

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
103/14	Plan- og miljøutvalet	PS	03.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/5524

## Detaljregulering for Fløsvika bustadfelt gnr 196, bnr 4 m.fl.

### Vedlegg:

Fløsvika planskildning Juli 2014

PanID20100900 Fløsvika\_Planforslag\_11.07.14

Merknadskjema oppstart (L)(9235)

snittAA\_BB

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for Fløsvika bustadområde kan leggest ut til offentlig ettersyn i medhald av Pbl § 12-10, men på vilkår om at følgjande vert endra av planfremjar før utlegging:

1. Endre føremålet nord for haugen på eigedom 195/29 til grøntstruktur.
2. Endre føremålet på resten av eigedom 195/29 til fritidsbusetnad.
3. Det er i dag fyllt ut til ein snuhammar i UN5. Dette må regulerast inn som parkeringsplass knytt til framtidig badeplass.
4. Den uframkomelege skråningen o\_FR2 må omdefinierast til føremål grønnstruktur (føremål 3001).
5. Flytte byggegrensa i reguleringsplan til å følgje fastsett byggegrense mot sjø som ligg i kommunedelplanen. Dette gjeld for eigedom 195/43, 195/118 og 196/99.
6. Slippen på eigedom 195/43 vert endra til føremål naust eller *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner* (føremål 1588).
7. «mindre justeringar av føremåls- og byggjegrænse ....» fjernast frå § 2.1 i føresegnene.
8. Endre føresegn §2.2 til «Det kan etablerast høgst 58 bueiningar innanfor utbyggingsområda BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9».
9. Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9. Dette gjeld endring av føresegn § 2.4.
10. Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5. Dette gjeld endring av føresegn § 2.5.
11. Det må tilføyast ei setning til §2.4 der tilkomst til eigedom 195/12 vert sikra enten via f\_V4 eller f\_V6. Plankartet må også endrast for å vise tilkomstveg heilt fram til tomt 195/12 enten via f\_V4 eller f\_V6.
12. Endre alle vegar i planområdet til f\_ for *felles arealformål*.
13. Omgrepet «Fellesareal» i føresegn §1.3.2 må spesifiserast event. vise til §1.8 i reg.plan føresegnene.
14. Det må setjast inn eit rekkjefølgjekrav om skulekapasitet i § 1.3.1: Utbyggingstakten i høve

Leiknes skule sin skulekapasitet, må godkjennast ved søknad til plan- og miljøutvalet i Lindås kommune før rammeløyve vert gjeve.

### **Plan- og miljøutvalet - 103/14**

#### **PM - behandling:**

Kåre Romarheim-Krf var ugild grunna økonomiske interesser og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka. Alf Angelskår-Krf var vara i handsaming av denne saka.

**Framlegg frå Leidulf Brunborg-Ap:** Planen vert avvist og sendt tilbake med følgjande bodskap: Punkt 1-4-6-8-9-10-11-12-13-14 som rådmannen sitt framlegg.

Framlegget frå Leidulf Brunborg-Ap vart vedteke med 6 røyster (Leidulf Brunborg-Ap, Astrid N.Sylta-Ap, Sæbjørg H. Kjeka-Krf, Alf Angelskår-Krf, Kjetil Gjerstad-Sp og Henriette Mjøs-Frp).

**Framlegg frå Ingrid Hindenes-H:** Framlegg til reguleringsplan for Fløsvika bustadområde kan leggest ut til offentleg ettersyn i medhald av Pbl § 12-10, men på vilkår om at følgjande vert endra av planfremjar før utlegging.

Endre føremål nord for haugen på eigedom 195/29 til grønstruktur.

Slippen på eigedom 195/43 vert endra til føremål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (føremål 1588) Endre føresegn §2.2 til «Det kan etablerast høgst 58 bueiningar innanfor utbyggingsområda BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5 Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5.

Det må tilføyast ei setning til §2.4 der tilkomst til eigedom 195/12 vert sikra via f\_V4.

