

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
007/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.02.2017
006/17	Kommunestyret	PS	09.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/3883

2. gangs handsaming av reguleringsplan Sjøvold, plan-ID 1263-201514

Vedlegg :

Detaljregulering Sjøvold-Seim-Planbeskrivelse Rev 140916
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Føresegner Rev 080217
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Plankart Rev 140916
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Vedlegg A Rev 140916
Detaljregulering Sjøvold-Seim-Vedlegg B Rev 140916
Uttale SjøvoldKunngjering 1.gangs høyring og offentlig ettersyn av reguleringsplan Sjøvold
Offentleg ettersyn detaljregulering for - gbnr 172/6 og 26 Hopland - Sjøvold, Seim
Fråsegn til høyring av detaljeregulering - gbnr 172/26 og del av gbnr 172/6 m.fl.
Hopland - Sjøvold, Seim
Merknadertil reguleringsplan-veikryss
Merknade rtil reguleringsplan
Detaljreguleringsplan - Sjøvold

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Sjøvold, plan-ID 1263-201514, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 08.02.2017 og plankart datert 04.11.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Plan- og miljøutvalet - 007/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan og miljøutvalet - 22.02.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Sjøvold, plan-ID 1263-201514, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 08.02.2017 og plankart datert 04.11.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Kommunestyret - 006/17**KO - behandling:**

Merknad: I protokolen for sak 116/15 (denne saka) i Plan og miljøutvalet den 06.10.2016 står det i avrøystinga T. Larsen og I. Fjeldsbø begge Frp. Rett skal vera I. Fjeldsbø-H og T. Larsen-H.

Innstillinga frå Plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Sjøvold, plan-ID 1263-201514, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 08.02.2017 og plankart datert 04.11.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Sjøvold har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 09.11.2016 til 21.12.2016. Det kom inn til saman 5 merknader til planframlegget frå offentlege mynde og naboar. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen. Dei mest sentrale temaene i merknadane var knytt til fortau over privat eigedom, trafikksikring, universell utforming av bustader og landskapstilpassing i området.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv 10 pkt under.

Saksnr	Utval	Type	Dato

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

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. 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 offentleg ettersyn med følgjande endring:

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

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

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 vurdering i denne saka.

- Boligane innfor 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 områda 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 bueiningar 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 uteoppfallsareal. 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 tomteinnndeling 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 følgje av reduksjon i antall bueiningar er leikeareala redusert tilsvarande. F_L1 er redusert til 111 m², men tilfredsstillast 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 frisisiktsoner.

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 einbustader eller tomannsbustader. Ved etablering av einbustader 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 uteoppfallsareal 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 ArkivsakID

Christian H. Reinshol

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:

- 1. Talet på bustader innanfor planområdet må reduserast, slik at tomtestorleik stettar krava sett i kommuneplanen for eine- og tomannsbustader.*
- 2. Tillegg til § 4.3: I BK2 skal det etablerast parkeringsgarasje i underetasje.*
- 3. Det må fastsettast maksimalt tal på bueiningar innanfor kvart delfelt. Dette skal inn i føresegnene under dei ulike bustadtypene.*
- 4. Fortau F1 skal vidareførast forbi BF4. Ny del må få eige nummer og skal ikkje gå inn i rekkefølgekrav for opparbeiding.*
- 5. Tillegg til § 4.3: Minimum 10 % av parkeringsplassane skal utformast for rørslehemma.*
- 6. 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.*
- 7. Tillegg til § 4.5: f_L1 skal opparbeidast med universell utforming.*
- 8. Tillegg til § 4.5: Leikeområda skal ved etablering sikrast med gjerde mot fylkesvegen, gangveg og trafikkareal, murar og skjæring.*
- 9. Tenkt løysing for vatn og avlaup til nye og eksisterande bustader må omtalast i planskildringa kapittel 6.10.*
- 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.*
- 11. I opphavleg terreng som er brattare enn 1:3, skal det veljast ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.*
- 12. Tillegg til § 5.1: Eventuelle skjeringar og murar over 2 meter skal sikrast med gjerde og naudsynt rassikring skal utførast.*
- 13. Eigedomsgrensar som skal opphevast som følgje av reguleringa må visast i plankartet*
- 14. Tillegg til § 3.1: Tiltak som vert etablert utanfor byggegrensar skal ikkje kome i konflikt med frisktsonar.*

.....

