



Arkiv: L12
Saksmappe: 2011/1307
Sakshandsamar: Christian Hagerup Reinshol
Dato: 28.11.2011

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
221/11	Plan- og miljøutvalet	14.12.2011

Detaljreguleringsplan for gbnr 134/4 - Hilland Vest, felt 4 del II - ny første gongs handsaming

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 vedtek plan- og miljøutvalet å avvise framlegget til detaljreguleringsplan for Hilland Vest felt 4, del II.

Det vert vist til saksutgreiinga til rådmannen, der høg utnytting og manglande tilpassing til eksisterande einestadstruktur vert vektlagt.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 14.12.2011

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå H.Mjøs-Frp:

I medhald til plan- og bygningslova §12-11 vedtek plan- og miljøutvalet at framlegget til detaljreguleringsplan for gbnr 134/4 – Hilland vest, felt 4 del II kan leggjast ut på høyring når fylgjande vilkår er oppfylde:

- Det må føreligga illustrasjonar og snitt for prosjektet.

Framlegget fekk 2 røyster (Mjøs-Frp og Hindenes-H)

Rådmannen sitt framlegg med endring av eine/tomanns-bustad vert vektlagt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 14.12.2011

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 vedtek plan- og miljøutvalet å avvise framlegget til detaljreguleringsplan for Hilland Vest felt 4, del II.

Det vert vist til saksutgreiinga til rådmannen, der høg utnytting og manglande tilpassing til eksisterande eine-/ tomannsbustadstruktur vert vektlagt.

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Følgjebrev, datert 19.10.2011

Planomtale og føresegner, datert 10.10.2011

Arealplankart, datert 02.09.2011

Arealplankart Hilland Vest

Møtereferat undervegs møte Hilland Vest felt 4 og 7, datert 19.05.2010

Saksdokument ikkje vedlagt:

Saksvedtak utbyggingsavtale Hilland Vest, datert
Avtaledokument for utbygging av Hilland Vest felt 6, datert 15.02.2005
Føresegner Hilland Vest, sist revidert 26.05.2008

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tar stilling til om planframlegget skal leggjast ut til offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 12-11. Plan- og miljøutvalet valte å avvise framlegg til detaljreguleringsplan for Hilland Vest felt 4, del II i møte 24.08.2011. Det er eit endra framlegg som no er opp til handsaming.

Planstillar og tiltakshavar:

Tiltakshavar er Arkiton AS, medan Plan Vest har utarbeidd detaljreguleringsplanen.

Oppstartsmelding:

Oppstartsmelding vart kunngjort 27.12.2008 i avisene Nordhordland og Strilen.
Høyringsinstansar, naboar og grunneigarar vart varsla med brev 22.12.2008.

Planstatus:

For planområdet gjeld reguleringsplan for Hilland Vest, vedteke 29.05.97. Overordna plan for planområdet er Kommunedelplan for Alverstraumen. Til planområdet er det og knytt føringar i følgje med vedtak om utbyggingsplan for Hilland Vest, Felt 6. Detaljreguleringsplanen gjeld den delen av felt 4 som i utbyggingsplanen for felt 4, godkjent 06.04.2005, var sett av til føremålet barnehage/grendehus.

Planområde:

Totalt areal for planområdet er 2,165 daa. 0,547 daa er sett av til bustadføremål, og 0,194 daa er sett av til parkeringsføremål. Eit areal på 0,659 daa er gjort om til friområde, jf. møtereferat datert 19.05.2010. Resten av arealet er sett av til uteopphaldsareal, bossoppstillingsplass og gangveggar.

Føremålet med planen:

Hovudføremålet med planen er å omregulere føremålet for området frå barnehage/grendehus til bustadføremål. Det er lagt opp til å etablere konsentrert småhusbusetnad, der f_BK01 skal omfatte 6 bueiningar. Parkeringsareal vil bli løyst på felles parkeringsplass, og det er lagt til rette for uteopphaldsareal på framsida av bygget og mellom bygget og friområdet i aust. Det er planlagt gangveg mellom eksisterande veg nord i planområdet og friområdet i aust, for å sikre tilgang til friområdet og snarveg heilt aust i planområdet.

