



Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
9/08	Plan- og miljøutvalet	16.01.2008
	Kommunestyret	07.02.2008

Ny behandling av reguleringsplan for Haghaugen, gnr.134 bnr.1 og 3 mfl.

Saksdokument vedlagt:

Anmodningsbrev frå Riss Landskap as, datert 04.12.2007

Saksdokument ikkje vedlagt:

Saksframlegg for reguleringsplan datert 29.08.07.

Saksframlegg for reguleringsføresegner datert 20.08.07.

Saksutgreiing:

Det vert vist til anmodningsbrev datert 04.12.2007 der planframstillar tilrår kommunestyrebehandling. Tiltakshavar har i samråd med administrasjonen kome fram til at dei fyrst ønskjer ei ny behandling i plan- og miljøutvalet sett i lys av dei argumenta som kjem fram i vedlagt brev.

Reguleringsplanen for Haghaugen vart handsama i møte 28.11.2007, sak 171/07:

"Saksframlegg for reguleringsplan for Haghaugen, gnr. 134 bnr.1 og 3 mfl.

1.gongs handsaming

Saksdokument vedlagt:

Saksframlegg for reguleringsplan datert 29.08.07

Saksframlegg for reguleringsføresegner datert 20.08.07

Saksdokument ikkje vedlagt:

Brev til berørte grunneigarar og naboar datert 06.01.2006

Brev til offentlige instansar datert 06.01.2006

Kunngjering om oppstart av planarbeidet datert 07.01.2006

Brev frå NGIR (Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap) datert 06.01.06

Brev frå Advokatfirmaet Høgseth MNA datert 25.01.2006

Brev frå Hordaland Fylkeskommune datert 23.01.2006

Brev frå Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga, datert 10.06.2006

Brev frå Statens vegvesen datert 11.01.2006

Brev frå Knut Inge Hansen og Shama Sylvia Fosse datert 06.02.2006

Brev frå Kåre Opedal datert 03.02.2006

Brev frå Morten Moldeklev datert 26.01.2006

Brev frå Alf Litle-Kalsøy datert feb. 2006

Brev frå Konrad Ulvatn datert 30.01.2006

Brev frå Kjell-Ove Sanden 19.01.2006

Brev frå Else Kurland datert 09.01.2006

Saksutgreiing:

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet.

For eit område på nordre Hilland er det utarbeidd eit privat framlegg til reguleringsplan med reguleringsføresegner i samsvar med § 23 i plan- og bygningslova. Planen vert i framlegget kalla "Hilland Nord". Administrasjonen i Lindås kommune har gjort eit arbeid med navnesetjing på Hilland. Då dette ikkje vart avklara ved oppstart, må plannavnet godkjennast i Plan- og miljøutvalet ved 1.gongs handsaming. I samsvar med stadnavnlova er kommunen instans for å fastsetje plannavn. Haghaugen er eit lokalt forankra navn innanfor planområdet. Framlegget til plannavn vert "Reguleringsplan for Haghaugen Gnr.134 bnr. 1 og 3 mfl."

Med bakgrunn i gjeldande kommunedelplan for Alverstraumen vart grunneigarar, naboar og offentlege instansar varsla om oppstart av planarbeidet med brev sendt 06.01.2006 i samsvar med plan- og bygningslova § 27-1. Vidare vart planarbeidet varsla med kunngjering i avisa Strilen og Nordhordland 07.01.2006.

Grunneigar og tiltakshavar:

John Magnus Gundersen er grunneigar for gnr/bnr 134/1,

Britt Karin Skjelvik er oppgitt som grunneigar for gnr/bnr 134/3.

Gnr 134, bnr 466 er utskilt frå bnr 3.

FM-eigedom AS er tiltakshavar og Riss Landskap AS er utførande konsulent.

Planstatus:

Området er for det meste uregulert. I kommuneplanen for Alverstraumen 2004-2014 er området vist som framtidig bustadområde. Kommunedelplanen set krav til utarbeiding av reguleringsplan. Til planen er det knytt føresegnar og det vert vist til § 3 i føresegnar.

I syd går reguleringsplanen for Hillandvegen inn i eksisterande godkjent plan 1263-02051985 for gnr 134, bnr 4 og bnr 37.

I aust går planframlegget med Hillandvegen inn i eksisterande vegplan 163-25111999, RV 565 parsell Hilland- Alverstraumen.

Området er også omfatta av Kommuneplan for bustadbygging 2006-2020.

For Alversund skule er kapasitetsgrensa nådd i 2005.

