

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
116/16	Plan- og miljøutvalet	PS	06.10.2016
043/16	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	21.11.2016
033/16	Eldrerådet	PS	22.11.2016
078/16	Levekårsutvalet	PS	22.11.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/3883

Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Sjøvold, Seim, plan-id 1263-201514

Vedlegg :

Detaljregulering Sjøvold-Seim-Planbeskrivelse Rev 140916
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Føresegner 2-RED ADM 26.09.2016
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Plankart Rev 140916
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Vedlegg A Rev 140916
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Vedlegg B Rev 140916
Reguleringsplan Sjøvold - revisjon etter møte med kommunen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjøvold, Seim, plan-ID 1263-201514, ut til høyring og offentlig ettersyn. Plankart datert 14.09.2016 og reviderte føresegner datert 26.09.2016 vert lagt til grunn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 116/16

PM - behandling:

Framlegg frå Krf og Ap:

Rådmannen sitt framlegg med tilleggspunkt:

På vilkår av at tomtestorleiken vert tilpassa kommuneplanen av 2011 sitt krav til tomtestorleik for einebustadar og tomannsbustadar.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (M. Knudsen-Krf, S. Hageberg Kjeka-Krf, Bent Risøy-Krf, K. F. Arvidsson-Ap, S. Hauge-Ap, H. Brunborg-Ap)

Rådmannen sitt framlegg fekk 4 røyster og fall (A. Høgquist-Frp, G.O Hopsdal-Frp, T.

Larsen-Frp, I. Fjeldsbø-Frp)

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjøvold, Seim, plan-ID 1263-201514, ut til høyring og offentlig ettersyn med følgjande endring:

- På vilkår av at tomtstorleiken vert tilpassa kommuneplanen av 2011 sitt krav til tomtstorleik for einebustadar og tomannsbustadar.

Plankart datert 14.09.2016 og reviderte føresegner datert 26.09.2016 vert lagt til grunn.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 043/16

RMNF - behandling:

Rådgivar Christian Reinshol orienterte i saka.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har desse merknadane:

- Boligane innafor BF1 , B , BF 2 , skal etablerast med alle funksjonar på inngangsplan, + trinnfri adkomst.
- Det bør leggjast inn rekkefølgekrav om fartshumper mot barnehagen.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Rådgivar Christian Reinshol orienterte i saka.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har desse merknadane:

- Boligane innafor BF1 , B , BF 2 , skal etablerast med alle funksjonar på inngangsplan, + trinnfri adkomst.
- Det bør leggjast inn rekkefølgekrav om fartshumper mot barnehagen.

Eldrerådet - 033/16

ER - behandling:

Rådgivar Christian Reinshol orienterte om saka.

Eldrerådet er einig med råd for menneske med nedsett funksjonsevne si vurderingi denne saka.

- Boligane innafor BF 1- B - BF 2 - skal etablerast med alle funksjonar på inngangsplan + trinnfri adkomst.

- Det bør leggjast inn rekkefølgjekrav om fartsdumpar mot barnehagen.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Rådgivar Christian Reinshol orienterte om saka.

Eldrerådet er einig med råd for menneske med nedsett funksjonsevne si vurderingi denne saka.

- Boligane innafor BF 1- B - BF 2 - skal etablerast med alle funksjonar på inngangsplan + trinnfri adkomst.

- Det bør leggjast inn rekkefølgjekrav om fartsdumpar mot barnehagen.

Levekårsutvalet - 078/16

LE - behandling:

Orientering til saka v/fagleiar Plan-Christian Hagerup Reinshol

Fellesframlegg v/Asle Hetlebakke-Krf:

Bustadane innanfor BF1, B og BF2 bør etablerast med alle funksjonar på inngangsplan og trinnfri tilkomst.

Det bør vurderast fartsreducerande tiltak på vegen inn mot feltet som passerer barnehagen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 22.11.2016:

Bustadane innanfor BF1, B og BF2 bør etablerast med alle funksjonar på inngangsplan og trinnfri tilkomst.

Det bør vurderast fartsreducerande tiltak på vegen inn mot feltet som passerer barnehagen.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høring og offentleg ettersyn.

