

Utvallssak nr.	Utval	Møtedato
	Kommunestyret	28.10.2010

## Reguleringsplan for Haghaugen gnr.134 bnr.1 og 3 mfl. Handsaming i kommunestyret

### Saksdokument vedlagt:

Framlegg til reguleringsplan, sist revidert 07.10.2010

Framlegg til føresegner, sist revidert 11.10.2010

Illustrasjonsplan, sist revidert 07.10.2010.

### Saksdokument ikkje vedlagt:

- Direkte høyringsbrev med framlegg til endring av reguleringsplan, datert 24.08.2010.

- Merknad frå Kjersti Fauskanger Skår og Trond Magne Skår, Helene Grinde, Asta og Aksel Skår, datert 17.09.2010.

- Merknad frå Alexander Feyling, datert 20.10.2010.

Illustrasjonsplan adkomstvei, datert 29.06.2010

Snitt adkomstvei, datert 29.06.2010

Planframlegg datert 01.03.2010

Merknader ved offentleg ettersyn frå:

- Statens vegvesen, datert 25.03.10

- NGIR, datert 15.04.10

- Kjersti Fauskanger Skår og Trond Magne Skår, datert 04.05.10

- Hordaland Fylkeskommune, regionalavdelinga, datert 06.05.10

- Ragna Sissel Moldeklev, datert 02.05.10

- Fylkesmannen i Hordaland, datert 20.05.10

### **Saksutgreiing:**

Saka skal avgjerast endeleg i kommunestyret.

Framlegget til reguleringsplan har vore handsama i følgjande råd og utval:

Utvallssak nr.	Utval	Møtedato
173/10	Plan- og miljøutvalet, 2.gong	18.08.2010
48/10	Plan- og miljøutvalet, 1.gong	24.02.2010
16/10	Eldrerådet	23.03.2010
40/10	Levekårsutvalet	23.03.2010
20/10	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	22.03.2010

### **Reguleringsplan for Haghaugen gnr.134 bnr.1 og 3 mfl. 1.gongs handsaming**

#### Saksdokument vedlagt:

Planframlegg datert 22.12.2009

Føresegner datert 22.12.2009

Planskildring datert 22.12.2009

Illustrasjonsplan tilkomstveg alternativ A, datert 07.10.2009

Illustrasjonsplan datert 22.12.2009

Saksdokument ikkje vedlagt:

- Nabohøyring for alternative tilkomstvegar, datert 07.10.2009
- Merknadar til nabohøyring for bustadar Haghaugen – Hilland nord- alternative tilkomstvegar, mottatt i november 2009.
- Merknader til oppstart i 2006.
- Saksframlegg ved 1.gongs handsaming 28.11.2007
- Saksframlegg med ny handsaming 16.01.2008
- Kommunestyrevedtak 07.02.2008.
- Melding om oppstart 06.01.2006

**Saksutgreiing:**

Saka går til uttale i eldrerådet, levekårsutvalet og i rådet for menneske med nedsett funksjonsevne.

Saka går til innstilling i plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast endeleg i kommunestyret

Melding om oppstart av planarbeid for reguleringsplanen vart sendt ut 06.01.06. Planarbeidet vart varsla med brev til grunneigarar, naboar i området og offentlege instansar. Det vart også sett inn annonse i to aviser.

Grunneigar og tiltakshaver:

John Magnus Gundersen er heimelshavar for gnr/bnr 134/1, Britt Karin Skjelvik er heimelshaver for gnr/bnr 134/3, FM-eigedom AS er tiltakshavar og Riss Landskap AS er utførande konsulent.

Planområdet:

Planområdet er avgrensa som vist på vedlagte kartutsnitt, og omfattar del av gnr 134 bnr 1 og 3 på Hilland . Planen omfattar også areal langs eksisterande kommunal veg. Området er på ca 50 daa og ligg på Hilland ved Alverstraumen. Området er uregulert. I kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014 er området sett av til framtidig bustadområde. Kommunedelplanen set krav til utarbeiding av reguleringsplan. Her står det "Dei nye bustadfelta 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".

I kommunedelplanen står det vidare "I utgangspunktet vil administrasjonen tilrå ei høg utnytting av områda. Areala 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 førast som bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). I denne reguleringsplanen er det % BYA brukt i kombinasjon med byggehøgder.