Plan- og miljøutvalet - 105/16

PM - behandling:

Fellesframlegg v/Hogne Brunborg-Åp:

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 einebustader, tomannsbustader og firemannsbustader. I tillegg er det opning for å etablere rekkehus innanfor eitt av byggjeområda. 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 støtter 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 delane 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 eigedomsgransene 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 planområdet, 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 uteopphaldsareal for kvar enkelt tomt innanfor planområdet som viser at alle tomtene skal tilfredsstillast krava til uteopphaldsareal som er sett i kommuneplanen. Terrasse/balkong og eventuelt eigna areal under balkong kan reknast med i uteopphaldsarealet.

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 uteopphaldsareal for alle bueiningane samstundes som uteareal/parkeringsareal vil verte frigjort til uteopphald. 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. Vegen 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 opphald, 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 støysone. 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 bustadføremål 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 arealføremålet 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 tomtestorleik, då det i kommuneplanen er sett eit minstekrav på 650 m² tomtestorleik for einebustader og 1000 m² for tomannsbustader. Det er ikkje sett nokre spesifikke krav for tomtestorleik 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 tomter 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 uteopphaldsareal 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 uteopphaldsareal 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 uteopphaldsarealet. Dersom ein ikkje stettar krava om uteopphaldsareal 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 uteopphaldsareal. 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 tomter i kommuneplanen både skal bidra til at ein har tilstrekkeleg gode uteopphaldsareal 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 terrengtilpassing av bygga samstundes som ein frigjer areal til uteopphald 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 uteopphaldsarealet. Det er likevel truleg at ein får tilstrekkeleg uteopphaldsareal 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 tilrår 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 uteopphaldsareal 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 nabolihøve:

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 bitte 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 nabolihøve 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 utbyggar 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 undervegsmøte 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

rekkefølgekrav 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 køyrety 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 køyrety på parkeringsareal slik at kvar bueining har moglegheit til å etablere ladepunkt.

Det har kome inn innspel frå barnehagen i området om at det bør etablerast trafikksikring 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 trafikksikring for veggen, 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 utbyggar/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 skjæringar.

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

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

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er lagt opp til hente plass for renovasjon ved avkøyrsla til BF1, der avkøyrsla 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 vasstilhøva 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. Adminstrasjonen 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 leggjast 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 terrengingrep 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 skjæringar 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.

.....

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 22.02.2017:

Det kom inn totalt 5 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gangs høyring. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. *NGIR* viser til gjeldande krav for avfallshandtering for hushaldningar i kommunen.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av tilstrekkeleg areal ved kryss inn mot BF1 i planområdet og her vil også vere tilstrekkeleg plass til å snu for renovasjonsbilane. Det er sett krav om gjerde rundt leikeplassen på andre sida av vegen.