Omgrepet «Fellesareal» i føresegn § 1.3.1 må spesifiserast evt. vise til §1.8 i reg. plan føresegnene. Det må setjast inn eit rekkjefølgekrav om skulekapasitet i § 1.3.1: Utbyggingstakten i høve Leiknes skule sin skulekapasitet, må godkjennast ved søknad til plan- og Miljøutvalet i Lindås kommune før rammeløyve vert gjeve.

Punkt 4 og 12 som rådmann.

Framlegget frå Ingrid Hindenes-H fekk 3 røyster og fall (I.Hindenes-H, H. Rydland-H og Ingrid Fjeldsbø-H).

#### **PM - vedtak:**

Planen vert avvist og sendt tilbake med følgjande bodskap: Punkt 1-4-6-8-9-10-11-12-13-14 som rådmannen sitt framlegg.

1. Endre føremålet nord for haugen på eigedom 195/29 til grøntstruktur.
4. Den uframkomelege skråningen o\_FR2 må omdefinierast til føremål grønnstruktur (føremål 3001).
6. Slippen på eigedom 195/43 vert endra til føremål naust eller *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* (føremål 1588).
8. Endre føresegn §2.2 til «Det kan etablerast høgst 58 bueiningar innanfor utbyggingsområda BK1,

BK2, BK3, BK4, BK5, BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9».

9. Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9. Dette gjeld endring av føresegn § 2.4.

10. Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5. Dette gjeld endring av føresegn § 2.5.

11. Det må tilføyast ei setning til §2.4 der tilkomst til eigedom 195/12 vert sikra enten via f\_V4 eller f\_V6. Plankartet må også endrast for å vise tilkomstveg heilt fram til tomt 195/12 enten via f\_V4 eller f\_V6.

12. Endre alle vegar i planområdet til f\_ for felles arealformål.

13. Omgrepet «Fellesareal» i føresegn §1.3.2 må spesifiserast event. vise til §1.8 i reg.plan føresegnene.

14. Det må setjast inn eit rekkjefølgjekrav om skulekapasitet i § 1.3.1: Utbyggingstakten i høve Leiknes skule sin skulekapasitet, må godkjennast ved søknad til plan- og miljøutvalet i Lindås kommune før rammeløyve vert gjeve.

### **Saksopplysningar: Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

### **Bakgrunn/ Saksutgreiing:**

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

Reguleringsplanen er utarbeidd av Opus Bergen AS på vegne av Fløsvika Utvikling as. Føremålet med reguleringsplanen er å etablere nye bustader med tilhøyrande infrastruktur, uteoppfallsareal og friområde. Planområdet er 111 da og ligg i dag uregulert. Hovudføremål i planen er bustader av typen konsentrert småhus og frittliggjande småhus med tilhøyrande friområde. Eksisterande naustområde vert regulert med føremål naust og med lik utnytting som dagens situasjon. Eksisterande badevik i sør vert regulert til offentleg friområde. Det er ønskeleg å gjere ei føremålsendring når det gjeld følgjande eigedommar gnr. 195 bnr. 29, 43, 47, 67, 68, i forhold til kommuneplanen sin arealdel. Tomtene er sett av til fritidsføremål, men fritidsbustadane er tilknytt avløpssystem, har innlagt vatn og vegtilkomst, og har i dag ein funksjon som bustad. Ein regulerer derfor med føremål etter situasjonen slik den er i dag. Planframlegget legg opp til 58 nye bueiningar fordelt på 5 område for konsentrert småhusbygningar av typen leiligheiter og rekkehus i BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5. Grad av utnytting for dei nye rekkebustadane og leilegheitene har ein BYA som varierer mellom %-BYA = 40- 55%. Maks mønehøgde er 10,5 meter. I alle delfelta, BK1-5, er det lagt til rette for 2 hovudetasjar og ein loftsetasje. Innanfor BK5 skal det etablerast bustader i rekke. Både

rekkehus og leilegheitene varierer i storleik. Føreliggjande planforslag med 58 einingar legg til rette for 70-90 m<sup>2</sup> store einingar.