Framlegg til reguleringsplan for Sjøvold, Seim, var oppe til handsaming i plan- og miljøutvalet 31.08.2016, der planframlegget vart avvist. Det vart vist til at planen måtte stetta krav som er sett i kommuneplanens arealdel knytt til tomtestorleik for eine- og tomannsbustader og at ein vidare måtte rette opp planframlegget i tråd med rådmannens framlegg til vedtak.

Saksframlegg frå 1. gongs handsaming er vist i kursiv 10 pkt nedst i dette dokumentet.

Sidan plan- og miljøutvalet sitt vedtak, er det halde undervegs møte med plankonsulent og planfremjar. Her vart vedtaket i plan- og miljøutvalet gjennomgått og det vart semje om ny utforming av planframlegget. Endringane er omtala under, med administrasjonens vurderingar etter gjennomgangen.

Planframlegget er justert med omsyn til vedtaket til plan- og miljøutvalet. I høve tomtestorleik er område B og BF 2 no justert slik at tomtestorleik skal tilfredsstillast krava som er sett i kommuneplanen for eine- og tomannsbustader. For område B er det ikkje vist tomtedeling, dette for å kunne ha ein fleksibilitet i høve om ein ynskjer å etablere to einbustader eller ein tomannsbustad i delfeltet. Når det gjeld BF1 er det lagt opp til totalt 3 bueningar innanfor delfeltet. Om ein etablerer tre einbustader, vil då dei to nye bustadane få ein tomtestorleik på 650 m², medan eksisterande bustad vil få eit areal på om lag 540 m². Det er mogleg å få til felles manøvreringsareal for parkering for to av tomtane, noko som vil frigje areal til uteopphaldsareal. Om ein etablerer ein tomannsbustad i tillegg til eksisterande bustad, vil det ikkje vere problematisk å innfri krava til tomtestorleik i kommuneplanen. Som for område B, ynskjer ein at endeleg tomteinndeling vert gjort i høve første byggesøknad, slik at ein kan få føremålstenlege tomter, avhengig om ein velger eine- eller tomannsbustad. Område BK2 er justert noko, men tilfredsstillast framleis krav knytt til MUA for konsentrert bustad.

Som følge av reduksjon i antall bueiningar er leikeareala redusert tilsvarande. F_L1 er redusert til 111 m², men tilfredstiller krav til storleik på 10x10 meter. Totalt leikeareal innanfor planområdet er i samsvar med krava som er satt i kommuneplanen.

I høve tilleggspunkta som var lista opp i rådmannens framlegg til vedtak er desse følgd opp i revidert planframlegg. Det er lagt inn at dei BK-områda skal vere garasje plass for minimum 4 bilar i kvart av bygga. Det er også teke inn krav om at minimum 10 % av parkeringsplassane skal tilretteleggast for rørslehemma og at det skal leggjast til rette for lading av køyrety. Det er teke inn tal på bueiningar for dei nye byggeområda. Vidare er utformingskrav knytt til leikeplassar tekne inn i føresegnene. Tilhøve knytt til vatn og avlaup er følgd opp i planskildring og føresegner. Terrengtilpassing er teke inn som eige punkt i føresegnene og sikring av skjeringar og murar er også omfatta. Tomtegrenser som skal opphevast er vist i plankart. Det er teke inn tekst i føresegnene som omhandlar tilhøve til frisktsoner.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom det reviderte materialet, og har nokre merknader til dette. Når det gjeld tilhøvet til tomtestorleikar for eine- og tomannsbustader som er sett i kommuneplanen, er det reviderte planframlegget i hovudsak i samsvar med krava som er sett i kommuneplanen. For område BF1 er det opna opp for at det kan etablerast inntil 3 bueiningar, anten som einebustader eller tomannsbustader. Ved etablering av einebustader vil dei nye bustadane kunne stette kravet om minimum 650 m² tomtestorleik, medan eksisterande bustad vil få om lag 550 m² tomt. Dette vil vere i strid med kommuneplanen, men administrasjonen meiner at ein ved felles tilkomst og manøvreringsareal med minimum ein av dei andre bustadane, vil spare noko areal som elles ville gått med til dette føremålet. I tillegg er det aktuelle området flatt, og det vil vere greitt å oppfylle krava til minste uteoppholdsareal som ligg i kommuneplanen. Avviket frå kommuneplanen vil også vere akseptabelt for ei enkelt tomt, der ein elles klarer å oppfylle krava for dei resterande eigedomane innanfor planområdet. Tilsvarande har blitt gjort i tilgrensande felt Nilshøyen for ei enkelt tomt. Om det vert etablert tomannsbustad i BF1, vil ein uansett oppfylle krava om tomtestorleik sett i kommuneplanen. Administrasjonen meiner at planframlegget slik det ligg føre kan anbefalast med omsyn til tomtestorleik.