Planområdet:

Planområdet er avgrensa som vist på vedlagte kartutsnitt, og omfattar del av gnr 134 bnr 1, 3 og 466 på Hilland. Planen omfattar også areal langs eksisterande kommunal veg. Området er på **ca 53 daa og ligg på Hilland ved Alverstraumen.**

Planens formål:

Følgjande arealbruk er tenkt innanfor planområdet: **Bustader og tilkomstveg.**

Området vil bli regulert til Byggeområde etter pbl §25, 1 ledd nr 1; Byggeområde; bustader. Eksisterande kommunal, Hillandsvegen, veg vil bli planlagt utvida med fortau frem til bustadområdet og vil bli regulert til Offentlig trafikkområde etter pbl §25, 1.ledd nr 3, kjøreveg med fortau.

Områder for eksisterande bustadar

Det er 2 eksisterande bustader og ei hytte innanfor planområdet. Det tillates utbygging av eigedommane med maksimal TU= 20%.

Områder for bustader med tilhørande anlegg

Området er foreslått bygd ut med 101 bustader fordelt på 5 bustadområder:

Det er framlegg om tett småhusbustader som omfattar 51 bustadar og 2 terrasseblokker med til saman 50 bustadar. Utnyttingsgraden er satt til TU= 40%. Det er sett av leikeareal i samsvar med føresegnene til kommunedelplanen for Alverstraumen.

Det er sett av 2 leikeplassar og to nærleikeplassar.

Arealbruk i dag

Planområdet

Planområdet er i dag preget av gjengroing, det er to bustadhus og ei hytte innanfor området. Store deler av planområdet er vekst med lauvtrevegetasjon. Her er ikkje landbruksareal i drift innanfor planområdet, men deler av arealet har tidligare vore utmarksbeite og overflatedyrka areal.

Arealanalyse

Det er gjennomført ein arealanalyse for å finne fram til ein hensiktsmessig utbyggingsform for området. I analysen er disse forhold vurdert:

- Eigedomshøve
- Hellingsgrad
- Vegetasjon
- Landskap
- Risiko og sårbarheit
- Kulturmiljø

Gjennom analysen har vi komma fram til areala vi meiner kan byggast for å få eit best mulig resultat.

Landskap

Områdeanalysen syner landskapsrom naturlege lokalitetar for ei komande utbygging. Kartet viser også skrentar som er bratte og som planframstillar meiner bør verte bevart ut frå omsyn til landskapet og landskapstrekk. Fleire av de viktigaste utsiktspunkta i området ligg i samband med terreng som bør bevarast, det er difor naturleg at areal leggst ut som friområde til ålmen bruk. Det går ein rekke stiar gjennom området, dette er gamle stiar mellom eigedomane i området, og dei dannar også eit samband mellom busetnaden langs Hillandsvegen og naturområda ved Hillandsvatnet. Det er i forslag til plan lagt vekt på å oppretthalde desse stitrasèane, ein del korridorar er difor foreslått regulert til friområde for å sikre ålmenta rett til fri ferdsel.

Risiko og sårbarhet

Risiko er uttrykk for den fare som ikkje - ønska hendingar representerer for menneske, miljø og materielle verdiar. Risikoen vert uttrykt ved kor sannsynlege hendingane er og kor store konsekvensane vil vere.

Slik Riss ser det er det innanfor området knytt risiko til eksisterande høgspenitanlegg og jordskred og steinsprang der hellingar er brattare enn 30 grader. For å eliminere risiko for ikkje ønskja hendingar knytt til jordskred og steinsprang er det foreslått i reguleringsplanen å ikkje plassere busetnad eller gjere tekniske inngrep i areal som er 30 grader eller brattare.

Høgspenlinje:

Det går Høgspenlinje gjennom planområdet i retning nord-sør. Linja er på 22 kilovolt. Det går ei avgreining frå denne linja ned mot Hillandsvatnet

Kulturminner frå forhistorisk tid og mellomalder

Det er ikkje kjent at det er gjort funn av kulturminner frå forhistorisk tid og/eller mellomalder innanfor planområdet.

Kulturminner frå nyare tid

Som nyare tid regner ei tida frå reformasjonen i 1536 og til i dag. Mennesket har satt spor etter seg i landskapet på mange måtar til alle tider. Det kan være fysiske spor i landskapet, historiske hendingar eller steder det knytte seg tro, tradisjonar, forteljingar eller minner til.

Området er klassifisert til å ha liten kulturminne verdi.