I Kommuneplanen sin arealdel er området sett av til bustader, fritidsbustader, bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone. Arealdelen har også fastsett byggegrense mot sjø.

Plandokument er endra etter mottakskontroll 23.03.2014. Reviderte plandokument er motteke 20.05.2014. Gjennom sakshandsaminga har det vore korrespondanse mellom planavdelinga og plankonsulent for å rette opp i ein del vesentlege manglar ved plandokumenta som vart oppdaga etter ekstern mottakskontroll. Det reviderte plandokumenta som vart levert 11.07.2014 har endra føresegnene og planskildringa i høve krav til leikeareal og tal på bueiningar. Planfremjar har ikkje ønska å gjere ytterligere endringar før den vert handsama i planutvalet. Administrasjonen vel difor å legge fram plandokumenta til 1.gongshandsaming med ei liste over manglar som det etter administrasjonen si meining må rettast opp i, før offentleg ettersyn.

#### Merknader:

Det kom inn 11 merknader ved oppstart av plan.

1. Hordaland Fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga, 27.10.10
2. Fylkesmannens miljøvernavdeling, 03.11.10
3. Statens vegvesen, 01.10.10
4. NGIR, Lindås kommune, 04.10.10
5. Flossvik veilag V/Ragnhild Tvedt, 07.11.10
6. Sigmund Lyngøy, 07.11.10
7. Oddbjørn Angelskår m. fl. (huseiere og hyttefolk i nærområdet), 05.11.10
8. Inger Helen Midtgård (nabo), 06.11.10
9. Gudmund Husdal, 07.11.2010
10. Agnethe Hermansen og Bjørn Aksel Heggernes, 08.10.10
11. Ragnhild Tvedt, 07.11.10

Forslagsstillar har kommentert alle merknadene i vedlagt «merknadsskjema». Det framgår av merknadene frå naboar at tidlegare tiltakshavar har operert på ein uansvarleg måte. Blant anna er det sett i gang bygging av anleggsvegar og VVA-anlegg utan at alle naboar er blitt varsla. Dette VVA anlegget vart bygd for å løyse tilkomst til slamavskillar for tilgrensande utbyggingsområde Leknes-Midtgård. I følgje merknadsstillarar har uprofesjonelt anleggsarbeid påført ein del naboar store problem med brønnar og kloakk. Dette har ført til mykje etterspel og opprydding på vegne av tidlegare utbyggar. Fløsvika Utvikling AS v/ Kåre Romarheim har kjøpt opp aksjane i området i 2013 og fører no dette planarbeidet vidare.

#### Vurdering:

##### FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Planframlegget er stort sett i samsvar med overordna kommuneplan. Ønskje om å regulere fritidsbustader om til bustadføre mål for 4 eigedomar i strandsona er ikkje i tråd med overordna kommuneplan.