Når det gjeld områda BF3 og BF4 som i dag allereie er etablert med bustader, føreslår administrasjonen å legge inn dagens tal på bueiningar i føresegnene. Det er i planframlegget ikkje teke stilling til eventuell utviding av tal på bustader for desse eigedomane, og det er heller ikkje vurdert areal for leik, veg eller VA-løysingar utover dagens løysingar. Om det skulle vere ynskje om utnytting utover det antall bueiningar som planen legg opp til, meiner administrasjonen at det må setjast krav om reguleringsplan som tek for seg desse tilhøva for BF3 og BF4. Administrasjonen sine tillegg er merka med blått i vedlagte reguleringsføresegner. Planfremjar sine endringar er merka med raudt.

Administrasjonen har elles ikkje spesielle merknader knytt til planframlegget utover at alle tilleggspunkta som låg inne i rådmannens framlegg til vedtak no er innarbeidd i planframlegget og planframlegget slik det ligg føre kan vedtakast med dei endringane som er innarbeidd i føresegnene.

Saksframlegg til 1. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 31.08.2016:

Saksbehandlar Christian H. Reinshol	ArkivsakID
-----------------------------------------------	-------------------

1. gangs handsaming av reguleringsplan Sjøvold, Seim, plan-id 1263-201514

Vedlegg:

*Detaljregulering Sjøvold-Seim-Følgeskriv
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Føresegner
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Planbeskrivelse
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Plankart
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Vedlegg A-Illustrasjonsplan
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Vedlegg B-Profil 1-2-3
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Vedlegg C-MUA-plan*

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjøvold, Seim, plan-ID 1263-201514, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Talet på bustader innanfor planområdet må reduserast, slik at tomtstorleik stettar krava sett i kommuneplanen for eine- og tomannsbustader.

Tillegg til § 4.3: I BK2 skal det etablerast parkeringsgarasje i underetasje.

Det må fastsettast maksimalt tal på bueiningar innanfor kvart delfelt. Dette skal inn i føresegnene under dei ulike bustadtypene.

Fortau F1 skal vidareførast forbi BF4. Ny del må få eige nummer og skal ikkje gå inn i rekkefølgjekrav for opparbeiding.

Tillegg til § 4.3: Minimum 10 % av parkeringsplassane skal utformast for rørslehemma.

Tillegg til § 4.3: Det skal leggjast til rette for lading av køyrety på parkeringsareal slik at kvar bueining har moglegheit til å etablere ladepunkt.

Tillegg til § 4.5: f_L1 skal opparbeidast med universell utforming.

Tillegg til § 4.5: Leikeområda skal ved etablering sikrast med gjerde mot fylkesvegen, gangveg og trafikkareal, murar og skjæring.

Tenkt løysing for vatn og avlaup til nye og eksisterande bustader må omtalast i planskildringa kapittel 6.10.

Ny § 3.5: Det må sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn innanfor planområdet. Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.

Tillegg til § 5.1: Eventuelle skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og naudsynt rassikring skal utførast.

Eigedomsgrenser som skal opphevast som følgje av reguleringa må visast i plankartet

Tillegg til § 3.1: Tiltak som vert etablert utanfor byggegrenser skal ikkje kome i konflikt med

frisiktsonar.

.....

Plan- og miljøutvalet - 105/16

PM - behandling:

Fellesframlegg v/Hogne Brunborg-Ap:

Plan- og miljøutvalet avviser planen slik den ligg føre, med bakgrunn i at planen ikkje stettar krava i kommuneplanen for eine- og tomannsbustadar. Øvrige punkt i rådmannenn sitt framlegg til vedtak må også innarbeidast i planen før den vert lagt fram att til politisk handsaming. Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet avviser planen slik den ligg føre, med bakgrunn i at planen ikkje stettar krava i kommuneplanen for eine- og tomannsbustadar. Øvrige punkt i rådmannenn sitt framlegg til vedtak må også innarbeidast i planen før den vert lagt fram att til politisk handsaming.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høring og offentleg ettersyn.