Planområdet er skildra nærmare i vedlagt planskildring, m.o.t arealanalyse, eigedomsforhold, terreng, vegetasjon, ROS og kulturmiljø

Planens formål:

Følgjande arealbruk er tenkt innanfor planområdet: Bustader og tilkomstveg.

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av utbyggingen, og vil omfatte tilkobling til kommunal veg sør for planområdet. Planforslaget legg til rette for konsentrert småhusbusetnad.

Ved oppstart i 2006 kom det inn følgjande merknader:

NGIR	06.01.06
Advokatfirma Høgseth MNA	25.01.06
Hordaland Fylkeskommune	23. 01.06
Knut Inge Hansen og Shama Sylvia Fosse	06.02.06
Kåre Opedal	03.02.06
Morten Moldeklev	26.01.06
Alf Litle-Kalsøy	feb. 06
Konrad Ulvatn	30.01.06

Kjell-Ove Sanden	19.01.06
Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga	10.01.06
Statens vegvesen Region vest	11.01.06
Else Kurland	09.01.06

*I vedlagt planbeskrivelse er det gjeve ei kort oppsummering av merknadane og kommentar til korleis merknaden er ivareteke i planen.*

*Då planen var til 1.gongs handsaming i plan- og miljøutvalet (PM) 28.11.2007, gjorde PM vedtak om at tilkomstvegen til Haghaugen må gå gjennom Vindkallen som eitt av vilkåra for at planen skal kunne leggast ut til offentleg ettersyn.*

*Med bakgrunn i dette har tiltakshavar utarbeida skisser til vegløyising for to vegalternativ. Alternativ A med tilkomst via Vindkallen, og alternativ B med tilkomst via Gamle Hillandsveg.*

*Skisser til vegalternativ og samanlikning av vegalternativa vart deretter sendt naboar og grunneigarar i området hausten 2009 for å få fram synspunkt fra dei som bur i området. Totalt 97 naboar langs begge vegalternativa blei varsla skriftleg og fikk tilsendt skisser til vegløyising samt matrise der alternativa blei sammenlikna og det ble gjort greie for konsekvensar for dei ulike eigedomane langs tracéane.*

*Etter at merknadsfristen var ute, var det kome inn seks skriftlege merknader og ein pr telefon.*

<b>Frå</b>	<b>Dato</b>
Arne Henry Larsen og Oddlaug Aud Larsen	29.11.09
Morten og Sonja Moldeklev	19.11.09
Ragna Sissel Moldeklev	17.11.09
Terje Remme (pr telefon)	09.11.09
Kjersti Fauskanger Skår og Trond Magne Skår	08.11.09
Alexander Feyling	29.10.09
Ole Christian Børtveit	27.10.09

*Det vert vist til vedlagt planskildring for oppsummering av desse merknadane og samanstilling av dei to vegalternativa.*

*Dei innkomne merknadene er i store trekk kritisk til vegalternativ B via Gamle Hillandsveg. Det vert peikt på at det vil bli store terrenginngrep og at hageareal vil bli nedbygd. For bnr 257 vil vegalternativet føre med seg riving av en ny garasje. Det er òg kritiske merknader til alternativ A, men her er konflikten mindre. Det vart den 04.11.09 halde møte mellom administrasjonen og planfremjaren der vegløyisingane vart diskutert.*

*I følgje plankonsulenten har nabohøyringa av veg-alternativa vore klargjerande i høve lokale synspunkt og konsekvensar. Gjennom nabohøyringa har det kome fram informasjon som ikkje har vore kjend for utbygger og planleggar*

#### **Adminstrasjonen si vurdering:**

##### **TILKOMSTVEG**

*Med bakgrunn i dei innkomne merknadane, er administrasjonen einig i at vegalternativ B gjev større ulemper enn alternativ A. Administrasjonen er einig i at det no vert presentert eit nytt forslag til reguleringsplan basert på tilførselsveg lik vegalternativ A. Tilkomstvegen vert utforma som einfeltsveg med fortau og møteplassar. Slik administrasjonen ser det, er dette ei vegutforming og ein trasè som kan tilpasse seg terrenget og omgjevnadene på ein god måte.*

