

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
130/14	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2014
010/15	Eldrerådet	PS	03.03.2015
017/15	Levekårsutvalet	PS	03.03.2015
008/15	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	02.03.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1897

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Kubbaleitet, gbnr 137/38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521, m.fl.

Vedlegg:

Planskildring Kubbaleitet 13.10.14ROS - analyse for Kubbaleitet 13.10.14Føresegner Kubbaleitet 13.10.14Reguleringsplankart 13.10.14Illustrasjonsplan 13.10.14Tiltaksnotat VA
SommerroGH001GH002Plan og profilteikning veg 1 og veg 3Plan og profilteikning veg 2Plan og profilteikning veg 4, 5 og 6Kubbaleitet snitt teikning A-AKubbaleitet snitt teikning B-bKubbaleitet snitt-teikning C-cKubbaleitet illustrasjon 3D Utsiktspunkt på kyststienKubbaleitet illustrasjon 3D frå sør-sjø 1Kubbaleitet illustrasjon 3D frå vest-sjøKubbaleitet illustrasjon 3D frå sør-sjø2

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Kubbaleitet, gbnr 137/38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521, m.fl. ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Det må leggjast inn maksimal mønehøgde og/eller gesimshøgde for eigedomar som er utbygd i dag. Det må også spesifiserast kor mange bueningar som vert tillate på desse eigedomane.
2. Det skal sikrast i føresegnene minimum 2,5 % parking for rørslehemma i parkeringshusa.
3. Det må leggjast inn minimum 3 meter byggegrense mot trafikk- og parkeringsareal for BB1, BB2, BK1, BF3 og BF 4.
4. Føresegnene skal skildre konkrete krav til parkeringsplassar på dei ulike delområda, jf. planskildringa.
5. Innanfor BB1-BB6 og BK1-2 skal det etablerast sykkelparkering for minimum 2 sykklar per buening eller 2 sykklar per 100 m² BRA.
6. Endre rekkefølgekrav § 3.33: Kyststien skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueningar innanfor BB2-BB5.
7. Tillegg til § 5.7: Planskildringa er utfyllande for kva type aktivitet og utrusting som er tenkt på dei ulike leikeplassane (Kapittel 8, Universell utforming, tilkomst og opparbeiding av uteopphaldsareal).
8. Det må sikrast i føresegnene kor mange naust som kan byggast innanfor kvart delområde for naust.

9. Vise storleik for dei ulike delområda i plankart eller i planskildring.

Plan- og miljøutvalet - 130/14

PM - behandling:

Christian H. Reinshol og Arne Eikefet orienterte i saka.

Rådmannen sitt framlegg punkt 1 til 7 vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 8 vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 9 vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Dag Martin Hope-H:

Rådmannen sitt framlegg med tillegg til punkt 8:

Punkt 8.1 Sikre universell tilkomst til 50% av naust og tilhøyrande sjøtilkomst, samt tilkomst for nødetater.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg fekk 2 røyster og fall (Dag Martin Hope-H, Bjarte Vatnøy-Frp).

Fellesframlegg:

Rådmannen sitt framlegg med tillegg:

Nytt punkt: Alternativ veg for utrykningskøyretøy inn i / ut av området må synleggjerast tydelegare i planframlegget.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart samrøystes vedteke.

Fellesframlegg:

Rådmannen sitt framlegg med tillegg:

Nytt punkt: Omsynet til mjuke trafikantar må vektleggjast i heile planprosessen.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Krf, Ap og Sp:

Rådmannen sitt framlegg med tillegg:

Nytt punkt: Minst 10% av parkeringsplassane i felles parkeringsanlegg skal vera tilrettelagde for el-bilar.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart vedteke med 7 røyster (Halvard Rydland-H, Dag Martin Hope-H, Alf Angelskår-Krf, Sæbjørg Hageberg Kjeka-Krf, Torgeir Arne Lie-Sp, Leidulf Brunborg-Ap, Hilde Bognøy Kleivdal-Ap).