2. *Statens vegvesen* peiker på at ROS-analysen er mangelfull i høve trafikktryggleik ved gjennomføring av tiltaket. Vidare peiker vegvesenet på at kryssingspunktet frå fortauet langs Lurevegen til fortauet langs fylkesveg 402 ikkje er tilfredsstillande slik forholda er i dag. Det vert sett fram krav om at ein må regulere ei tilfredsstillande kryssing av fylkesvegen og at dette må vere eit rekkefølgekrav i planen. Planen må også innehalde rekkefølgekrav om utbetring av avkøyrsla inn til planområdet frå fylkesvegen. Vegvesenet rår i frå planframlegget slik det no ligg føre med omsyn til trafikktryggleik.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen har hatt dialog med planfremjar om kryssituasjonen i det aktuelle området og eventuelle moglegheiter for å få på plass ei betre kryssing av fylkesvegen og utbetring av krysset som gir tilkomst til området. Det er semje om at det vert teke inn rekkefølgekrav knytt til bruksløyve for nye bustader, og at utbetring av kryss og kryssing av fylkesvegen for mjuke trafikantar skal vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve. Vidare skal det utarbeidast ein plan for korleis krysset skal utbetrast, då fortau og veg ikkje er opparbeidd i samsvar med siste gjeldande plan. Denne har heller ikkje ei optimal kryssløysing, og ein vil sjå på ei mogleg løysing for heile kryssområdet med fortau og fotgjengarovergang og basere ein avtale på dette. Administrasjonen meiner at å utvide planområdet for denne planen og regulere enno ei ny kryssløysing ikkje er naudsynt og at ein heller bør sjå på heile kryssområdet og noko utover det naudsynte området for denne planen for å få på plass ei heilskapleg løysing. Administrasjonen meiner at planfremjar i dette tilfellet ikkje kan lastast for dispensasjonar og avvik som kommunen og vegvesenet har gitt i tidlegare saker og meiner dette er ei løysing som sikrer framdrift for planfremjar samstundes som det sikrar at det kjem på plass ei tilstrekkeleg sikker løysing for området.

3. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen spesielle merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Hordaland fylkeskommune* har ingen spesielle merknader til planframlegget utover at ein kunne ynskt ei betre visualisering av effektar på landskapet sett frå sjøen og ber om at det vert teke omsyn til korleis landskapet vert opplevd frå sjøsida i tiltaka.

Administrasjonens vurdering: Dei planlagde bustadane vil i stor grad kome meir tilbaktekt enn eksisterande bygningar i området, og bustadane som kjem høgast vil i stor grad kome i bakkant av eksisterande bygningar. Det er heller ikkje opna opp for spesielt høge bygg innanfor området. Administrasjonen kan soleis ikkje sjå at det er naudsynt med spesielle endringar i planmaterialet for å ivareta landskapseffektane frå sjø av tiltaka.

5. *Silje Louise Spurkeland* peiker på at krysset inn til planområdet og barnehagen har vorte regulert to ganger tidlegare, men er ikkje etablert i samsvar med nokon av planane. Krysset ligg nærast parallelt med fylkesvegen og det er mange postkassar i vegkrysset til hinder for fri sikt og med tidvis opphopning av bilar som henter post. I tillegg har Seim barnehage om lag 90 barn der foreldre og barn bruker krysset. I tillegg kjem eventuelle nye brukarar, der truleg fleire kjem til å vere småbarnsfamiliar. Spurkeland ber om at krysset vert utbetra i samsvar med gjeldande plan før anleggsarbeidet tek til.

Vidare peiker Spurkeland på at reguleringa med fortau, byggegrense og minsteavstand frå grensa vil fråta ho retten til å bruke om lag 300 m² av eigedom sin, noko som medfører eit stort verditap. Ho peiker vidare på at ho er den einaste grunneigaren i området som må gi frå seg disposisjonsrett til delar av bustadtomta for at fellesskapet skal vera nøgd. Det vert difor set fram krav om erstatning med øvre grense på 300.000 kroner. Spurkeland peiker på at det er kommunen som krev at arealet hennar vert regulert og at dette må takast stilling til i saka. Det at eksisterande veg også ligg på hennar eigedom viser at ho er spesielt berørt i denne saka.

Det vert vidare bedt om at det vert funne fram til riktig storleik for eigedom hennar, då ulike kart viser ulike storleikar.

Spurkeland ynskjer vidare at det skal kunne frådelast tomter innanfor BF4 utan dispensasjon i samsvar med det som er planlagt for område B. Ho ynskjer også at maks BYA vert sett til 40 % også for BF3 og BF4.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld krysset inn til planområdet, så vert det vist til vurderinga for Statens vegvesen sin merknad, der det går fram at det vert teke inn rekkefølgekrev som skal sikre opparbeiding av krysset.