Bustadtype og utnytting:

I f_BK01 er det planlagt ein bygning på to etasjar på 0,547 daa, med 6 einingar. Kotesetting av mønehøgde opnar for målbart areal på loft. Grad av utnytting er satt til BYA=46 %.

Uteopphaldsareal:

Terrenget innanfor delar av planområdet er bratt, og det er vanskeleg å finne gode uteopphaldsareal. Uteopphaldsarealet vil bli opparbeidd samstundes med f_BK01 og vil bli gitt ei hensiktsmessig utforming. Det vert stilt krav til minimum 50 m² uteopphaldsareal for kvar bueining innanfor planområdet. Det er til saman lagt opp til 0,636 daa felles uteopphaldsareal som kjem i tillegg til uteopphaldsareal innanfor arealet sett av til bustadføremål.

Parkering:

Planframlegget legg opp til å løyse parkering for bustadane i felles parkeringsplass, der det kan etablerast 9 plassar. Det vert lagt opp til ei parkeringsdekning på 1,5 per bustadeining.

Vegtilkomst:

Tilkomst til området via privat veg gjennom bustadfeltet på Hilland. Det vil ikkje koma nye bilveggar innanfor planområdet.

Utbyggingstakt:

Utbygging av planområdet er tenkt skal skje i samsvar med gjeldande bustadbyggeprogram for Lindås kommune.

Kommunaltekniske anlegg:

Det skal føreligge godkjent VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupstilhøva innafør området før det vert gjeve byggeløyve. Dette er sikra i føresegnene § 2.3.2.

Innsendt planmateriale:

Ingen illustrasjonar, skisser eller snitt av tiltaket er lagt ved planframlegget, slik det er fastsett i føresegnene for Hilland Vest, § 2.1.1 og i møtereferat av 19.05.2011. Det er og skrivefeil i planskildringa som er misvisande. Administrasjonen meiner det likevel er tilstrekkeleg materiale til å handsame planen og sende den til politisk behandling.

Vurdering:

Tilhøve til eksisterande reguleringsplan:

Eksisterande reguleringsplan vart vedteke i 1997, og har sidan blitt bygd ut trinnvis i dei ulike delfelta. Det ein ser i området er ei høg grad av utnytting og tett utbygging. Omsyn til landskap og borns nærmiljø har i stor grad vore den tapande part i høve den tette utnyttinga. Jf. saksutgreiing for Hilland Vest felt 6 har ein fått ei auke i talet på bueiningar på kring 50-70 i høve det illustrasjonsplanen frå 1997 signaliserer. Området som vert omregulert til bustadføremål var i den opphavlege planen frå 1997 planlagd som barnehage/grendahus og friområde/sti. I utbyggingsplanen for felt 4 er heile området vist som område for barnehage/grendahus.

Tilhøve til barnehage / grendehus:

Det er avklart med barnehagekonsulenten i Lindås kommune at barnehagetomta er for lita til å nytta som barnehage i høve dagens krav til standard. Tiltakshavar har tidlegare signalisert at føremålet grendehus kan løysast i området sett av til småbåthamn, og har i fremja dette i planforslag for Hilland Vest felt 7, del II. Kommunen motteke planframlegg til Hilland Vest felt 7, del II, men har bede om at feil og manglar vert utbetra før planen vert vurdert vidare og sendt til politisk handsaming. Det vil i dette framlegget ligge føre forslag om grendehus kombinert med servicebygg knytt til båthamna.

Tilhøvet til eksisterande busetnad:

Området rundt planområdet er i dag i stor grad bygd ut med einebustader i nord, aust og vest, og tomannsbustader i sør. Planforslaget legg opp eit bygg, som skal innehalde høvesvis 6 bueiningar. Kommunen oppfattar bygget som eit brot med eksisterande bustadstruktur i området, og meiner dette vil føre til ei for stor fortetting av eit allereie utbygd område.