Konsekvensar av planforslaget slik planframleggjar har presentert det:

Grad av utnytting

Planområdet er satt av til fremtidig boligbebyggelse i kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014. Her står det ” Dei nye bustadfelt skal utviklast med mindre bueiningar (TU=25-40%) og med vekt på tilgjenge for ulike grupper innbyggjarar. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av alle grupper. Ved nybygg skal det leggst særleg vekt på estetikk i utforming av bygningane.

TU er definert slik: bygningens bruksareal x100/tomtearealet=%TU.

I kommunedelplanen står det vidare ” I utgangspunktet vil administrasjonen tilrå ei høg utnytting av områda. Areal i vest er solrike, dei har god utsikt, og god tilgang til naturen og sjø i nærområdet”. Våren 2006 kom det ny vegleiar T-1459 Grad av utnytting. I denne vegleiar er TU fjerna som beregningsmåte for utnyttingsgrad. Heretter skal utnyttingsgrad angis som bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). I denne reguleringsplanen er det benyttet % BYA i kombinasjon med høydebegrensning for bebyggelsen.

I og med at grad av utnytting vert nemnt på ein annan måte i kommunedelplanen enn det som i dag vert krevd, fører det til eit litt vanskeleg samanlikningsgrunnlag. Administrasjonen har difor bede planframleggjar om å utrede kva %TU blir for området. Utrekning av TU dersom ein ser på heile arealet innanfor reguleringsplanen (eks offentleg veg) vil for Haghaugen vere 23%. Dette ligg til og med under rammene som er sett i kommunedelplanen. Planframleggjar meiner TU er avhengig av kva ein definerer som tomteareal ut frå terreng, kvar det er eigna å bygge og korleis samanhengane i dei grønne områda er.

Vegar

Offentleg køyreveg inn i området, Hillandsvegen, skal utvidast med fortau. Vegen skal opparbeidast med vegstandard som tilfredstillar offentlig overtaking
Inne i reguleringsplanen er vegen vist som felles privatveg.

Friområder

Friområda skal sikre ålmenta sin bruk og ferdsel gjennom området. Ei rekkje gangstiar vert i dag nytta og ein gangveg må leggest inn i området for å sikre ferdsel mellom Hillandsvegen til Hillandsvatnet.

Fareområder

Eit areal på 10 meter på kvar side av høgspenninger på 22kilovolt er sett av som fareområde.

Høyringsuttalar ved varsel om oppstart

Offentlige høyringsuttalar med kommentar frå tiltakshaver

NGIR (Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap)

Dato: 06.01.05, Saks nr. 06-001

Det bør innanfor planområdet leggest til rette for ein samlingsplass for avfallsdunkar. Lindås kommune gjev høve til at kvar husstand skal kunna sette fram to dunkar til levering av avfall kvar veke. Tilkomstvegen til ein slik samlingsplass må vere dimensjonert –i både breidde og akseltrykk for renovasjonsbilen. Bilen må kunne snu ved samlingsplassen. Tilkomstveg og snuplass bør ha fast toppdekke og vere brøyt når det er snø og is.

Kommentar frå privat planframleggjar:

Det er ikkje aktuelt med berre ein samlingsplass for boss -dunkar, feltet er stort og her er store høgdeforskjellar. Det bør leggest opp til felles henting av søppel ved B1, B2 og B3. For B4 og B5 meiner vi det ikkje bør være felles henteplass.

Hordaland Fylkeskommune, Kultur og Idrettsavdelinga

Dato: 23. jan 2006, ref.: 200600155-2/714/LBIR

Minner om punkt 2 i dei regionale retningslinene i fylkesdelplan for kulturminne der dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Fylkeskommunen (FK) ber om at eventuelle kulturminneinteresser (fornminner, bygningar / bygningsmiljø, steingardar, gamle ferdselsårer, utmarksminne, teknisk kulturminne, kulturlandskap m.m) vert omtalt, og at verneverdien vert vurdert og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

FK har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det gjeldande området, men vil gjennomføre ei synfaring innan kort tid før dei kan gje fråsegn til planen. Ved synfaring vil ein ta stilling til om det er naudsynt med ei vidare arkeologisk registrering.

Kommentar:

Kulturminneinteresser er vurdert i arealanalysen, reguleringsarbeidet er ikkje i strid med overordna plan, området er vist som framtidig bustadområde i kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014.

Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga

Dato: 10.01.2006, Ref.: 2006/300 JNE/la

Når planen vert lagt ut til offentleg høyring vil Landbruksavdelinga sjå på saka som kurant dersom planen er i samsvar med gjeldande kommuneplan. Er det derimot ikkje samsvar med gjeldande plan, vil avdelinga gå kritisk gjennom planen i høve til landbruksinteressene.