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Seim Eigedomsutvikling AS og plankonsulent har vore proESS AS, Ålesund.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for utbygging av opp til 15 bustader på Seim, på gards- og bruksnummer 172/26 m.fl. Området er lagt ut til bustad i kommuneplanen og tiltaket er soleis i samsvar med arealkategori i overordna plan. Området er tenkt bygd ut med ulike bustadtypar, med einbustader, tomannsbustader og firemannsbustader. I tillegg er det opning for å etablere rekkehus innanfor eitt av byggeområda. I tillegg er eksisterande bustader innanfor området regulert etter ynskje frå kommunen. Det vert lagt opp til at firemannsbustadane skal ha parkering i underetasje. Det er elles sett av leikeareal som stetter arealkrava som er sett i kommuneplanen, fordelt på to områder innanfor reguleringsplanen. Det er vidare teke inn fortau på 1,5 meter som går frå kryss inn til planområdet og til dei øvre delanae av feltet.

Området som vert regulert er på om lag 13,3 dekar og er i kommuneplanen sett av til bustadføremål og er soleis i samsvar med overordna plan. Det er nokre mindre avvik frå området som er sett av til bustad i kommuneplanen, men ein har fulgt eigedomsgrensene som ei normal avgrensing av bustadområdet. Planområdet er i hovudsak eigedom 172/26, men ein har teke med tilstøytande eigedommar for å unngå at ein får uregulerte felt innimellom reguleringsplanane

i området.

Det vert opna opp for til saman 15 nye bueiningar innanfor planrområdet, i tillegg til eksisterande bustader innanfor området. Dei nye bustadane er fordelt på to firemannsbustader, ein tomannsbustad og fem einebustader. Det er lagt til rette for ein fleksibilitet innanfor felt B, der ein kan etablere rekkehus om dette viser seg å vere føremålstenleg. Det er opna opp for bygningar med opp til 9 meter mønehøgde innanfor planområdet. Dersom bygningane har pulttak eller arkar/takoppløft er gesimshøgde sett til 8 meter. Gesimshøgde for bygningar med flatt tak er 7 meter. Det er i tillegg opna opp for trappeoppbygg/loftsstue med grunnflate på maksimalt 30 m² x 2 og inntil 9 meter gesimshøgde.

Grad av utnytting for området varierer på dei ulike felta, frå 30% BYA på eksisterande bustadtomter som er teke med etter ynskje frå kommunen, til 40 % BYA for eine- og tomannsbustader og rekkehus og 50 % BYA for firemannsbustadane. Det utarbeidd ei oversikt over berekna uteoppfallsareal for kvar enkelt tomt innanfor planområdet som viser at alle tomtene skal tilfredsstillast krava til uteoppfallsareal som er sett i kommuneplanen.

Terrasse/balkong og eventuelt eigna areal under balkong kan reknast med i uteoppfallsarealet. Det er lagt opp til 2 parkeringsplassar per bueining innanfor planområdet. For firemannsbustadane er delar av parkering tenkt løyst i underetasje på bygga. Dette vil gjere det mogleg å etablere gode private uteoppfallsareal for alle bueiningane samstundes som uteareal/parkeringsareal vil verte frigjort til uteoppfall. Det er opna opp for etablering av garasje på alle områda innanfor reguleringsplanen. Det er sett nokre avgrensingar i høve avstand til veg for etablering av garasje.

Det er lagt inn fortau i området som bind saman dei to leikeområda og opp bakken til område B, BK2 og BF2. Dette vil gje trygge tilhøve for born og mjuke trafikantar innanfor området. Vegbreidde er sett til 3,5 meter og det er lagt inn møteplassar i svingane opp bakken til områda B, BK2 og BF2. Vegbreidda vil bidra til å senke farten i området, samstundes som utvidingane og kryss er dimensjonert for at lastebilar skal kunne kome inn i området. Veggen til B, BK2 og BF er tenkt med stigningstilhøve 1:8. Hovudtilkomst vert frå fylkesvegen på eksisterande tilkomstveg inn i området, forbi barnehagen. Her er det lagt til rette med fortau heile vegen. Vidare er det fortau heile vegen til Seim skule.