Vidare set Spurkeland fram krav om erstatning som følgje av at det vert regulert fortau og byggegrenser frå dette på hennar tomt. Når det gjeld erstatningskrav så er det plan- og bygningslova Kapittel 15 som styrer i kva grad ein kan krevje erstatning som følgje av regulering av eit område. Grunnprinsippet når det gjeld vår samfunnsstruktur er at grunneigarar må tole rådighetsinnskrenking som følgje av offentlege restriksjonar når dette er vedteke direkte i lov eller med heimel i lov. Dette gjeld også for kommunale arealplanar som kommuneplanar og reguleringsplanar. Hovudregelen her er at grunneigarar ikkje har krav på erstatning om kommunen vedtar rådighetsinnskrenking på deira eigedom. Så alle må i utgangspunktet tole at kommunen bestemmer kva formål eit område skal nyttast til. Det vil likevel vere høve til å krevje erstatning dersom vilkåra som er satt i § 15-3 i plan- og bygningslova gjer seg gjeldande. Dette gjeld først og fremst om reguleringa gjer at eigdommen ikkje vert mogleg å utnytte eller bygge som følgje av reguleringa. I dette tilfellet vil det vere ein mindre del av eigedom som vert sett av til eit anna føremål enn bustadbygging og eigdommen elles vil framleis vere mogleg å utnytte. Det er heller ikkje sett noko rekkefølgekrev om opparbeiding av fortauet, slik at det vil vere mogleg å bruke arealet til dagens bruk fram til ein eventuelt opparbeider fortauet. Om det skulle vere kommunen eller annan utbyggar som ynskjer å etablere fortauet, må dette kompenseras gjennom ein privatrettsleg avtale der ein anten får bruksrett til grunnen eller erverver

denne. Endeleg vurdering av erstatningskrav må uansett takast stilling til i etterkant av at planen er vedteken, men slik administrasjonen vurderer det no ligg det ikkje føre grunnlag for eit slikt krav.

Når det gjeld ynsket om at det skal vere høve til å frådele tomter innanfor BF4 utan dispensasjon, så er det ikkje teke høgd for i planframlegget at det skal etablerast fleire bueiningar innanfor BF4. Om det skal etablerast fleire bustader her så meiner administrasjonen at det bør stillast rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortau F4 og det må i tillegg leggast inn tilstrekkeleg med leikeareal for nye bustader i planen. I tillegg bør det vurderast ein annan tilkomst til BF4, avhengig av kva ein ynskjer å opne opp for av bygging. Eigedomen har truleg potensiale til å kunne etablere ein einebustad til eller ein tomannsbustad innanfor krava som kommuneplanen set i høve tomtestorleik og krav til felles leikeareal innanfor området. I høve utnytting meiner administrasjonen at den aktuelle utnyttingsgraden er tilstrekkeleg for dei eksisterande bustadane, då det er snakk om relativt store tomter. Det vert lagt opp til mindre tomtestorleikar for dei nye bustadane slik at maksimal utnytting på desse vert mindre enn for dei eksisterande tomtane. Om det skulle verte aktuelt å opne opp for fleire bueiningar innanfor BF3 og BF4 så ville det vore meir naturleg å sjå på ei auke i utnyttingsgraden.

6. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* peiker på at det må sikrast at bustadane innanfor einebustadområda vert etablert med alle funksjonane på inngangsplanet i tillegg til trinnfri atkomst til bustadane. Vidare bør det leggast inn rekkefølgjekrav om fartsdumpar mot barnehagen.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld etablering av bustader med alle funksjonar på eitt plan, har planfremjar peika på at det på grunn av storleiken på tomtane vil vere naturleg å bygge i to etasjar, der stue og kjøkken typisk er i andre etasje. Administrasjonen er til dels einig i denne vurderinga, men meiner likevel at det er mogleg å etablere bustader som er tilgjengelege med alle funksjonar (kjøkken, stue, bad og eitt soverom) på same nivå på tomtane, og spesielt dei som kjem i skrånande terreng og gjerne bør opparbeidast med underetasje. På flatare tomter som vert planert er det mogleg å få dette på inngangsplanet. Kommuneplanen har ei målsetting om at det skal vere universell tilkomst/utforming på 50 % av bustadane i kommunen utanfor kommunedelplan Knarvik-Alversund. Tilgjengelegheitskrav i høve kommunen vil altså føre til at ein legg føringar på utforminga av hus som kan byggast på dei aktuelle tomtene. Administrasjonen meiner at dette med fordel kan takast stilling til gjennom den politiske handsaminga av planen, om ein skal prioritere å legge inn krav om tilgjengelege bustader med alle funksjonar på inngangsplanet.

Når det gjeld fartsreducerande tiltak, meiner administrasjonen at sidan dette er privat veg, så må dei ulike grunneigarane som er del i vegen vurdere trafikktryggleiken og behov for tiltak. Det er etablert fortau i området og ein må til ei kvar tid ta ein vurdering på om det er naudsynt med fartsreducerande tiltak ut i frå korleis trafikkbiletet utviklar seg i området.

7. *Eldrerådet* peiker på dei same momenta som rådet for menneske med nedsett funksjonsemne peikar på.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen viser til vurderinga over.

8. *Levekårsutvalet* peiker på dei same momenta som Rådet for menneske med nedsett funksjonsemne og Eldrerådet peikar på.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen viser til vurderinga over.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i seks veker, og det har kome inn til saman fem merknadar i tillegg til uttalar frå råd og utval.

Når det gjeld trafikktryggleik har administrasjonen i samråd med planfremjar vorte samde om at det skal utarbeidast teikningar som viser ei trafikkssikker og tilpassa løysing for tilkomsten inn til planområde, som tar for seg begge sider av fylkesvegen. Det vert knytt rekkefølgjekrav til at denne opparbeidinga skal vere gjennomført eller sikra opparbeidd gjennom avtale med anten vegvesenet eller kommunen. Endeleg utforming og fordeling av ansvar vert gjort i samråd med dei ulike partane i området. I høve fartsreducerande tiltak på strekka inn til barnehagen, meiner administrasjonen at dei aktuelle grunneigarane og vegeigarane må vurdere i kva grad det er behov for slike tiltak på strekninga ut frå gjeldande situasjon. Om det viser seg naudsynt, kan dette gjennomførast utan å gjere endring i reguleringsplanen.

Silje Louise Spurkeland har fremja krav om erstatning knytt til at ho får regulert inn fortau med tilhøyrande byggegrenser mot fortau inn på sin eigedom. Administrasjonen kan ikkje sjå at fortauet vil vere av ein slik art at Spurkeland ikkje får utnytta sin eigedom som følgje av at fortauet vert regulert. I så måte meiner administrasjonen at det ikkje ligg føre grunnlag for erstatning for Spurkeland, men dette er noko som må takast stilling til utanfor sjøve reguleringssaka. Når det gjeld utnytting, så er det ikkje lagt opp til noko auke i utnyttinga på den aktuelle eigedomen utover dagens bruk. Dette er også gjenspegla i utnyttingsgraden som er satt. Denne er satt til 30 % BYA då det er ein stor eigedom det er snakk om. Om det skulle vere aktuelt å tillate meir utnytting på eigedomen så meiner administrasjonen at det må setjast krav om opparbeiding av leikeareal på tomta tilsvarande talet på ekstra einingar og at det må setjast krav om opparbeiding av fortau F4. Tomta har ikkje fått auke i utnytting sjølv om det truleg er mogleg å etablere ein ekstra einebustad eller tomannsbustad på eigedomen ut i frå tomtestorleiken som står att etter reguleringa (ca 1,9 da). Det er kommunen som har bedt om at den aktuelle eigedomen vert regulert, og administrasjonen meiner det vil vere urimeleg å pålegge planfremjar å regulere auka utnytting på andre