##### **FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN OG NY PBL**

*Det nye planforslaget er framleis i samsvar med kommunedelplan for Alverstraumen 2004-2014. Det er etter administrasjonen si vurdering godt samsvar mellom utført områdeanalyse og framlegg til reguleringsplan. Planframlegget er no levert i samsvar med ny plan- og bygningslov, i høve kartframstilling og arealføremål.*

##### **GRAD AV UTNYTTING**

Det framgår av §2.1 at felt B i planframlegget har krav om detaljregulering. Fastsetjing av utnyttingsgrad og andre rammer for dette delområdet vert deponert til eigen detaljregulering seinare.

Planforslaget av 22.12.2009 detaljregulerer resten av byggeområda m.o.t utnyttingsgrad og tal på bueiningar (jf. § 3.2.2 i føresegnene). Utnyttingsgraden %BYA seier kor stor del av tomta innanfor delområdet som vert dekt av bygg og parkering. For delområda BK1 maks 30%, BK2 maks 26%, BK3 maks 32% og BK4 maks 16%. Føresegn § 3.2.2 avgrensar talet på bueiningar i dei 4 felta til maks. 49 bueiningar. Innanfor eksisterande einebustadtomter vert vidare utbygging avgrensa innanfor %BYA=20%.

#### **BYGGEHØGDER**

§3.2.5 avgrensar mønehøgda til 8,5 m i felta BK1-BK4, noko som tilsvarer 2 etg. Administrasjonen meiner at omsynet til landskap og omgjevnader ikkje vert tilstrekkeleg sikra utan at mønehøgde vert fastsett i kotehøgde. Dette gjeld særskilt for tomter i felt BK3 og BK4 som har terrengutfordringar. Kotehøgdene bør sikre ei terrengutforming som gjev minst mogeleg skjemmaende terrenginngrep. Når det gjeld omsyn til terrengtilpassing er dette ellers gjennom føresegn §2.1 meint å ivaretakast i byggesak.

#### **PARKERINGSDEKNING**

Planen set av 1,5 p-plass pr. bueining for BK1 og BK2. For BK3 og BK4 er parkeringsdekninga 2 plassar pr. bueining. Det er sett eit tak for tal på bueiningar i føresegnene § 3.2.2. Administrasjonen erfarer at talet på bueiningar bør avgrensast sterkare i høve parkeringsdekning. For å hindre hyblar og sekundære bueiningar som kan vere med på å sprengje parkeringskapasiteten, ønskjer administrasjonen at det vert lagt til eit vilkår om dette i føresegnene.

#### **OMSYN TIL BYGNINGS- OG UTEMILJØ**

Føresegn §2.1 deponerer utforming av bygnings- og utemiljø til byggesak. Det vert sett krav til situasjonsplan og terrengsnitt.

#### **GRØNSTRUKTUR OG LEIKEPLASSAR**

Det er sett av 5 nærleikeplassar der "Leikeplass5" er stor nok til å plassere ei balløkke eller ballbinge. I tillegg er store delar av sjølve "Haghaugen" sett av til friluftsføremål. Turdraget som er regulert inn, er i dag mykje brukt og særskilt viktig å ivareta som gang samband mot turområdet ved Hillandsvatnet.

Arealkrav til uteopphaldsareal er i føresegn § 2.4 sett til 50m<sup>2</sup> pr bustad, i tillegg til ei rekkje kvalitetskrav. Administrasjonen ser svært positivt på at planen legg til rette for gode og rause uteopphaldsareal for innbygarane på Haghaugen. Planfremjar har her halde seg innanfor alle dei krava som vert gjeve i kommunal forskrift til plan- og bygningslova sin §69 nr.3.

#### **UNIVERSELL UTFORMING**

Det er i føresegnene § 3.2.8 sett krav til at min. 50% av bustadane i BK1, BK2, BK3 og BK4 skal vere universelt utforma. Dette kravet er i samsvar med Husbanken sine mål om universell utforming. Fylkesdelplanen for universell utforming har sett eit mål om at minst 2/3 av alle nye bustader og bustadområde i Hordaland skal ha universell utforming. I tillegg er det i Fylkesplanen sett som mål at eksisterande bustader ved behov bør ombyggast til universell utforming.