Syner elles til St. prp. Nr 1 (2004-2005) om at det er eit nasjonalt mål at den årlege omdisponeringa av dyrka mark skal halverast innan 2010, og minner om at det er eit kommunalt ansvar å passa på at dyrka mark ikkje vert bygd ned. Landbruksansvarleg i kommunen må trekkast inn tidleg for å ivareta landbruksinteressene, kulturlandskapet og andre grønne verdiar.

Kommentar:

Reguleringsarbeidet er ikkje i strid med overordna plan, området er vist som framtidig bustadområde i kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014.

Statens vegvesen Region vest, Plan og forvaltning – Bergen distrikt

Dato: 11.01.2006, Ref.: 2006/03728-002

Opplyser om at det føreligger godkjent reguleringsplan for opprustning av riksveg 565 forbi Hilland med utbygging av vegen til to-feltsveg, bygging av gang-/sykkelveg og ombygging av eksisterande ukanaliserte T-kryss til rundkjøring.

Det er bygget gangvegssystem mellom Alversundbrua og krysset til Hilland byggefelt. Statens vegvesen vil på denne bakgrunn krevje at det innarbeidast et rekkjefyljevilkår som setter krav om ombygging av eksisterande kryss til rundkjøring før det kan tillates utbygging av nye byggefelt innanfor områder som skal ha atkomst til dette krysset.

Kommentar:

Rekkefølgebestemmelser vedrørende kryssløsning vil bli lagt inn i reguleringsplanen.

Nabomerknader

Advokatfirma Høgseth MNA

Dato: 25. jan 2006

Representant for Bjørn Grinde, Helene Grinde, Gerd Aasen og Asta Skår. Det opplyses at det pågår ein tvist om eigarane i eigedommen gnr. 134, bnr. 1 i Lindås kommune, mellom grunneigar og Helene Grinde, Gerd Aasen og Asta Skår.

Kommentar:

Det presiseres at Riss Landskap AS er et frittstående landskapsarkitektkontor, eid av de tilsette, som utfører dette oppdraget som konsulent for FM Eigedom AS i Lindås. Riss Landskap AS har ingen annen forbindelse med dette firmaet enn å være leidinn for å utarbeide ein reguleringsplan for et definert område på Nordre Hilland.

Knut Inge Hansen og Shama Sylvia Fosse (G.nr. 134 / B. nr. 34)

Dato: 06.02.06

Merknader:

- Planområdet burde vært utvida frem til Hilland byggefelt for å kunne sjå på ein samla utvikling av hele dette området med omsyn på tilrettelegging av tilførselsveier, ny hovudveg, område for barnehage, eventuell plassering av framtidig skole og friluftsområder.
- Vedlagt skisse viser at del av avsendars eigedom er innlemma i planen. Dersom dette området er uregulert bør hele eigedomen med spedt busetnad inn i ein komplett reguleringsplan for dette området for tiltakshavars regning.
- Det er oppgitt i dokumenta at tilførselsveg skal følgje eksisterande kommunal veg. På planen ligger den delvis på ein privat veg
- Tur stiger frå planområdet må vises og implementerast i plan. Tilgjenge gjennom området til badevatnet Hillandsvatnet må oppretthaldes i vidare planarbeid.
- Dersom ny tilførselsveg med fortau krevjar plass utover dagens eigedomsgrenser, må makebytte skjer med areal på oppsida av eigedomane. Dersom deler av skråning mellom privat veg og kommunal veg blir nyttast, krevjar arealet for hele skråninga også erstatta på oversida av avsendars eigedom.
 - Vegtraséen foreslått i planen fører til økt trafikk gjennom et i dag uoversiktlig bustadområde med mange barn. Det reknes med at det planleggast tofelts vei og at det leggast inn rikelig med fartshumpar. Fortau langs begge sider av vegen, langs deler av den, ville gjøre den tryggare også som skoleveg.
 - Verken kommunal vei eller privat veg er dimensjonert for tungtransport i forbindelse med anleggsperioden. Det krevjast at veg rustes opp tilstrekkelig til denne bruk.
 - Det ønskes at alternative veger i forbindelse med opprusting av tilkomstveg til utbyggingsområdet utredes.
 - Det bør stoppes for gjennomfartstrafikk på Hillandsveien, som fryktast å få stor trafikk med etableringa av 100-120 nye bustader. Trafikk til og frå det nye bustadfeltet bør i tillegg til vist tilkomstveg også fordelast ut på Hillandsvegen mot nord. Denne tilkomstvegen bør også inngå av planarbeidet.