eigedomar utan at desse er med på å betale utarbeidinga av planen. Tanken bak å innlemme eigedomane i reguleringa er at ein ikkje ynskjer «hol» med uregulerte område, i tillegg til at det er ei føremon at eigedomane er regulert slik at ein slepp dispensasjonar knytt til endringar og påbygg på eksisterande eigedomar. Administrasjonen meiner soleis at auka utnytting vil vere noko ein må ta gjennom ein eigen reguleringsplan eller endring av eksisterande plan i ettertid. Skulle det vere aktuelt å ta inn høgare utnytting av eigedomen meiner administrasjonen at følgjande krav må leggjast inn:

- Rekkefølgjekrav for opparbeiding av F4 ved etablering av nye bueiningar innanfor BF4.
- Det må etablerast leikeareal på minimum 25 m² per ny bueining innanfor BF4.
- Utnyttingsgrad på 40 % kan vurderast for BF4

Alle råd og utval som har hatt planen på høyring har peika på at det bør tilretteleggast for tilgjengelege bustader med alle funksjonar på grunnplanet i områda som er sett av til frittliggande småhus. Det ligg ei målsetting i samfunnsdelen til kommuneplanen om at 50 % av bustadane skal vere tilgjengelege/universelt utforma. Samstundes vert det peika på av planfremjar at det truleg vil vere mest aktuelt å bygge i 2 etasjar på dei aktuelle tomtene, med stue og kjøken i 2. etasje då det er her ein vil ha ynskje om å ha den beste utsikten. Det vil vere naturleg å ha tekniske rom og soverom i tillegg til inngang på grunnplanet. Administrasjonen ser problemstillingane knytt til både tilgjengelege bustader og ynskjet om å kunne bygge fritt etter det som er den mest naturlege utnyttinga i høve storleik på tomte. Slik det vert framstilt vil dette kunne medføre at ein ved regulering av små bustadtomter i samsvar med kommuneplanen ikkje vil pålegge krav om tilgjengelege bustader med alle funksjonar på eitt plan med mindre utbyggar sjølv ynskjer dette. Administrasjonen meiner i utgangspunktet at alle tomtene for eine- og tomannsbustader kan vere eigna til å etablere med alle funksjonar på grunnplanet, men ser at dette vert strengt i høve til at det set avgrensingar i høve kva typar bustader som kan etablerast innanfor planområdet. TEK10 set vidare krav om at ein skal tilstrebe trinnfri atkomst i alle byggesaker og at ein skal argumentere for valgt løysing om ein avviker frå dette. Administrasjonen ser det som ei føremon at det vert teke stilling til dette og om ein ynskjer å formulere noko knytt til tilgjengelege bustader kan teksten under vere eit utgangspunkt for punkt i vedtaket.

- Tillegg til § 4: Bygningar innanfor BF-områda og område B skal etablerast med alle funksjonar på inngangsnivået og skal ha trinnfri tilkomst.

Oppsummering:

Administrasjonen meiner at planframlegget som ligg føre sikrar ei god utnytting av det aktuelle området og sikrar at tilhøve knytt til trafikksikring vert teke i vare. Det vert sikra at krysset inn til området vert opparbeidd til ein tilfredsstillande standard og det vert etablert ei trafikksikker kryssing av veg. Vidare vert fortau vidareført inn i bustadområdet for å bidra til eit trafikksikkert tilbod for mjuke trafikantar. Det er elles lagt opp til ein bustadstruktur som gir varierte bustader og utnytting i samsvar med kommuneplanens arealdel. Administrasjonen har vidare lagt fram moglege alternative løysingar dersom det er ynskje om å koma i møte innspel knytt til tilgjengelege bustader og utnytting på BF4. Alt i alt meiner administrasjonen at planframlegget som ligg føre kan leggjast fram for godkjenning i kommunestyret.