## FØREMÅLSENDRING

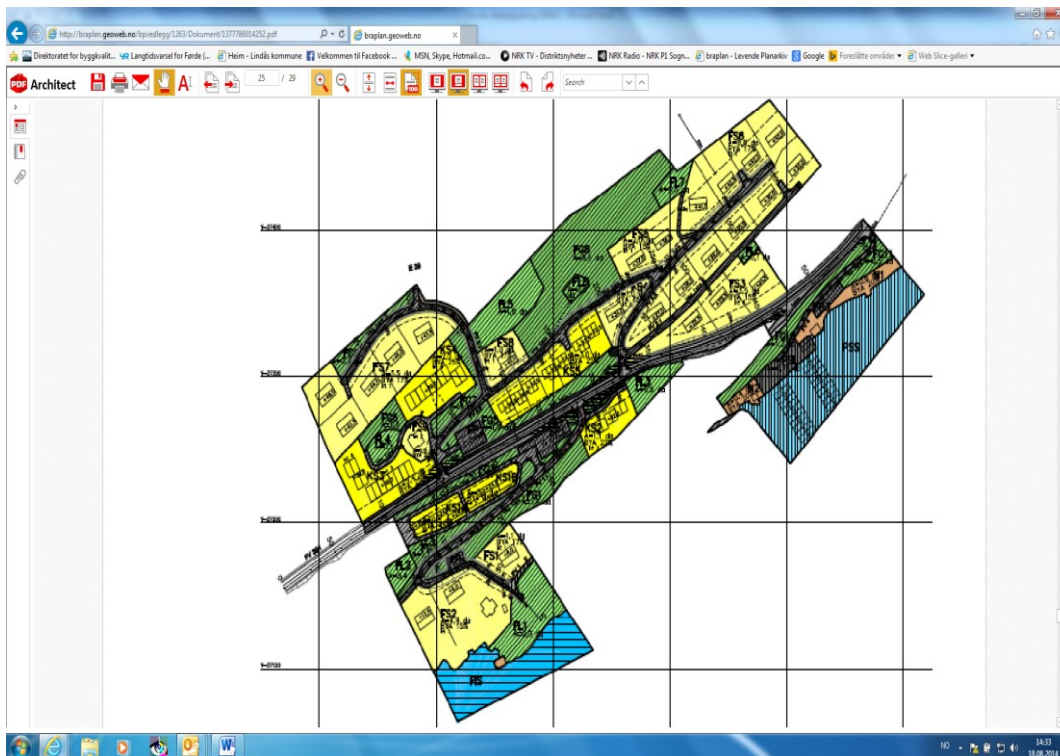
Tomtene gnr.195 bnr.29,43,47,67 og 68 har ifølgje planfremjar (jf. Planskildring kap. 8.2) funksjon som bustad i dag, sjølv om det ligg som føremål fritidsbustad i kommuneplanen. Eigedom 195/43 er oppført som bustadhus. Men administrasjonen kan ikkje finne at det er søkt om bruksendring på dei andre eigedomane som er nemnd ovanfor. Desse tomtene er difor framleis registrert som hytter/ fritidsbustader. Sjølv om reguleringsplanen legg opp til annan bruk, vil det for kvar enkelt tomteeigar verte krav om eigen søknad om bruksendring.

Reguleringsføremålet *Bustad* for tomtene som er nevnt ovanfor er ikkje i samsvar med kommuneplanens arealdel. Administrasjonen aksepterer ei føremålsendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, då dette samsvarer betre med dagens bruk av eigedomane. Då det er snakk om bygging i strandsona, tilrår ein at byggegrenser respekterer den som er sett som byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel (jf. Kap. under).

Når det gjeld BF9 ligg heile denne tomta i byggeforbudssona etter Pbl. § 1.8. Administrasjonen tilrår å ikkje omregulere denne til heilårsbustad. Den nordlege delen av eigedom 195/29 vert tilrådd lagt som grøntstruktur.

## PLANHISTORIKK

Plan og miljøutvalet valde i 2007 å ta ut eit delområde frå planen Midtgård - Leknes. Den gong grunna omsynet til gamle steingardar og eksisterande bustadmiljø ved sjø. Dette delområdet vert no regulert igjen som del av planforslaget *Fløsvika bustadområde*. Dette er opplysningar som ein av merknadsstillarane ønskjer skal vere med i saksframstillinga. Etter administrasjonen si meining er det ikkje noko i vegen for å forsøke å regulere eit område på nytt etter 7 år.



Figur 1: Plangrense for tilgrensande reguleringsplan Leknes Midtgård før endring viser at området med FS1 og FS2 var med i første utkast.

## GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGDER

Planfremjar har no skrudd maks. tal på nye bueiningar ned frå 70 til 58. Dette er heimla i føresegn § 2.2. Administrasjonen ønskjer at formuleringa i §2.2 vert spesifisert ytterlegare; «Det kan etablerast høgst 58 nye bueiningar innanfor felt BK1-BK5 og felt BF1-BF9». Det vert truleg snakk om ei etappevis utbygging av delområda. Administrasjonen ønskjer at det for kvart delområde vert spesifisert kor mange bustader som kan tillast ført opp innanfor kvart delområde. Dette kan tilføyast i føresegn §2.4 og §2.5. Tal på bueiningar må spesifiserast for delområde BK1, BK2 osv.

Bakgrunnen for å skru ned talet på bueiningar var at arealrekneskapet ikkje gjekk opp med omsyn til krav om leikeplassareal til 70 nye bueiningar.

Maks mønehøgde er sett i plankartet og spesifisert i § 2.3. Utifrå terrengforhold på staden og framlagt snitt, vert forslaget vurdert som akseptabelt. Byggehøgder vert nærmare teke stilling til ved rammeløyve.

## MUA OG KRAV TIL LEIKEAREAL

Planfremjar har gjennom arealrekneskap framlagt for administrasjonen 8.juli 2014, vist at det mangla 1400 m<sup>2</sup> leikeareal for 70 bueiningar. Det reviderte planforslaget legg opp til 58 bueiningar, noko som fører til at arealkravet nedfelt i gjeldande kommuneplan sine føresegner §2.5 oppfylt. Planfremjar skriv i kap.8.4 i planskildringa at delar av f\_Lek1 i nord er brattare enn 1:3 og at dette vert planlagt planert. Dette vil kunne føre til terrengmurar mot gbnr.196/118. Dette må følgjast opp ved søknad

om rammeløyve.

Planfremjar skriv i e-post datert 8.juli 2014 at MUA leik skal løysast innanfor BK-områda. Slik administrasjonen les plan og snitt, vil situasjonen bli utfordrande for å oppnå eigna uteoppfallsareal - spesielt i BK2. Terrenget er bratt og det er snakk om høg utnytting. Føresegn §2.11 til planforslaget seier at det også er tillate å etablere felles uteoppfallsareal på tak i felt BK1,BK2,BK3,BK4 og BK5. Administrasjonen satsar på at kravet om framlagt utomhusplan ved rammesøknad i føresegn §1.2 vil vise gode løysingar på desse utfordringane. Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin vegleiar «Grad av utnytting» gjev konkrete råd til korleis ein kan sikre god kvalitet på uteareala og vektlegging av tilgjenge.

## SKULEKAPASITET

Leiknes skule vart bygd ut i 2008 og har no kapasitet til å ta imot inntil 190 elevar. I Lindås kommune sitt bustadbyggeprogram for perioden 2013-2016 har ein definert utbyggingtakten til 15 bueiningar pr år for Leiknes barneskulekrins. Det er i bustadbyggeprogrammet rekna med at utbyggingspotensialet allereie er oppbrukt i andre byggefelt på Leiknes for denne perioden. I godkjende planar ligg det allereie inne 88 godkjende bustader. Kommuneplan for skule (2011-2023) har i følgje Norconsult sin rapport teke høgde for 160 ferdigstilte bueiningar i perioden 2009-2024.

Med omsyn til skulekapasiteten, er det viktig at utbyggingstakten som er fastlagt i Bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune 2013 – 2016 vert følgd. Planframlegget legg til rette for nokså små bueiningar (70-90 m<sup>2</sup>). Bustader som truleg er mest attraktive for nyetablerarar. Kap. 4.2 i Bustadbyggeprogrammet opnar for ein «ekstrapott». Plan- og miljøutvalet administrerer potten etter søknad frå utbyggjar om bygging ut over utbyggingstakten fastsett i kap.3.1 i Bustadbyggeprogrammet. Det kan setjast inn eit rekkjefølgjekrav i §1.3.1 i føresegnene som sikrar at skulekapasiteten på Leiknes skule legg til rette for byggestart i Fløsvika.