Kommentar:

- Tilførselsveg er i tråd med skissert vegløysning i kommunedelplan for Alverstraumen.
- Ein del av bnr 34 er inne i planen for å gi plass for tilførselsveg til bustad området, erstatning for grunnavståelse til vegformål er et privatrettslig forhold som ikkje vil bli tatt opp i reguleringsplanen.
- Turstiger frå planområdet er vist i planen. Tilgjengeligheten gjennom området til badevatnet Hillandsvatnet er opprettholdt.
- Tilkomstvei til feltet er i reguleringsplanen vist som ein feltsvei med fortau og møteplassar. Denne vegstandarden inviterer ikkje til så høy hastigheit som ein tofelts vei vil gjøre ,vi oppfattar det derfor som ei tryggare løysning enn tofelts vei med fortau på begge sider.

Kåre Opedal (G.nr. 134 / B. nr. 11)

Dato: 3. feb. 2006

Utviding av Hillandsvegen vil få store konsekvensar for G.nr. 134 / B.nr 11. Opedal meiner at utbygger bør holde seg på sin egen eigedom, og opplyser dessutan om at det føreligg andre planer som grenser til denne. Det må være sjølvstendig at all biltrafikk samlast i det vegnettet som blir etablert i forbindelse med denne bygginga, og som er ein naturleg vidareutvikling av det vegnettet som er i området.

Avsendar peker på at bygginga vil få miljøkonsekvensar i form av rasering av den einaste grønne lunge på Hilland. Han påpeker også at Hillandsvegen ble lagt om til ein ny trase ut mot Radøy, slik den ligger i dag, allereie i 1958. Det var i forbindelse med opninga av Alversundbruen, da vegvesenet vurderte veien som uegna for utviding. Avsendar går ut frå at den planlagde utvidinga av Hillandsvegen er så omfattande at det allereie nå i planstadiet må bli endring av vegval.

Kommentar:

Tilkomstveg til feltet er i reguleringsplanen vist som enfelts vei med fortau og møteplasser. Veiutvidelsen vil gi trygge forhold for barn og gående i området ved at det etableres fortau. Det etableres også to nye lekeplasser i området. Reguleringsplanen foreslår detaljering av veien slik at den blir regulert til offentlig kjøreveg med fortau. Regulering til offentlig trafikkformål gir uansett innlønnsrett og ekspropriasjonsgrunnlag.

Morten Moldeklev (G.nr. 134 / B.nr. 330)

Dato: 26.01.2006

Moldeklev motsett seg igangsetting av privat planarbeid på Hilland nord grunna de trafikale forholda i bustadområdet kor det bor mange barnefamiljar. Reguleringsplanen gir ikkje opplysningar om vegbredde og konsekvensar den eventuelt får for tilgrensende eigedomar.

Avsendar foreslår at denne planen blir sett i samanheng med planarbeid i sørvest, og at tilførselsveg til begge bustadfelt må komme frå planlagt ny hovudveg langs Hillestadvatnet.

Kommentar:

Se forrige merknader.

Alf Litle-Kalsøy (G.nr. 134/ B.nr. 22 "Lyngbakken")

Dato: feb. 2006

Litle-Kalsøy gjer merksam på det som står i av 15.10.1969, særskilt punktet om brønnen som er felleseige mellom eigedommane Lyngbakken og Birkelid – i nordvest.

Kommentar:

Dersom utbygging fører til at brunn-vatnet kvalitet reduseres eller at vannet blir borte vil utbygger kunne bli pålagt å gi fri tilknytning for vann. Det er sannsynlig at eksisterande busetnad vil få krav om å knytte seg til offentlig vann og kloakkanlegg når dette er etablert i området.

Konrad Ulvatn (G.nr. 134 / B.nr. 220 "Birkelid")

Dato: 30.01.2006

Ulvatn gjer merksam på det som står i skøyte datert 02.05.1970, særskilt punktet om brønnen som er felleseige mellom eigedommane Birkelid og Lyngbakken – i søraust.

Kommentar:

Se førre merknad.

Kjell-Ove Sanden

Dato 19.01.2006

Sanden viser til at kommunal veg som er planlagt tilkomstveg til utbyggingsområdet er sterkt trafikkbelasta, og at det har vært gjort fleire framstøyt mot kommune og beboere for å få redusert fart og trafikkmengde. Avsendar ønskjer på bakgrunn av dette at tilkomstveg leggest på alternativ val.