#### **KOMMUNALTEKNIKK**

Føresegn § 2.2.1 set rekkjefølgjekrav til utbygging av rundkøyring i Hillandskrysset i samsvar med merknad frå Statens vegvesen 11.01.06.

Føresegn §4.3 gjev elles rammer for drift og vedlikehald av private vegar internt i feltet. Dette er i samsvar med administrasjonen sine ønskjer. § 2.2.3 set krav om rammeplan for vatn og avlaup før igangsettingsløyve. Utbyggjar må rekne med å stå for initiativ til samarbeid med andre utbyggjarar for gjennomføring av ny samleledning og kloakkreinseanlegg for området. Finansiering og gjennomføring må avklarast gjennom utbyggingsavtale (jf føresegn §2.2.5).

#### **UTBYGGINGSTAKT**

Bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune 2009 – 2011 (vedteke 23.10.2008), skal reviderast i løpet av 2010. Dei nye bustadeiningane som er planlagt på Haghaugen må ved revisjon sjåast i høve til skulekapasiteten på Alversund skule. Det må likevel inn i føresegnene at utbyggingstakten må rette seg etter det til ei kvar tid gjeldande bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune.

ROS: For å eliminere risiko for uønska hendingar knytt til evt. masteknekk, nedfall av leidningar og elektromagnetisk stråling er det i reguleringsplanen foreslått å legge inn ei sikringszone på 10 meter til kvar side av senter for linja. OK.

For å eliminere risiko for uønska hendingar knytt til jordskred og steinsprang er det foreslått i reguleringsplanen å ikkje plassere byggverk eller tekniske inngrep i areal som er 30 grader eller brattare. OK.

**Vurdering av miljøkonsekvensar:**

Det er til planframlegget utført ein risiko og sårbarhetsanalyse (jf.vedlagt planskildring).

**Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:**

I medhald av krava i plan- og bygningslova §12-10, vert framlegget til detaljreguleringsplan for Haghaugen gnr.134 bnr.1 og 3 mfl., lagt ut til offentleg ettersyn.

Planen kan leggjast ut til offentleg ettersyn med vilkår om følgjande ekstra punkt i føresegnene:

- Utbyggingstakten må rette seg etter det til ei kvar tid gjeldande bustadbyggeprogram for Lindås kommune.
- I BK1, BK2, BK3 og BK4 vert det ikkje tillete hyblar eller sekundære bueiningar som fører til at talet på bueiningar overstig grensa som føresegnene har gjeve for dei enkelte delområda.
- Det til ei kvar tid gjeldande forskrift om universell utforming skal leggast til grunn ved handsaming av søknad om tiltak.

Det vert også sett vilkår om at max. mønehøgder vert fastsett nærmare og ført i plankartet før offentleg utlegging.

Administrasjonen i Lindås kommune vil kontrollere at vilkåra vert oppfylte før planforslaget kan leggast ut til offentleg ettersyn.

**Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 24.02.2010**

Ø.Moldeklev-Frp var ugild under handsaming av denne saka.

U.Sæbø-H leia møtet i saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke mot 2 røyster (Opdal-Frp og Melvær-Frp)

**Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 24.02.2010**

Rådmannen sitt framlegg er vedteke.

**Fellesframlegg i Eldrerådet - 23.03.2010**

Eldrerådet meiner det er viktig at universell utbygging vert lagt til grunn for minimum 50 % av bustadane i dette området.

Bygningane i området må sikrast mot inntrenging av radon.

Eldrerådet er elles samd med utkastet til reguleringsplanen for Haghaugen.

Spørsmål om inntrengen av radon må undersøkast og eventuelt sikrast mot bygningane i området.

Framlegget vert samrøystes vedteke.

**Uttale i Eldrerådet - 23.03.2010**

Eldrerådet meiner det er viktig at universell utbygging vert lagt til grunn for minimum 50 % av bustadane i dette området.

Bygningane i området må sikrast mot inntrenging av radon.

Eldrerådet er elles samd med utkastet til reguleringsplanen for Haghaugen.

Spørsmål om inntrengen av radon må undersøkast og eventuelt sikrast mot bygningane i området.