## BYGGEGRENSER

I kommuneplanen sin arealdel er det fastsett ei byggegrense mot sjø. Illustrasjonen nedanfor viser at byggegrensa som planfremjar har foreslått (svart stipla linje), overskrid grensa (blå stipla linje) som ligg i kommuneplanen. Dette gjeld eigedomane 195/43, 195/118 og 196/99. Når det gjeld eigedom 195/29 er byggegrensa lagt heilt inntil dagens bygg, noko som er rimeleg iom. at heile eigedomen ligg i strandsona utanfor kommuneplanen si byggegrense.

Ein oppmodar PMU til å gjere ei prinsippavklaring omkring byggegrensa som er sett i kommuneplanens arealdel. Etter administrasjonen sitt syn må det ligge ei sær god grunngeving bak å avvike denne byggegrensa iom. at det er tale om bygging i strandsona med eit generelt byggeforbod i 100-metersbeltet. Byggegrense mot sjø er grundig vurdert i kommuneplanssamanheng og prøver å ivareta strandområde for sjøretta bruk for ålmenta.

*Figur 2: Eksempelet viser korleis byggegrensa i kommuneplanen (blå stipla linje) er sett langs loddrett mur ned mot slipp. Strandsona er her avsett til sjøretta bruk som slipp og naust. Byggegrensa som ligg i planforslaget til regulering kryssar tvers igjennom dagens slipp.*

Ein oppfordrar planfremjar om å flytte byggegrensa i reguleringsplan til å følgje fastsett byggegrense

mot sjø som ligg i kommunedelplanen. Dette gjeld for eigedom 195/43, 195/118 og 196/99. For eigedom 195/43 tilrår administrasjonen at slippen vert lagt som reguleringsføremaal naust UN4 eller som føremål *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* (føremaal 1588). Sjølv om slippen kanskje ikkje er ibruk i dag, vil det vere viktig å ta vare på område med sjøretta bruk for framtidige generasjonar. Administrasjonen si haldning til føremålsending frå fritidsbusetnad til bustad i strandsona bør vere restriktiv.

## LANDSKAPSTILPASSING

Utifrå framlagt Snitt AA-BB, vert det her snakk om bygging i bratt terreng. Enkelte av bustadblokkene vil måtte leggast med sjakter i bakkant med opp til 5m høge støttemurar

P-kjellar i underetasjen vert fasaden for enkelte av lågbokkene. Parkeringskjellar som fasade vert ofte ei dominerande visuelt uttrykk og er ikkje å tilrå. Snitt AA-BB er lagt ved for å illustrere terrenginngrepet.

## KOMMUNALTEKNIKK

Lindås kommune tek ikkje ansvar for det som er bygd av VVA anlegg i planområdet, då dette aldri har vore omsøkt eller godkjent. Utifrå innmåling som kommunen har gjort, kan det sjå ut til at det er avvik mellom bygd VA-trasè og planlagde vegar (o\_V1 og f\_V4) i planforslaget.

Administrasjonen har oppfordra planfremjar om å korrigere dette avviket. Planfremjar har levert delvis justert vegtrasè for o\_V1. VA-ledningen ligg framleis gjennom byggeområdet BK4 (jf. utsnitt i fig.2 nedanfor).

Den kommunale slamavskillaren ligg plassert i o\_VG4 og har eit førmål som gjev drift og vedlikehald tilkomst.

*Fig.2: Utsnitt av innmålt VA-leidning i området viser eit avvik mellom planlagt veg og den stipla linja som er den*



bygde VA-ledningen.