Leikeareala er dimensjonert for 15 nye bueiningar og fordelt på to områder knytt til dei ulike byggeområda i feltet. Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av områda. Områda får universell tilkomst og skal opparbeidast med med med moglegheit for oppfall, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper.

Universell utforming er tenkt for tilkomst til leikeområda. Utover dette vert det vist til teknisk forskrift i høve krav til tilkomst og tilgjengelege bustader. Fortau og tilkomstveg til områda B, BK2 og BF2 vil ha ei stigning på 1:8 og vil ikkje vere vanskeleg å få til med lågare stigning.

Det er gjort vurderingar knytt til naturmangfaldslova som viser at det ikkje er naudsynt med spesielle omsyn knytt til naturmiljøet. I høve støy er Statens vegvesen sitt støykart lagt til grunn for planarbeidet, og dette viser at området ikkje ligg innanfor noko støysoner. Det er ikkje vurdert naudsynt med utgreiingar utover dette knytt til støy. Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for området. I høve avfallshandtering er det sett av tilstrekkeleg område til dette og det er snumoglegheit for renovasjonskøyrety.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Sjøvold er vurdert av administrasjonen og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor område sett av til bustadføremaal i kommuneplanen. Delar av bustadtomtene i aust og ei stripe heilt nord i planområdet er vist som grønt LNF i kommuneplanen, men dette vurderer administrasjonen som ein mindre teiknefeil i planmaterialet og vurderer planframlegget å vere i samsvar med arealføremalet i overordna plan.

Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til ei relativt høg utnytting innanfor planområdet der det er planlagt nye bustader. Det vil til saman kome inntil 15 nye bustader på eit 7-8 dekar stort område. Reguleringsplanen utfordrer kommuneplanen på minste tomtestørleik, då det i kommuneplanen er sett eit minstekrav på 650 m² tomtestørleik for einebustader og 1000 m² for tomannsbustader. Det er ikkje sett nokre spesifikke krav for tomtestørleik for større bygningar i

kommuneplanen. BF1 er til saman 1,4 dekar og skal ha plass til 2 einebustader og ein tomannsbustad. For einebustad BF2 er tomtestorleik om lag 500 m². Område B skal ha plass til 3 einebustader eller ein annan kombinasjon med 3 bustader og har eit areal på 1,3 dekar. Ved full utbygging av desse områda vil ein få tomtar som er mindre enn krava som er sett i kommuneplanen. Det er lagt ved materiale som viser at det vil vere mogleg å bygge ut alle tomtane med minstekrav for uteoppfallsareal som er 200 m². Administrasjonen meiner at det for mange av tomtane vil vere heilt marginalt at ein klarer dette kravet og stiller også spørsmålsteikn ved om alt arealet som er teke med i utrekninga er eigna som uteoppfallsareal og er meir å rekne som restareal på dei ulike tomtene. Ein har i denne reguleringsplanen også opna for at areal som terrassar og balkongar kan reknast med i uteoppfallsarealet. Dersom ein ikkje stettar krava om uteoppfallsareal som er sett i kommuneplanen, vil ein i byggesakene kunne støte på problem og det vil vere naudsynt å søke om dispensasjon frå kravet om uteoppfallsareal. Ser ein på tilgrensande planar (Nilshøyen og Lars Hopland, del av gbnr 172/6), er alle tomtane med unntak av ein innanfor krava som er sett i kommuneplanen for tomtestorleik. Administrasjonen meiner at krava sett til storleik på tomtar i kommuneplanen både skal bidra til at ein har tilstrekkeleg gode uteoppfallsareal på bustadtomtene i tillegg til at ein skal unngå problematikk knytt til etablering av garasje, parkeringsareal og liknande. Administrasjonen vil difor tilrå at ein reduserer talet på bustader noko i planframlegget slik at ein kjem tettare på kravet som er sett i kommuneplanen.