**Handsaming i Levekårsutvalet - 23.03.2010**

Ingen merknader

Samrøystes

**Uttale i Levekårsutvalet - 23.03.2010**

Ingen merknader

**Handsaming i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 22.03.2010**

Julie Daling orienterte om saka.

Rådet diskuterte om Øystein R. Moldeklev var ugild i saka pga interesse i området. Men rådet fann ut at det var han ikkje. Samrøystes. Utbyggjar må tilstreba 100% trinnfri tilkomst til alle bustadane. Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne påpeikar at universell utforming også handlar om utsjånaden på uteareala (inkl. leikeplass) og kvalitetane innvendig i husværa. Samrøystes.

**Uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 22.03.2010**

Utbyggjar må tilstreba 100% trinnfri tilkomst til alle bustadane. Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne påpeikar at universell utforming også handlar om utsjånaden på uteareala (inkl. leikeplass) og kvalitetane innvendig i husværa.

**Offentleg ettersyn**

I samsvar med PMU-vedtak 48/10 vart føresegnene revidert, og planframlegget vart lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 17.03.2010 – 05.05.2010.

Lindås kommune har mottatt følgjande merknader til planframlegget:

<b>Frå:</b>	<b>Dato:</b>
Statens vegvesen	25.03.10
NGIR	15.04.10
Kjersti Fauskanger Skår og Trond Magne Skår	04.05.10
Hordaland Fylkeskommune, regionalavdelinga	06.05.10
Ragna Sissel Moldeklev	02.05.10
Fylkesmannen i Hordaland	20.05.10

Merknadene er gjennomgått av tiltakshaver FM-eigedom AS og plan-konsulent Riss Landskap AS. Tiltakshaver/konsulent har følgjende kommentarer til de innkomne merknadene:

Statens vegvesen 25.03.10

Statens vegvesen har ikke merknader til planframlegget slik det nå foreligger. Merknaden tas til etterretning.

NGIR 15.04.10

Renovasjonsselskapet mener det i planområdet bør settes av en samlingsplass som er stor nok til å kunne ta imot to dunker pr hushold. På grunn av planområdets topografi mener vi det vil være uholdbart med bare en henteplass for avfall. Vi ser det slik at det vil være hensiktsmessig om det for hvert delområde etableres en henteplass som tilfredsstillt kravene fra NGIR. For å møtekomme merknaden foreslår vi å endre reguleringsbestemmelsene §2.1 slik: Søknad om løyve til tiltak skal for kvart delområde innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner bygningsvolum, handsaming av terreng, avkøyrslar, plassering av garasjar, parkeringsplassar, interne gangvegar, leikeareal og felles hentestad for avfall. Materialet skal og innehalde terrengsnitt som syner bygningsvolum, nye og eksisterande. Føresegnene i reguleringsplanen skal leggjast til grunn for detaljering.

Søknad om løyve til tiltak skal syne grad av tomteutnytting og mengde uteareal med dei kvalitetar som er skildra i § 2.4.

Ved handsaming av byggesaka skal kommunen sjå til at bygningar og utomhusanlegg får ei god form og god materialbruk, er tilpassa terrenget og at nye bygningar harmonerer i volum, form og fasadar med utbygginga i området elles.

For område B skal det utarbeidast detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12.3, der detaljering av område B vert sett fast. Det skal ligge føre ein godkjent reguleringsplan for område B før det vert gjeve igangsettingsløyve for B.

Kjersti Fauskanger Skår og Trond Magne Skår 04.05.10

Skår mener de blir liggende i skjæringspunkt mellom Vindkallen-planen og Haghaugen, og ville gjerne sett begge planene under ett. Vindkallen-planen har vært gjennom en bearbeiding og på bakgrunn av dialog med Fylkesmannens miljøvern avdeling og Lindås

kommune er selve høydedraget Vindkallen tatt ut av Vindkallen-planen. Dette betyr at naturområdene vest for Skår sin tomt blir liggende som i dag, kun veien til Haghaugen vil gå forbi på vestsiden av deres tomt.

Skår uttrykker bekymring for støy. Støyskjerming vil bli satt opp og bekostet av utbygger hvis støyen fra veien overskrider grenseverdier i henhold til gjeldende retningslinjer.