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Kubbaleitet, gbnr 137/38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521, m.fl. ut til offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Det må leggjast inn maksimal mønehøgde og/eller gesimshøgde for eigedomar som er utbygd i dag. Det må også spesifiserast kor mange bueningar som vert tillate på desse eigedomane.
2. Det skal sikrast i føresegnene minimum 2,5 % parking for rørslehemma i parkeringshusa.
3. Det må leggjast inn minimum 3 meter byggegrense mot trafikk- og parkeringsareal for BB1, BB2, BK1, BF3 og BF 4.
4. Føresegnene skal skildre konkrete krav til parkeringsplassar på dei ulike delområda, jf. planskildringa.
5. Innanfor BB1-BB6 og BK1-2 skal det etablerast sykkelparkering for minimum 2 sykklar per buening eller 2 sykklar per 100 m² BRA.
6. Endre rekkefølgjekrav § 3.33: Kyststien skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueningar innanfor BB2-BB5.
7. Tillegg til § 5.7: Planskildringa er utfyllande for kva type aktivitet og utrusting som er tenkt på dei ulike leikeplassane (Kapittel 8, Universell utforming, tilkomst og opparbeiding av uteoppfallsareal).
8. Det må sikrast i føresegnene kor mange naust som kan byggast innanfor kvart delområde for naust.
9. Vise storleik for dei ulike delområda i plankart eller i planskildring.
10. Alternativ veg for utrykningskøyretøy inn i / ut av området må synleggjerast tydelegare i planframlegget.
11. Omsynet til mjuke trafikantar må vektleggjast i heile planprosessen.
12. Minst 10% av parkeringsplassane i felles parkeringsanlegg skal vera tilrettelagde for el-bilar.

Eldrerådet - 010/15

ER - behandling:

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Levekårsutvalet - 017/15

LE - behandling:

Ingen merknader.

Samrøystes.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 03.03.2015:

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

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

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen Somerro Panorama AS medan Sweco Norge AS har vore plankonsulent.

Hovudføremålet med planen er å legge til rette for utbygging av eit større område (Kubbaleitet) som er avsett til bustadføremål innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Det er fleire ulike grunneigarar innanfor planområdet, og området vil truleg bli bygd ut etappevis. Totalt vert det opna for 173 nye bustadeiningar innanfor planområdet på totalt 79 daa. I tillegg er det lagt opp til at det skal etablerast kyststi som vist i kommunedelplanen gjennom området, og ein ynskjer å legge til rette for bruk av dei sjønære naturområda. I tillegg til bustader er det regulert inn naust knytt til dei eksisterande naustmiljøa langs sjølina.

Området som vert regulert er i kommunedelplan for Knarvik-Alversund sett av til bustadføremål og er soleis i samsvar med overordna plan. Planområdet er avgrensa mot eksisterande bustadområde i aust, vest og nord og grensar mot sjø i sør. Når det gjeld tilkomst til området er denne i kommunedelplanen vist nordover med påkopling til fv 565 på Alverflaten. Denne tilkomsten har ein ved politisk vedtak seinare gått vekk i frå og ein har på bakgrunn av dette jobba med å kople seg på den tidlegare fylkesvegtraseen i

Isdalstøbakken, like sør for Hordasmia.

Planområdet er tenkt utbygd med opp til 173 nye bueiningar, der det er lagt til rette for ei blanding av større bustadblokker og einebustader eller rekkehus. Hovudkonsentrasjonen av bustadblokker vil kome i sør, der ein legg opp til bustadblokker med inntil 4 etasjar og 16 bueiningar. I tillegg kjem områda BB6 og BK2 mot nordaust i planområdet som vil ha noko høgare utnytting. Elles vil det i randsonane mot etablert busetnad kome einebustader. Ein vil på denne måten få ein glidande overgang inn mot eksisterande busetnad, der områda med høgast utnytting i stor grad vil kome lengst vekk frå hovudtyngda av dagens busetnad.