Talet på bustader innanfor planområdet må reduserast, slik at tomtestorleik stettar krava sett i kommuneplanen for eine- og tomannsbustader.

Når det gjeld dei konsentrerte bustadane så er det ikkje sett noko eige krav til tomtestorleik for desse i kommuneplanen. Desse vert truleg også etablert med parkering i underetasje, sjølv om føresegnene ikkje krev dette. Ved parkering i underetasje får ein betre terrenntilpassing av bygga samstundes som ein frigjer areal til uteoppfall som elles ville vorte brukt til parkering.

Administrasjonen meiner at ein bør ta inn eit krav om parkering i underetasje for BK2, sidan denne tomte er spesielt skrånande og ligg til rette for å etablere med underetasje. På BK1 er ikkje terrenget like skrånande og ein kan vurdere å tillate parkering på overflata, sjølv om dette vil gå ut over uteoppfallsarealet. Det er likevel truleg at ein får tilstrekkeleg uteoppfallsareal på tomte sjølv med overflateparkering.

Tillegg til § 4.3: I BK2 skal det etablerast parkeringsgarasje i underetasje.

For bygningane elles er det sett tydelege krav til mønehøgder og gesimshøgder for ulike bygg. Dette opnar opp for at ein skal kunne bygge ut området med ulike hustypar. Det er også opna opp for etablering av garasje på eigedommane. Det er lagt inn ei moglegheit til å etablere trappeoppbygg/loftsstue med grunnflate på inntil 30 m² for alle bygg innanfor området, noko som vil kunne gje ei relativt høg gesims på bygga og utfordrar til dels kommuneplanen sitt krav på gesimshøgde på maks 6 meter. Administrasjonen kan likevel ikkje sjå at dette er spesielt problematisk og vil kunne gje ein fleksibilitet i utforming av bygga i området.

Vidare er det ikkje sett nokre tal på bueiningar innanfor dei ulike felta i planområdet, og administrasjonen tilrå at det vert fastsett tal på bueiningar innanfor kvart delfelt. Det er noko uklart om det vert opna opp for sekundære bueiningar i føresegnene, sjølv om dette ikkje går fram av planomtalen. I og med at leikeareala er dimensjonert for 15 bueiningar og det er knapt med uteoppfallsareal på tomtene, meiner administrasjonen at talet i alle høve ikkje kan overstige det som ligg inne i planframlegget.

Det må fastsettast maksimalt tal på bueiningar innanfor kvart delfelt. Dette skal inn i føresegnene under dei ulike bustadtypane.

Estetikk og naboilhøve:

Det er opna opp for ulike bygningstypar innanfor planområdet og det er ikkje sett noko krav til heilskapleg utforming for bustadane. Det er vidare lagt opp til ei noko tettare utnytting enn i naboplanane, med ulike typer bustader. Administrasjonen meiner det hadde vore ei føremon om utbyggar hadde sett nokre krav til liknande bygg innanfor planområdet for å få eit meir samanhengande uttrykk for området. Administrasjonen vil likevel ikkje tilrå at ein skal bite seg til noko spesiell type bustader i området. Vidare kan ei blanding av bustadtypar i området vere greitt både for uttrykket og også samansetting av bebuargrupper i området.

Når det gjeld naboilhøve vil ei utbygging føre til endra tilhøve for naboane i området. Ein må

likevel forvente at eit område vert utbygd når det er lagt av til bustad i kommuneplanen. Det er kome inn innspel til planarbeidet at ein ynskjer at trær på eigedomen vert teke vare på i utbygginga av estetiske årsaker. Det er omtalt i planframlegget at det er mogleg å ta vare på trær dersom det aktuelle området skal nyttast til uteopphaldsareal. Administrasjonen meiner at det vil vere eit godt grep å ta vare på store trær og stadeigen vegetasjon innanfor planområdet om dette lar seg gjere, men meiner at dette må takast stilling til av utbygger i samråd med naboar i utbyggingsfasa med mindre det er spesielt gode kvalitetar som bør takast i vare.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Det er lagt opp til etablering av køyreveg på 3,5 meter, fortau og anna vegareal innanfor planområdet. Administrasjonen meiner at vegstandard som er valt er tilstrekkeleg for køyreveg. Det er noko høg stigning på vegen til B, BK2 og BF2, men det vart i undervegs møte drøfta ulike vegframføringar til området og ein kom fram til at den valgte løysinga er ei føremålstenleg løysing.

