arealdel) utvidinga på 7 daa i LNF – område må såleis ikkje godkjennast.
2. Forslaget er ikkje i tråd med byggeskikken i området, 2-og 4-mannsbustader vil bryte med byggeskikken i området
3. Veg inn i området kan realiserast med frå Fv 404 like sør for BE15, mindre terrenginngrep, mindre kostnad
4. Dersom vegutløysinga allikevel vert lagt som vist i planen, må det sikrast minst 2 køyrefelt, fortau og veglys.

Når me ikkje hadde innvendingar mot feltet slik det går fram av arealdelen av kommuneplanen slik den låg føre ved sist revisjon, skuldast det særleg desse omsyna:

- Nokre av oss prøver framleis å drive landbruksverksemd, basert hovudsakleg på å kunne nytte dei ressursane som er lokalt tilgjengelege. Me er difor vare for anna varig bandlegging som reduserer tilgjengeleg areal, gjer det vanskeleg å utnytte aktuelt areal fleksibelt og rasjonelt, eller legg grobotn for interessekonflikter.

- Jordvern er ei nasjonalt prioritert oppgåve, og den kan berre utøvast og praktiserast lokalt.

- Behovet for bustader er aktuelt også for folk som har ei tilknytning til grenda. Difor meiner me det kan vere ei rett utvikling å etablere mindre, godt tilpassa bustadfelt i ei grend, m.a. ut frå ønsket om levande grender. Det nye framlegget som no ligg føre, samsvarar ikkje med slik praksis eller tilnæringsmåte. Tvert imot vil det vere ei varig forringing av området, både med omsyn til næring, kultur, natur og miljø.

Administrasjonen sin kommentar:

1. I innleiande fase i planarbeidet er det sett på fleire løysingar for atkomstvegen. For å unngå store terrenginngrep er løysinga i planframlegget vurdert som det beste. Nedbygging av LNF-område er ein negativ konsekvens, i utforming av planen har ein difor søkt å leggje vegen mest mogeleg opp mot det kuperte terrenget for å redusere inngrep i LNF-området.
2. I hovudsak vert området regulert til eine-og tomannsbustader, med 2 4-mannsbustader. Etter vår vurdering er dette ikkje eit vesentleg brot med byggeskikken i området, feltet skal byggjast ut med frittliggjande bustader og området ligg med god avstand til næraste bebyggelse.
3. Denne løysinga er vurdert i planprosessen, men vil medføre store terrenginngrep
4. Det er regulert fortau langs vegen og bredden er utvida slik at to bilar kan passera,

dette er ein vesentleg betring av vegstandarden i høve til eksisterande veg.

Uttale til planframlegget frå Levekårsutvalet, Eldrerådet og Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne

Dei tre råda/ utvalet har komme med uttale i høve til universell utforming;

RMNF - vedtak:

Råd formenneske med nedsett funksjonsevne støtter rådmannen sitt framlegg til vedtak med endringer i punkt 2.3 universell utforming punkt 2.3.1

"Det skal leggjast tilrette slik at alle bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma.

Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte uten spesiell tilpassning eller hjelpemiddel.

ER - vedtak:

Eldrerådet viser til pkt 2.3. Universell utforming. Eldrerådet meiner det bør leggjast til rette slik at alle bustader får trinnfri tilkomst.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet 16.02.2016:

Levekårsutvalet støtter Plan- og miljøutvalet sitt vedtak med endringer i føresegnene punkt 2.3.1 Universell utforming.

"Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte utan spesiell tilpasning".

Administrasjonen si vurdering:

Råda og utvalet som har uttalt seg til planframlegget vil gjere føresegnene om universell utforming meir forpliktande. Dei har komme med ulike forslag til endringar. Administrasjonen støttar innspela og vil med bakgrunn i dette fremje følgjande endring i førsegn om universell utforming:

2.3 Universell utforming

2.3.1.

Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for bygg og uteareal.

Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte utan spesiell tilpasning.

3.2 Leikeplass

3.2.3 I LEIK02 skal det opparbeidast eit universelt utforma areal på minimum 200 m² med sklie, huske og sandkasse.

LEIK02 er sett av som naturleikeplass, det er viktig at deler av arealet vert opparbeidd og tilgjengeleg for alle. Utdrag frå føresegnene før endring:

1. **«2.3 Universell utforming**
2. 2.3.1 *Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.»*
- 3.
4. **«3.2 Leikeplass**
5. 3.2.3 *I LEIK02 skal det opparbeidast eit universelt utforma areal på maksimum 100 m² med sklie, huske og sandkasse.»*

Vurdering

Etter administrasjonene si vurdering er det ikkje komme fram vesentlege innspel i merknadane som medfører større endringar i planframlegget. Det vert føreslege nokre endringar i føresegnene med bakgrunn merknad frå Statens vegvesen og uttalar frå råd og

utval i kommunen. Vidare er utforminga av tilkomstvegen litt for smal til at to bilar kan passera kvarandre med god margin. Vegavdelinga i kommunen foreslår med bakgrunn i dette at det vert etablert to møteplassar langs vegen.

Med bakgrunn i dette vil me tilrå at planframlegget vert vedteke med følgjande endringar:

1. Følgjande føresegner skal inn under § 2.1 Rekkjefølgekrav;
 - a. Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket.
 - b. Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det òg utarbeidast skilt- og sikringsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen.

1. Føresegn § 2.3.1 Universell utforming vert endra til;
Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for bygg og uteareal.
Trafikkområdet og leikeplassar skal være utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte utan spesiell tilpasning.
3. Føresegn § 3.2.3 under Leikeplass vert endra til;
3.2.3 I LEIK02 ,som er avsett til naturleikeplass,skal det opparbeidast eit universelt utforma areal på minimum 200 m2 med sklie, huske og sandkasse.
4. Det skal regularast 2 møteplassar langs atkomstvegen til bustadfeltet, plassering av møteplassane skal gjerast i dialog med vegavdelinga i Lindås kommune.

.....