Skår ber også om kostnadsfri rett til å benytte den nye veien og plass til å sette opp garasje i innkjøringen. Utbygger signaliserer at rett til å benytte veien vil bli gitt, og at dette kan formaliseres i en privatrettslig avtale. Garasje må Skår sette opp på egen tomt i en avstand fra vei minst lik en bil-oppstillingsplass. Det må etableres snuplass på egen tomt, rygging ut i tilkomstveien vil ikke bli tillatt.

Hordaland Fylkeskommune, regionalavdelinga 06.05.10

Hordaland fylkeskommune viser til at det er knyttet fyldige bestemmelsene til planen som skal sikre god terrengtilpassing samt krav til volum og byggehøyde. De mener det blir særs viktig å følge opp disse bestemmelsene. Merknaden tas til etterretning.

Ragna Sissel Moldeklev 02.05.10

Moldeklev mener at tilkomstveien over Vindkallen bør legges på egen eiendom.

Tiltakshaver kan opplyse om at han ikke har eierrettigheter på noen grunn langs tilkomstveien bortsett fra ca 30 meter vest for gnr/bnr 134/270. Det er gjort rede for eierforholdene i veitraceen ved nabohøring av veialternativ A og B som ble sendt ut av Riss Landskap AS den 07.10.09. Når plan- og miljøutvalget setter som vilkår at hovedveiløsningen skal gå gjennom Vindkallen er det umulig for utbygger å holde seg på egen eiendom.

I forbindelse med behandling av Vindkallen-planen ble det fra Fylkesmannens miljøvern avdeling fremmet innsigelse mot terrenginngrepene i selve Vindkallen. I reguleringsplan-arbeidet er det derfor gjort et omfattende arbeid for å finne den veitraceen som gir minst mulig terrenginngrep, og en har lyktes med å finne en løsning for veiframføring som Fylkesmannen kan akseptere jfr merknad fra Fylkesmannen i Hordaland. Dersom en skulle tenke seg en løsning som ikke berører gnr/bnr 94/11 må veien flyttes vestover inn i selve Vindkallen-høyden, dette vil medføre store terrenginngrep med skjæringer med opptil 10 meter høyde. En slik løsning vil ødelegge et verdifullt naturområde, være svært skjemmende å se på for de som bor i området og i tillegg være i strid med den europeiske landskapskonvensjonen. En slik løsning vil også med svært stor sannsynlighet medføre innsigelse fra Fylkesmannen.

Det ble den 23.06.10 avholdt befaring med Moldeklev. Veitraceen forbi eiendommen ble befart og en kom til enighet med grunneieren om at veien flyttes så langt mot vest (inn mot Vindkallen) som mulig. Dette medfører at en eksisterende steingard må flyttes. Etter avtale med grunneieren flyttes steingarden til østsiden av veien, og det tegnes inn en avkjørsel til eiendommen 134/1. Avkjørselen legges i grensen mot eiendommen 134/297 med sikte på å løse begge eiendommenes fremtidige behov for avkjørsel fra den nye veien.

Fylkesmannen i Hordaland 20.05.10

Fylkesmannen gir ikke uttalelse til reguleringsplan-forslaget. Merknaden tas til etterretning.

#### **Administrasjonen si vurdering:**

Etter å ha gjennomgått merknadene ved offentlig ettersyn, har Lindås kommune saman med planfremjar prøvd å imøtekomme innspela om endring av planforslaget. Administrasjonen meiner at merknad frå NGIR vert imøtekomme ved å endre §2.1 slik

planfremjar har foreslått. Dei reviderte føresegnene datert 03.08.2010 som er vedlagt inneheld denne endringa. Merknaden frå Kjersti og Trond Skår skal ifølge planfremjar formaliserast gjennom privatrettslege avtale om rett til bruk av vegtilkomst. Den justerte vegtrasèen gjev i følgje vedlagt illustrasjonsplan ca 4m større avstand til eigedomsgrensa enn det førre planforslaget. Etter administrasjonen si meining bør det alikevel vurderast å oppføre skjermende tiltak, enten i form av hekk/ vegg mot innsyn eller lydabsorberande skjerm mot støy (dersom støynivået vert stipulert til å vere høgare enn 55dBa utandørs). Dette vert å følgje opp ved utarbeiding av utbyggingsavtale.