Vidare er det positivt at fortau med lik breidde som det som er etablert er planlagt vidareført forbi dei nye byggeområda og at det er sett av areal som kan nyttast til fortau vidare gjennom eksisterande bustadområde i reguleringsplanen. Administrasjonen meiner likevel at det må sikrast areal til fortau vidare, og at dette vert vist som føremål fortau i staden for anna veggrunn. Fortau F1 skal vidareførast forbi BF4. Ny del må få eige nummer og skal ikkje gå inn i rekkefølgjekrav for opparbeiding.

Vidare er det positivt at det er teke inn fortau inn til områda B, BK2 og BF2, då dette sikrar trygg ferdsle ned bakken frå det øvre byggeområdet og mellom leikeplassane i området.

Når det gjeld parkering så vil det som nemnt over vere ei føremon å få parkering i underetasjen for bustadane i BK1 og BK2. Elles så stettar parkeringskrava kommuneplanen sine krav til parkering, bortsett frå at det ikkje er teke inn krav om parkering for rørslehemma for firemannsbustadane. Dette må inn i føresegnene.

Tillegg til § 4.3: Minimum 10 % av parkeringsplassane skal utformast for rørslehemma.

For dei konsentrerte bustadane vil administrasjonen tilrå at det vert teke inn ei føresegn som sikrar at det vert lagt til rette for lading av køyretøy i parkeringsgarasje og på felles parkeringsplass. Dette kan gjerast i form av eigne ladepunkt knytt til parkeringsplassar eller ved eksempelvis legging av trekkerøyr som kan nyttast til etablering av ladepunkt.

Tillegg til § 4.3: Det skal leggjast til rette for lading av køyretøy på parkeringsareal slik at kvar buening har moglegheit til å etablere ladepunkt.

Det har kome inn innspel frå barnehagen i området om at det bør etablerast trafiksikring i form av fartdumpar lags tilkomstvegen frå fylkesvegen inn til planområdet, då det ved etablering av nye bustader vil kome meir trafikk gjennom området. Administrasjonen har førebels ikkje vurdert det til å vere naudsynt med ytterlegare trafiksikring for vegen, men vil vurdere dette på ny etter at planen har vore på offentleg ettersyn.

Leike- og uteopphaldsområde:

Som omtalt over er det sett av tilstrekkeleg med leikeareal for den planlagde utbygginga.

Tilkomst til leikeareala vil ha stigning på 1:20 som stettar krava til universell utforming.

Leikeareala skal opparbeidast til bruk av ulike aldersgrupper og brukarar. Krav til leikeområde i kommuneplanen er at områda i stor grad skal vere universelt utforma. Leikeplass f_L1 kan verte universelt utforma og delar av f_L2 skal sikrast universell utforming i høve føresegnene.

Administrasjonen vil tilrå at det vert lagt inn krav om at f_L1 vert universelt utforma då det vil ligge til rette for dette. f_L2 vil ha andre kvalitetar og administrasjonen ser det ikkje som naudsynt at denne vert utforma universelt utover det som er sett i føresegnene.

Tillegg til § 4.5: f_L1 skal opparbeidast med universell utforming.

Det er vidare omtalt i føresegnene at sikring av leikeområda i samband med trafikk, murar, skjæringar og skråningar kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

Administrasjonen meiner dette må spissast i føresegnene slik at det ligg tydeleg krav om sikring av leikeplassane med gjerde mot veg/gangveg og eventuelle murar og skjeringar.

Tillegg til § 4.5: Leikeområda skal ved etablering sikrast med gjerde mot fylkesvegen, gangveg og

trafikkareal, murar og skjæring.

Når det gjeld uteoppfallsareal er dette omtalt over, der det går fram at administrasjonen set spørsmålsteikn ved om det er mogleg å opparbeide tilstrekkeleg uteoppfallsareal i høve kommuneplanen på alle tomtane.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er lagt opp til henteplass for renovasjon ved avkøyrsløp til BF1, der avkøyrsløpet er dimensjonert for at renovasjonsbil skal kunne snu. Arealet som er sett av skal vere tilstrekkeleg for området, og det er positivt at det er lagt til rette for at det skal kunne etablerast skjermvegg til bossdunkane.