### **Avvik mellom den bygde VA-trasèen og planlagt vegttrasè i området:**

Planfremjar skriv i e-post datert 8.juli 2014 at det ikkje vert planlagt bygg over dagens VA-trasè ved BK4. Det er ufravikelege krav til avstandar og overdekning av VA-ledningar, dersom kommunen skal overta anlegget. Utdrag frå kap.3.4 i KS sine abonnementsvilkår som gjeld for Lindås kommune: «*Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter. Det kan gis dispensasjon fra denne bestemmelsen etter søknad hvis utbygger sikrer drift og vedlikehold av offentlig ledninger med anlegg av varerør, kulvert eller tilsvarende, eller dersom tiltakshaver/abonnet forestår omlegging av hovedledningen etter servituttlovens regler. Eier av offentlig vann- og avløpsanlegg skal påse at ovennevnte krav blir ivaretatt i forbindelse med, og så langt som mulig parallelt med, den ordinære byggesaksbehandlingen av tiltaket etter plan- og bygningsloven.*».

Kommentar frå Opus/planfremjar: «Krav om VA-rammeplan kommer først ved rammesøknad jf.KPA. Forhold vedrørende endelig plassering for VA-trasè og evt. Endringer for at kommunen skal kunne overta anlegget. Forslagsstiller er innforstått med at VA-norm for Lindås kommune uansett må følges».

For Teknisk drift er det greitt at vi ventar til rammesøknaden er på plass, så lenge dei skriv at «Forslagsstiller er innforstått med at VA-norm for Lindås kommune uansett må følgast».

Administrasjonen reknar då med at VA anlegga blir utført etter Lindås kommune sin VA-Norm og tar problemstillinga når rammesøknaden kjem.

### **VEGLØYSINGAR**

Lindås kommune tek ikkje ansvar for opparbeiding og vedlikehald av turveggar i området. Føremålet TV og GV må setjast som felles; f\_TV1, f\_GV1 osv. Desse gangvegane vert dermed omfatta av rekkjefølgekravet i §1.3.2.

Vegtilkomst til kommunale anlegg på staden er sjølvsgat.

Lindås kommune v/ Teknisk Drift ønskjer ikkje å overta gangveggar/stiar, mindre tilkomstveger til nokre få bueiningar og veg ned til slamavskillar til kommunal drift (offentleg). Dette gjeld: o\_V1, o\_V2, o\_V3, o\_V4, o\_V5, o\_GV1 og o\_TV1 i plankartet.

Administrasjonen har tilrådd å sikre tilkomst til dei ulike tomtene i BF8.

Svar frå plankonsulent: «For BF 8 er det i dag to eksisterende boliger som er eid av far og sønn. Det foreligger ingen konkrete planer for utbygging på det aktuelle området. Dersom det skulle bli aktuelt å oppføre nye boenheter på området krever dette en prosess som må settes i gang på grunneiers initiativ. En utbygging i området vil

sannsynligvis medføre rivning av eksisterende bygninger, justering av grenser mm. Detaljer utover det som er vist i reguleringsplanen blir best løst gjennom søknad om tiltak når dette er aktuelt. For eksisterende bebyggelse regner vi med at tilkomst er sikret gjennom avtaler».

Administrasjonen ser at %BYA for BF8 er sett så lågt at det ikkje kan leggst til rette for mange nye hus utover det som er der i dag. Tomt 195/12 er framleis ubebygd. Dersom det for denne tomte kjem inn ein byggesøknad, vil det vere svært uvisst kva som er tilkomstveg. Planframlegget legg ikkje opp til at korkje f\_V4 eller f\_V6 skal vere tilkomstveg for denne tomte. For at planframlegget skal gjelde som ei detaljregulering for BF8 må det tilføyast ei setning til §2.4 der tilkomst til eigedom 195/12 vert sikra. Plankartet må også endrast for å vise tilkomstveg heilt fram til tomt 195/12 enten via f\_V4 eller f\_V6.

## GRØNNSTRUKTUR/ FRIOMRÅDE

Offentleg badeplass o\_FR2 ber ikkje i dag preg av å vere nytta til badeplass. Vika vert oppfatta som privatisert då bygga på eigedom gbnr. 195/29 ligg plassert som del av vika. Dersom dette skal fungere som ein offentlig badeplass krev det ein del tilrettelegging og avskjerming frå gbnr. 195/29. Det er i dag fylt ut til ein snuhammar i UN5. Dette må regulerast inn som parkeringsplass knytt til framtidig badeplass. Det meste av arealet innanfor det som har føremål o\_FR2 vert av administrasjonen vurdert som bratt og uframkomeleg i skråning frå sjø og opp til o\_GV2.