Kommentar:

Se førre merknader.

Else Kurland (G.nr. 134, B.nr 54)

Dato: 9. jan. 2006

Kurland ønskjer å få sin eigedom Gnr 134, bnr 54 innarbeidast i

reguleringsplanen. Tomten grenser til området som skal regulerast, og vil utgjøre ein attraktiv bustadtomt, med sjøutsikt mot sydaust. Tomten er i dag bygget med ein liten hytte, men når resten av området blir utbygd med bustader vil denne tomten være mindre attraktiv for fritidsbruk.

Kommentar:

Eigedommen til Kurland ligger i område som i kommunedelplan for Alverstraumen er vist som "LNF-område utan høve til spreidd busetting". Det er derfor ikkje aktuelt å ta denne tomten med i reguleringsplanen som byggeområde.

Administrasjonen si vurdering:

FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Den framlagte reguleringsplanen for Haghaugen er når det gjeld føremål i samsvar med kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014. Planframstillar har også oppfylt kravet til områdeanalyse i forkant av reguleringsplanarbeidet. Det er etter administrasjonen si vurdering godt samsvar mellom områdeanalyse og framlegg til reguleringsplan med føresegner.

GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGDER

Etter framlagt TU-rekneskap viser det seg at TU totalt ligg innanfor og til og med under rammene som er sett i kommunedelplanen. Ein kan enten tilrå at %BYA vert skrudd opp for å kome innanfor rammene, eller ein kan akseptere ei litt "luftigare" utbygging akkurat her.

Administrasjonen påviser at byggehøgder ikkje er nemnt i reguleringsplanen. Vi ber om at dette vert med i planen.

VEGLØYSINGAR

Administrasjonen støttar vegvesenet sin merknad til at godkjend reguleringsplan for opprusting av riksveg 565 må gjennomførast før det kan gjevast løyve til utbygging av omsøkte planområde. Dette med heimel i Pbl § 26.

Gjennom ein utbyggingsavtale må ein konkretisere finansiering og rekkefølgekrav til ombygging av Hillandfeltkrysset til rundkøyring med tilhørande gang/sykelveg.

Tilførselsvegen er i samsvar med skissert vegløyving i kommunedelplan for Alverstraumen. Vegvalet inn i området har landa på å utbetre Hillandsvegen med fortau og deretter utbetre svingen ved gnr 134, bnr 34. Vegen er i følgje illustrasjonsplanen kotert i stigning 1:10 i denne svingen, dvs. slakare enn dagens stigning som ikkje er tenlig til eit så stort bustadfelt. Det må i det vidare planarbeidet komme tydelig fram at vegen får ein betre stigning og kurvatur enn dagens. Det bør også avklarast med eigarane av gnr 134, bnr 34 om det er eit ynskje å overta noko av gnr 134, bnr 466 som ein kompensasjon.

Det er ut ifrå plankartet noko uklart kva status tilkomstvegen vil få. Skråkravuren står for felles avkjørsel. Om statusen vert kommunal eller privat veg må kome tydelegare fram.

Tilkomstvegen til feltet er i reguleringsplanen vist som einfelts-veg med fortau og møteplassar. Administrasjonen vurderer denne typen veg som heilt forsvarleg for ein bustadmasse på kring 100 einingar. Vi støttar argumenta med at smalare veg vil spare terrenginngrep og i tillegg verke fartsdempande. Møteplassar er tenkt ved avkøyrslar i tillegg til innteikna møtelommer. Vegen opp bakken til felt B4 og B5 vil på det brattaste bli 1:8. Det framgår av vedlagt illustrasjonsplan at svingen vil ha tofelts-breidde opp det brattaste partiet. Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn fleire møteplassar i den brattaste bakken. Det vert også tilrådd at det vert avsett fleire p-plassar ved botn av bakken i tilfelle glatt føre og midlertidig parkering her.

KOMMUNALTEKNIKK

Den framlagte reguleringsplanen med føresegner manglar omtale av kommunaltekniske tilhøve. Noverande kloakksystem i nærleiken av planområdet har ikkje kapasitet til å ta imot utslepp frå ny busetnad på Hilland. Lindås kommune har vedteke at det må byggast ein samleleidning slik at kloakken vert ført til Gangstø. Krav til rekkefølge må inn i føresegnene.