Det er ikkje omtalt noko i planmaterialet om korleis vatn og avlaup er tenkt løyst for området, utover at det er omtalt eksisterande tilhøve i området. Administrasjonen meiner at det må omtalast korleis vatn og avlaup er tenkt løyst i planskildringa før planen vert lagt ut på høyring. Dette inkluderer også eksisterande leidningar i området. Det er ikkje naudsynt med full VA-rammeplan for området, dette kan utførast til byggesaka.

Tenkt løysing for vatn og avlaup til nye og eksisterande bustader må omtalast i planskildringa kapittel 6.10.

Det bør vidare takast med i føresegnene at tiltak etter planen ikkje skal føre til endring i vassstilhøva nedstraums for tiltaket og at det skal sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn innanfor planområdet.

Ny § 3.5: Det må sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn innanfor planområdet. Nye tiltak som som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Lindås kommune sine akseptkriterier er lagt til grunn for ROS-analyse til planframlegget. ROS-analyse viser ikkje spesielle område det vil vere behov for spesielle tiltak. Administrasjonen meiner at ROS-analyse kunne vore meir utfyllande og vist i tabellform i tillegg til dei utgreiingane som er gjort der det er påvist ein risiko. Når det gjeld naturmangfald er dette utgreidd og ikkje identifisert noko spesielle verdiar i området. Dette samsvarar med administrasjonen si vurdering. Tema folkehelse er ikkje omtala spesielt i planskildringa, men planframlegget vil legge til rette for bruk av gange og sykkel til skule og aktivitetar i nærområdet og det er lagt til rette tilstrekkeleg med leikeareal innanfor planområdet. Generelt sett ser ikkje administrasjonen at utbygginga vil få nokre spesielle negative verknader knytt til folkehelse.

Terrenghandsaming:

Planskildringa omtalar at det kan leggast til rette med underetasje på tomter som har skrånande terreng. Det er eit mål i kommuneplanen at byggverk skal terrengtilpassast i størst mogleg grad, difor ynskjer administrasjonen å få inn eit eige punkt knytt til terrenghandsaming i føresegnene, som sikrar at det på skrånande tomter vert etablert bustader som tar opp terrenget på tomta. Framlegg til føresegn er at det på tomter som er brattare enn 1:3 skal veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget. På denne måten kan ein unngå unødige terrenginngrep som følgje av utbygging.

I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.

I høve etablering av vegar og fortau i området er det opna opp for høgare skjæringar enn det som er opna opp for i høve terrenghandsaming. Det er viktig at desse vert sikra på ein tilfredsstillande måte med gjerde om naudsynt. Administrasjonen vil tilrå at det vert teke inn ei presisering av dette tilhøvet under § 5.1.

Tillegg til § 5.1: Eventuelle skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og naudsynt rassikring skal utførast.

Planteknisk:

Plankartet må vise eventuelle grenser som skal opphevast som følgje av planframlegget. I

føresegnene sin § 3.1 må det spesifiserast at tiltak som kan etablerast utanfor byggegrenser ikkje skal kome i konflikt med frisiktsoner.

Tillegg til § 3.1: Tiltak som vert etablert utanfor byggegrenser skal ikkje kome i konflikt med frisiktsonar.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til mindre justeringar av planframlegget. Planframlegget legg til rette for gode løysingar for trafikk og leikeareal og legg opp til ein variert bustadstruktur innanfor planområdet, men utfordrer kommuneplanen sine krav knytt til storleik på bustadtomter. Dette fører til at det er marginalt med uteopphaldsareal på tomtene etter administrasjonen si vurdering og administrasjonen vil tilrå at ein finn ei løysing der ein stettar betre kommuneplanen sine krav knytt til tomtestorleik. Vidare er det gjort nokre spissingar på nokre område for å sikre intensjonane i kommuneplanen knytt til ulike område som universell utforming, parkering for rørslehemma, sikring av leikeområde og murar og skjeringar og terrenghandsaming. Administrasjonen meiner at planframlegget med dei skisserte endringane kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....