Når det gjeld merknaden frå Sissel Moldeklev og Knut Opedal, har planfremjar etter synfaring med merknadsstillar justert vegtrasèen (jf. vedlagt illustrasjonsplan datert 29.06.2010). Vegen er flytta ca. 3m lenger vest og heilt i kanten av eigedom 134/11. Etter administrasjonen si vurdering, er denne løysinga eit kompromiss mellom å møte kravet frå merknadsstillar og samstundes hindre for store og skjemmaende terrenginngrep. Denne endringa i plankartet vil heller ikkje vere i konflikt med andre interesser i særleg grad.

Administrasjonen sørger for at det i føresegnene vert stilt vilkår om oppsetting av steingard i naturstein langs vegen, i samsvar med illustrasjonsplan og snitt datert 29.06.2010, før igangsettingsløyve vert gjeve for bygging av veg til Haghaugen.

Planfremjar har i tidlegare utarbeida ROS vurdert høgspenlinja på 22 kV i retning nord-sør til å kunne gå i luftspenn ved å leggje inn ei omsynssone på 10 m på kvar side av senterlinje. Denne sikringssona er ifølgje plankonsulenten tilstrekkeleg for å eliminere risiko for uønska hendingar knytt til masteknekk, nedfall av leidningar og elektromagnetisk stråling. Det er i illustrasjonsplanen av 22.12.09 vist parkeringsplassar og vegskråning i denne omsynssona, samt at det i føresegnene sin §7 ikkje vert tillete med bygningar, konstruksjonar eller anlegg.

Føremålet for tilkomstvegane, må endrast til privat fellesveg før planen kan godkjennast.

Planframlegget ivaretek elles dei omsyna som Lindås kommune og regionale mynde tidlegare har kome med innspel om. Dei reviderte føresegnene er vedlagt og datert 03.08.2010. Plankartet vert revidert i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan datert 29.06.2010 før handsaming i kommunestyret.

Reguleringsplanen har no vore ute til offentleg ettersyn, og administrasjonen meiner at reguleringsplanen kan godkjennast med dei endringane ein har nemnt i vurderingane under kvar merknad.

#### **Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:**

Plan- og miljøutvalet tilrår med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-12, at reguleringsplanen for Haghaugen gnr.134, bnr.1 og 3 mfl. og tilhøyrande føresegner datert 03.08.2010 vert godkjent på følgjande vilkår:

- plankartet vert endra i samsvar med illustrasjonsplan datert 29.06.2010
- arealføremålet for tilkomstvegane i feltet vert endra til privat fellesveg.

#### **Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 18.08.2010**

Ø.Moldeklev-Frp er ugild og var ikkje med under handsaming av denne saka, Nestleiar U.Sæbø-Uavh. leia møtet.

#### **Framlegg frå T.Svendsen-Sv:**

Endring i rådmannen sitt framlegg  
§ 3.1.5." pulttak" tas ut av føresegnene.

#### **Framlegg frå S.Hauge-Ap:**

Rådmannen sitt framlegg med tillegg.



- *Hillandsvegen vert stengt for bilkjøring i grense gbnr 134/298 og 257. Tomtane 134/228-270-273-175 skal knyttast til ny veg i Haghaugen mellom leikeplass og turdrag.*
- *Maksimalt antal bueiningar i området for frittliggjande einebustader § 3,1 i eige underpunkt, skal synleggjerast med antal bueiningar.*

*Rådmannen sitt framlegg utan strek pkt 2 vart samrøystes vedteke.*

*Framlegg frå T.Svensen fekk 6 røyster (mot Øgaard-Krf og Toppe-Krf)*

*Framlegg frå S.Hauge fekk 7 røyster (mot Toppe-Krf)*

### ***Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 18.08.2010***

*Plan- og miljøutvalet tilrår med heimel i plan- og bygningslova sin § 12-12, at reguleringsplanen for Haghaugen gnr.134, bnr.1 og 3 mfl. og tilhøyrande føresegner datert 03.08.2010 vert godkjent på følgjande vilkår:*