Grad av utnytting i planforslaget:

Planforslaget legg opp til ei høg utnytting av tomtearealet, med BYA=46 % for f_BK01. Reguleringsplan for Hilland Vest opnar for ei utnyttingsgrad på TU=35 % for tilsvarande område. Utnyttingsgraden i det planlagde området vil difor gå utover dei rammene som er fastsett i føresegnene for Hilland Vest. F_BK01 vil og kunne få eit høgt bruksareal i høve planforslaget. Området f_BK01 er meir eigna som område for ein einebustad eller ein tomannsbustad. Dette vil og vere meir i tråd med eksisterande bustader i området.

Uteopphaldsareal:

Føresegnene til planframlegget legg opp til at kvar bustadeining skal ha minimum 50 m² uteopphaldsareal. Føresegnene for Hilland Vest seier at tilsvarande bygg skal ha minimum 150 m² uteopphaldsareal. Det er administrasjonen si meining at ein slik reduksjon i minimum uteopphaldsareal vil redusere kvaliteten på bustadane, samtidig som den auka utnyttinga vil auke presset på tilgjengelege uteopphaldsareal. Arbeidet med å opparbeide område for uteopphaldsareal vil føre med seg store terrenginngrep for å få ei hensiktsmessig utforming

på desse områda. Planframlegget vil slik det ligg føre gi om lag 106 m² uteopphaldsareal per bueining.

Parkering:

Talet på parkeringsplassar per bustadeining er i samsvar med gjeldande parkeringsnorm for Lindås kommune. Parkeringsplassen legg opp til at bilar må snu ut i vegen. Vegen til f_PP1 er ein privat blindveg.

Illustrasjonar av tiltaket:

Administrasjonen har ikkje blitt førelagt nokre teikningar, snitt eller illustrasjonar som viser korleis bygningen eller nokre av dei andre tiltaka vil bli sjåande ut med tanke på kringliggande bustader eller terrenginngrep, jf. føresegnene for Hilland Vest § 2.1.1.

Dagens bruk av området:

Nord-vestre del av planområdet er i dag i bruk som oppstillingsplass for bossdunkar. Heilt aust i planområdet er det i dag ein smal gangveg som er knytt til ein sti som går gjennom friområdet aust for planområdet og vidare gjennom bustadfeltet og ned mot Alversundbrua. Stien gjev inntrykk av å vere mykje i bruk i dag. Området f_UA1 og o_FRI01 er i bruk som gjennomgangsområde til snarvegen mot Alversundbrua og i nokon grad som leikeområde. Det er i reguleringsplanen frå 1997 lagt inn ein sti gjennom dette området, og det er tydeleg at området i den opphavlege planen var tiltenkt dette føremålet. Administrasjonen vil tilrå at området merka "Sti 2" i reguleringsplanen for Hilland Vest vert oppretthalde med dette føremålet.

Tilhøve til leikeplassar og grønstruktur:

Det er ei ballbinge og eit mindre leikeområde nord for området. Friområdet som er sett av aust i planområdet er eigna både som gjennomgangsareal og område til leik. Utnyttinga som planframlegget legg opp til vil i nokon grad auke presset på eksisterande grønstruktur og leikeareal, men legg og opp til at området som i dag er i bruk som gjennomgangsområde og noko til leik vert bevart slik det er i dag.

Konklusjon:

Planforslaget legg opp til ei høg utnytting av planområdet. Eit bygg med 6 bustadeiningar bryt med einebustadstrukturen som er etablert i denne delen av planområdet. Utnyttingsgraden for bygget vil og vere høg i forhold til dei grensene som er sett i reguleringsplan for Hilland Vest. Minimum uteopphaldsareal per bustadeining vert og vurdert som for lågt i forhold til vedtekne føresegner for Hilland Vest. Administrasjonen er positive til at friområdet i aust no er utvida i planframlegget. Det er og sikra tilkomst til snarvegen som ligg i friområdet aust for planområdet.

På bakgrunn av desse vurderingane vil administrasjonen tilrå at plan- og miljøutvalet avviser planforslaget slik det ligg føre, og tilrå at eventuelle bustader i planområdet vert tilpassa eksisterande bygningsstruktur og utnyttingsgrad for området rundt planområdet, og at ein berre opnar opp for ein einebustad eller ein tomannsbustad innanfor planområdet..

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det vert vist til drøftinga ovafor, planskildringa og utgreiinga til reguleringsplanen for Hilland Vest.