Utbyggjar må ta initiativ til og stå for gjennomføring av ny samleleidning og kloakkreinseanlegg for området. Reguleringsplanføresegnene må binde opp krav til tekniske planar for kommunaltekniske anlegg. Dette inkl. også krav til detaljerte vegplanar med vegprofilar for alle tilkomstvegane. Finansiering, gjennomføring og krav til sluttdokument før kommunal overtaking må avklarast gjennom utbyggingsavtalar.

UTBYGGINGSTAKT

Kommuneplanens føresegner og retningslinjer pkt.7 omhandlar utbyggingsrekkefølge:

”Før utbygging i dei nye bustadfeltene kan starta, skal det vera ledig kapasitet på skulen. På same vis må det lokale vegnettet vera etablert. Bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune er under revisjon og vil gje vilkår for den framlagte reguleringsplanen.

Lindås kommune vil revidere bustadbyggeprogrammet i løpet av fyrste halvdel av 2008. Utbyggingstakt for Vindkallen vil bli fastsett gjennom utbyggingsavtale på grunnlag av det nye bustadbyggeprogrammet. Bustadbyggeprogram 2006-2008 opnar for utbygging i Hilland nord tidlegast i 2010 med 150 einingar i perioden 2010 – 2020.

UTBYGGINGSAVTALE

Det må i føresegnene setjast krav til utbyggingsavtale. Kommunen og grunneigarar/utbyggerar framforhandlar ein utbyggingsavtale, i samsvar med §64 a-c i plan- og bygningslova, etter at reguleringsplanen er godkjent. Utbyggingsavtalen kan setje krav til finansiering av tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket, slik som kommunalteknikk, rundkøyring m.m.

KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING

Prinsipp om universell utforming bør leggast til grunn for utvikling av bustadområde og uteareal (jfr. Rapport frå Deltasenteret). Føresegnene til reguleringsplanen må gje sterkare føringar om krav til universell utforming også i bustaden.

PARKERINGSDEKNING

Parkeringsløyisingane i området er ikkje inngåande skildra. Det framgår av illustrasjonsplan at det er tenkt ulike p-løyisingar både på bakkenivå, i garasjeanlegg og i kjellar. Administrasjonen reknar med at parkeringsløyisingar vil bli nærmare utreda gjennom utbyggingsplanar.

LEIKEPlassar OG FELLESAREAL

Planframstillar har implementert kommunal forskrift til plan- og bygningsloven § 69 nr.3 (av 30.07.1998) i reguleringsplanføresegnene på ein tilfredsstillande måte. Dette sikrar i stor grad bukvalitet for området.

GRØNTSTRUKTUR

Det skal anleggast ein gangveg med universell utforming gjennom området slik at alle kan nytte naturområdet ved Hillandsvatnet. Denne gangvegen er slik vi ser det ikkje vist i reguleringsplanframlegget. Stiane kring Hillandsvatnet er særskild verdifulle rundturar og er mykje nytta som rekreasjonsområde for Hilland og omland. Den framlagte reguleringsplanen må etter administrasjonen si vurdering unngå å setje stengslar eller privatisere mogelege gjennomgangsruter.

Det vert tilrådd at det i reguleringsplanen vert avsett ein separat gangveg som sikrar den eksisterande stitraséen mellom Hillandfeltet og Hillandsvatnet

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I samsvar med krava i plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 vert framlegg til reguleringsplan med føresegner for del av gnr 134, bnr 1, bnr 3 og bnr 466 for Hilland Nord, datert 29.08.07 og 20.08.07 lagt ut til offentlig ettersyn.

Planen kan leggast ut til offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

- *Kommunaltekniske løyisingar må omhandlast i føresegnene.*
- *Krav om utbyggingsavtale vert konkretisert i føresegnene*
- *Vilkår for utbyggingstakt må framgå av føresegnene og vise til bustadbyggeprogrammet.*
- *Krav til utbyggingsplan for kvar utbyggingsetappe.*
- *Gesimshøgde må nemnast i plan.*
- *Reguleringsplanføresegner i nynorsk språkdrakt.*
- *Tydelegare status på tilkomstveg må leggast inn i plan.*
- *Gangveg mellom friluftsområde og B3 må leggast inn i reguleringsplankartet for å sikre gjennomgangsrute mot Hillandsvatnet.*

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 28.11.2007

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Tilleggspkt. til rådmannen sitt framlegg frå Frp/Ap/Krf/Sp:

-Det må utarbeidast reguleringsplan for området mellom Haghaugen og Vindkallen (evt. at dei to planområda vert utvida)

- Ny hovudvegsløysing til Haghaugen må gå gjennom Vindkallen, og må innarbeidast i planen.
- Plan- og miljøutvalet ber om at det vert utarbeidd fotomontasje og terrengsnitt på alle bygg over 3 etasjar.