Føremålet friområde vil medføre innløyingsplikt for kommunen dersom nokon set fram krav om det. Det kan såleis diskuterast om kommunen er interessert i å innløyse den delen av o\_FR2 som er mest uframkomeleg. Administrasjonen vil tilrå å omdefinere føremålet i denne skråningen til føremål grønnstruktur (føremål 3001). Når det gjeld o\_FR1 er dette ei badevik som har ein tilkomst og plassering som ikkje verkar privatisert. Det er viktig å sikre slike «perler» til ålmennyttige føremål. Haugen som er teke med innanfor o\_FR1 vert vurdert til å vere godt eigna som naturleikeplass for nærområdet.

## RASFARE

På bakgrunn av snitt som er lagt fram vil det tydeleg vere behov for rassikring i området. Dette er no teke inn som eit rekkefølgekrav i føresegnene. Krav om tilstrekkeleg rassikring før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferigattest.

## **Oppsummering/ konklusjon:**

Det reviderte plandokumenta som vart levert 11.07.2014 har endra føresegnene og planskildringa i høve krav til leikeareal og tal på bueiningar. Planfremjar har ikkje ønska å gjere ytterligere endringar før den vert handsama i planutvalet, sjølv om administrasjonen har kome med tydeleg tilrådingar. Administrasjonen vel difor å legge fram plandokumenta til 1.gongshandsaming med ei liste over

manglar som det etter administrasjonen si meining må rettast opp i, før offentleg ettersyn.

Plan- og miljøutvalet vert oppfordra til å ta stilling til om desse endringane er av ein slik art at planen må avvisast eller om endringane kan handterast administrativt før utlegging til offentleg ettersyn.

Administrasjonen foreslår at følgjande må vere utført, før planen vert sendt ut til offentleg ettersyn:

1. Endre føremålet nord for haugen på eigedom 195/29 til grøntstruktur.
2. Endre føremålet på resten av eigedom 195/29 til fritidsbusetnad.
3. Det er i dag fylt ut til ein snuhammar i UN5. Dette må regulerast inn som parkeringsplass knytt til framtidig badeplass.
4. Den uframkomelege skråningen o\_FR2 må omdefinierast til føremål grøntstruktur (føremål 3001).
5. flytte byggegrensa i reguleringsplan til å følgje fastsett byggegrense mot sjø som ligg i kommunedelplanen. Dette gjeld for eigedom 195/43, 195/118 og 196/99.
6. Slippen på eigedom 195/43 vert endra til føremål naust eller *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner* (føremål 1588).
7. «mindre justeringar av føremåls- og byggjeregrense ...» fjernast frå § 2.1 i føresegnene.
8. Endre føresegn §2.2 til «Det kan etablerast høgst 58 bueiningar innanfor utbyggingsområda BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9».
9. Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9. Dette gjeld endring av føresegn § 2.4.
10. Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5. Dette gjeld endring av føresegn § 2.5.
11. Det må tilføyast ei setning til §2.4 der tilkomst til eigedom 195/12 vert sikra enten via f\_V4 eller f\_V6. Plankartet må også endrast for å vise tilkomstveg heilt fram til tomt 195/12 enten via f\_V4 eller f\_V6.
12. Endre alle vegar i planområdet til f\_ for *felles arealformål*.
13. Omgrepet «Fellesareal» i føresegn §1.3.2 må spesifiserast event. vise til §1.8 i reg.plan føresegnene.
14. Det må setjast inn eit rekkjefølgjekrav om skulekapasitet i § 1.3.1: Utbyggingstakten i høve Leiknes skule sin skulekapasitet, må godkjennast ved søknad til plan- og miljøutvalet i Lindås kommune før rammeløyve vert gjeve.