- *plankartet vert endra i samsvar med illustrasjonsplan datert 29.06.2010*
- *Hillandsvegen vert stengt for bilkjøring i grense gbnr 134/298 og 257. Tomtane 134/228-270-273-175 skal knyttast til ny veg i Haghaugen mellom leikeplass og turdrag.*
- *Maksimalt antal bueiningar i området for frittliggjande einebustader § 3,1 i eige underpunkt, skal synleggjerast med antal bueiningar.*

*§ 3.1.5." pulttak" tas ut av føresegnene.*

Lindås kommune sin administrasjon har følgd opp plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 18.08.2010 ved at plankartet og føresegnene er endra i samsvar med vedtaket. Då det politiske vedtaket medfører stenging av ein privat veg og dermed endring av private vegrettar, har administrasjonen etter forvaltningsmessig skjønning måtta gjennomføre ei direkte høyringsrunde med dei naboane som vert berørt av endringane i plan. I løpet av september 2010 har endringsforslaget datert 24.08.2010 vore på høyring til dei berørte partane med 3 vekers høyringsfrist.

Det kom inn merknader frå 4 partar til endring av plan, som her er oppsummert: Kjersti Fauskanger Skår og Trond Magne Skår, Helene Grinde, Asta og Aksel Skår, datert 17.09.2010: som eigarar av gbnr. 134/ 270 – 175 og 273 informerer dei om at dagens tilkomstveg for desse husstandane er ein privat veg med rettigheter og pliktar. Det vert stilt spørsmål ved kva som skjer med eigartilhøva, drift og vedlikehald når vegen no vert foreslått regulert som gangveg.

Alexander Feyling, datert 20.10.2010: Som eigar av gbnr 134/257 opplyser han om at det er 4 partar som i dag eig og vedlikeheld den private vegen. Endringsforslaget vil medføre at han vert sitjande att som den einaste husstanden med tilkomst frå denne vegen. Han meiner det er urimeleg om han vert sitjande att med drift og vedlikehald av ein veg som også skal nyttast som gangveg.

Administrasjonen sine kommentarar: Merknadsstillarane har vorte invitert til eit dialogmøte 11.10.2010 der ein representant frå avdeling Teknisk drift i tillegg, ein representant frå avdeling Arealplan i tillegg til 2 representantar frå dei berørte partane stilte. Problemstillinga kring eigarskap, drift og vedlikehald vart drøfta. Etter ei nærmare vurdering av dei faktiske forhold, har administrasjonen konkludert at eigarskap, drift og vedlikehald må ligge innanfor dei same rammene som resten av Haghaugen-feltet. Det vil bety at eigarskap, drift og vedlikehald av gangveg og køyreveg 4 vert fordelt på tomteeigarar som har sin tilkomst frå køyreveg 3 (jf. føresegn §4.3 og vedlagt plankart).

Dei privatrettslege tilhøva må ordnast gjennom ein utbyggingsavtale etter at reguleringsplanen er vedtatt.

**Vurdering:**

Dette er ei sak der vegtilkomst har vore ei utfordring å løyse. Plan- og miljøutvalet har gjeve klare føringar når det gjeld vegtilkomst for dette området. Administrasjonen saman med planfremjar har hatt fleire runder der ulike vegløyser er alternativ-vurdert og der dei involverte naboar er teke med på råd. Administrasjonen meiner at det er gjort ein grundig jobb med å kartlegge private vegrettar i området og så langt det har lete seg gjere har planfremjar imøtekome dei merknader som gjeld vegttasè. Dermed er kravet om å opplyse saka tilstrekkeleg (jf. Forvaltningslova §17), etter administrasjonen sitt syn oppfylt. I medhald av Pbl § 21-6 utgjer vedtak etter plan- og bygningslova ikkje noko avgjerd av privatrettslege tilhøve. Merknadene som er kome frå Skår og Feyling, er merknader som opplyser plansaka, men som må få si løysing gjennom privatrettslege avtalar i ettertid. Ein modell er å løyse dette gjennom utbyggingsavtalar eller gjennom privatrettslege drøftingar.

**Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12, vert privat reguleringsplan for "Haghaugen gnr. 134 bnr.1 og 3 mfl", med plankart sist revidert 07.10.2010 og føresegner sist revidert 11.10.2010 vedteken. Kartet på rettast opp i høve oppdaterte eigedomsgrenser, og sendast over til kommunen i SOSI-format.