Framlegget er samrøystes.

Rådmannen sitt framlegg vert samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 28.11.2007

I samsvar med krava i plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 vert framlegg til reguleringsplan med føresegner for del av gnr 134, bnr 1, bnr 3 og bnr 466 for Hilland Nord, datert 29.08.07 og 20.08.07 lagt ut til offentlig ettersyn.

Planen kan leggast ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- Kommunaltekniske løysingar må omhandlast i føresegnene.
- Krav om utbyggingsavtale vert konkretisert i føresegnene
- Vilkår for utbyggingstakt må framgå av føresegnene og vise til bustadbyggeprogrammet.
- Krav til utbyggingsplan for kvar utbyggingsetappe.
- Gesimshøgde må nemnast i plan.
- Reguleringsplanføresegner i nynorsk språkdrakt.
- Tydelegare status på tilkomstveg må leggast inn i plan.
- Gangveg mellom friluftsområde og B3 må leggast inn i reguleringsplankartet for å sikre gjennomgangsrute mot Hillandsvatnet.
- Det må utarbeidast reguleringsplan for området mellom Haghaugen og Vindkallen (evt. at dei to planområda vert utvida)
- Ny hovudvegsløysing til Haghaugen må gå gjennom Vindkallen, og må innarbeidast i planen.
- Plan- og miljøutvalet ber om at det vert utarbeidd fotomontasje og terrengsnitt på alle bygg over 3 etasjar.”

Vurdering:

Administrasjonen vil tilrå at planframleggar får høve til å legge fram saka si til offentleg ettersyn. Vår grunngjeving er at forslagsstillar har opptreidd ryddig i høve dei føringar som er gjeve i vedtatt kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014. I denne kommunedelplanen er retningslinjer for tilkomstvegar teikna inn med bakgrunn i ønskje om å fordele trafikk inn i området på Hilland. Prosessen med kommunedelplanarbeid har gått over fleire år og vore igjennom fleire høyringsrunder. Det arbeidet som ligg bak og den demokratiske prosessen som også ligg til grunn i kommunedelplanen, vil gje høve til å få eit best mogeleg resultat for heilskapen. Når plan- og miljøutvalet no har valgt å stille spørsmålsteikn ved tilrådingane som ligg til grunn i kommunedelplanen, bør nytt framlegg til vegtrasè vere konsekvensutgreidd og dokumentert gjennomførbar. I kommunedelplanen er det vist framtidig tilkomstveg inn i feltet via Gamle Hillandsveg slik framlegget til reguleringsplan også viser. Ved ei vidare utbygging av 500-700 nye bueiningar på Hilland, vil trafikkfordeling vere eit vesentleg moment både i høve trafikksikring og trafikkavvikling. Om ein vel å føre all trafikk inn på eksisterande veg som ligg som stikkveg frå Vardanevegen inn til 2 utbyggingsfelt og barnehagetomt i reguleringsplanframlegg for Vindkallen, vil også denne vegen måtte dimensjonerast opp. Trafikkauken for 100-120 bueiningar til Haghaugen på denne stikkvegen vil få konsekvensar for naboar og brukarar av Vardanevegen.

Administrasjonen stiller seg bak forslagsstillaren sin uttale om at det nye plan- og miljøutvalet må forhalde seg til eit vedtatt overordna styringsverktøy, inntil politikarane eventuelt vedtar ein revisjon av kommunedelplanen for Alverstraumen. Vi meiner at det er rett i denne omgang å følgje den vedtatte kommunedelplanen som ikkje vil hindre planframstillar å legge planen fram for offentleg ettersyn.

Administrasjonen meiner framleis at reguleringsplanen har forsvarlege rammer slik tilkomstvegen er tenkt med opprusting av Gamle Hillandsveg og at planen kan leggast fram for offentleg ettersyn med dei vilkår administrasjonen har sett i sak 171/07.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Det vert lagt fram to alternative forslag til vedtak.

Alternativ 1: Kommunedelplanen si hovudramme for vegframføring skal følgjast i reguleringsplanarbeidet.

Alternativ 2: Det vert vist til vedtak i plan- og miljøutvalet 28.11.07. Dersom plan- og miljøutvalet held fast ved sitt vedtak av 28.11.07, vert saka å sende til handsaming i kommunestyret for å avgjere om føringane i overordna kommunedelplan skal følgjast.