Utover nye bustader er det regulert inn naustområde, der N2 og N3 er vist i kommunedelplanen. Desse områda er utvida noko i høve det som er vist i kommunedelplanen og i tillegg er N1 teke inn som naustområde i staden for bustad som er vist i kommunedelplanen. Naustområda kan leggjast til rette med kai og det ligg i dag stiar som kan nyttast som tilkomst til nausta. Nausta er planlagt utforma i samsvar med krava i kommuneplanen.

Det er planlagt til saman 13 leikeområde av ulik storleik innanfor planområdet. Dei ulike leikeområda skal opparbeidast med leikemoglegheiter som gir tilbod til både større og mindre born. L4 ligg sentralt til i området, og kan knytast opp til området ved kyststien og kan verte ein naturleg samlingsplass for bebuarar innanfor området, men også utanfor planområdet. Etablering av kyststien som ligg inne i kommunedelplanen er lagt inn som rekkefølgekrav i reguleringsplanen og dette vil opne opp eit større område for friluftsliv med nærleik til sjø. I tillegg er heile området i forkant av bustadblokkene i sør sett av til uteoppfallsareal for bustadane i feltet.

Vegtilkomsten til området er frå Isdalstøbakken, rett sør for Hordasmia. Det er teke utgangspunkt i eksisterande tilkomst som er regulert i reguleringsplan for Sommerro og vegen er utvida vidare for å leggje til rette for ein tilfredsstillande vegstandard. Området vegtilkomsten skal koma i er i utgangspunktet bratt, med fleire utfordringar som krevjande sideterreng og tilhøvet til eksisterande eigedomar. Ein har teke utgangspunkt i Statens vegvesen si handbok 017 i arbeidet med utforminga av vegen, men ein vil ikkje tilfredsstillende krava som vert stilt i denne i alle delar av området. Det er likevel sikra tilfredsstillande tilkomst med utgangspunkt i retningsliner for brann- og redningsetatane og det er vist at større køyrety kan kome seg fram i området. På vegen i forkant av bustadblokkene i sør vil det også bli lagt opp til innsnevra køyrefelt for å redusere fart internt i feltet.

Det er planlagt gang- og sykkelveg på eine sida av hovudtilkomsten inn i bustadområdet. Denne skal opparbeidast med 2,5 meters breidde. Gang- og sykkelvegen vil ikkje tilfredsstillende krava til universell utforming på alle strekka grunna bratt terreng, men vil følgje stigninga til vegen. Grunna utfordrande terreng er det ikkje planlagt gang og sykkelveg i dei øvre delane av bustadområdet, men bilvegen er planlagt med 5 meters breidde i området. Det er også planlagt gjennomgåande gangakser gjennom området, slik at ein får tilkomst til tilstøytande område og har god tilgang nord- og austover til Alverflaten og bussforbindelsar der. I tillegg vil ein ha enkel tilkomst til alle dei tilstøytande bustadområda rundt. Det vil også verte lagt opp til snarvegar internt i feltet ut over det som er vist i kart og føreseger.

Det er planlagt ulike parkeringsløyisingar innanfor området. For blokkene er det planlagt ein kombinasjon av overflateparkering og underjordisk parkering under dei ulike bygga. For konsentrerte bustader og einebustader er det planlagt at parkering skal løysast på eigen grunn, utan krav til parkeringshus. Det er planlagt ei parkeringsdekning i samsvar med kommuneplanen si parkeringsnorm, med 2 plassar per bueining på tomter med inntil 4 bueiningar og 1,5 plassar per bueining til tomter med 5 bueiningar og meir. Minimum 2,5 %

av parkeringsplassane skal setjast av til parkering for rørslehemma.

Renovasjon er for blokkene planlagt i parkeringskjellarane, og det er lagt opp til ein dialog med NGIR om kva renovasjonsløyising som er mest føremålstenleg. For bustadane midt i planområdet er det lagt til rette med to område for renovasjon. Dei nordlegaste einebustadomtene har ikkje eige samleområde som er sett av til renovasjon.

Vidare er det utarbeidd ein VA-rammeplan med eigne kart som viser korleis utbygging av naudsynt infrastruktur skal føregå. Det er opna for at opparbeiding av dei tekniske anlegga kan følgje utbyggingstakten i området, men at det skal dokumenterast ved søknad om tiltak korleis tilhøvet til vatn og avlaup er løyst. Det er utarbeidd skisse som viser korleis overvasshandteringa er tenkt innanfor planområdet, hovudsakleg som opne løysingar gjennom planområdet.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for område Kubbaleitet har vore oppe til handsaming i administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar/justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor område sett av til bustadføremål i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund og er soleis i tråd med overordna plan. I høve vegtilkomsten inn til feltet er denne ikkje i samsvar med den overordna planen, men her har ein tidlegare gjort politisk vedtak om å endre hovudtilkomsten til området. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at valgte løysing er i tråd med overordna plan. Elles er kyststien som er vist i kommunedelplanen lagt inn i planframlegget, med rekkefølgjekrav for opparbeiding knytt til seg. Naustområda er noko utvida i høve det som er vist i overordna plan, og naustområde N1 er ikkje vist i kommunedelplanen. Totalt sett meiner administrasjonen at planframlegget er i tråd med overordna planar og retningslinjer.

Estetikk og nabotilhøve:

Det planlagde bustadområdet er stort og består av fleire ulike bustadtypar. Det er i planframlegget planlagt at dei største bustadblokkene vil kome lengst mogleg vekk frå eksisterande einebustadstruktur og at ein vil ha ein overgang til einebustadstruktur ut mot eksisterande bustader i området. Utforminga av bustadblokkene er også tenkt på ein slik måte at fjerneffekten av desse vil bli så låg som mogleg, mellom anna ved at blokkene yst mot sjøen har ein etasje mindre enn blokkene som ligg inn mot ryggane i terrenget. Tiltakshavar har også i planprosessen invitert til at naboar kunne påverke utviklinga av planen, då spesielt dei med eigedommar innanfor området, men også naboar til planområdet. Sett under eitt meiner administrasjonen at estetikk og nabotilhøve er teke godt i vare i planen.

Bustadstruktur:

Det er som nemnt over planlagt både større bustadblokker, konsentrerte bustader og einebustader innanfor planområdet. Når det gjeld bustadblokkene er desse plassert sentralt i området og ned mot sjøen. Dei nedste blokkene vil ha 3 etasjar og inntil 9/10 bueiningar, medan blokkene på nordsida av hovudvegen vil kunne ha inntil 4 etasjar og inntil 16 bueiningar. Det kjem i tillegg konsentrerte bustader i BB6 og BK1 og BK2 innanfor planområdet. BK2 er tilpassa eksisterande struktur nordaust i planområdet, medan BK1 og BB6 kjem sentralt i planområdet. Dei konsentrerte bustadområda vil utgjere opp til 151 av dei nye bustadane, derav hovudkonsentrasjonen (127 stk) vil kome rundt hovudvegen (veg 1) inn i feltet i sør. Totalt vert det opna opp for 173 nye bueiningar innanfor planområdet.

Administrasjonen meiner at det er lagt opp til ei høg utnytting sentralt i området, noko som er føremålstenleg i eit sentrumsnært område som dette vil vere. I tillegg har ein fått til ein glidande overgang mot eksisterande strukturar, slik at den høge utnyttinga ikkje vil gje ei uforholdsmessig stor endring i eksisterande strukturar.

I høve allereie bebygde bustadtomter er det ikkje lagt inn verken byggehøgder eller maksimalt tal på bustader. Administrasjonen meiner det må fastsetjast ei maksimal byggehøgde for desse bustadane i tillegg til at føresegnene må seie noko om kor mange bueiningar som vert tillate på desse eigedomane.

Det må leggjast inn maksimal mønehøgde og/eller gesimshøgde for eigedomar som er utbygd i dag. Det må også spesifiserast kor mange bueiningar som vert tillate på desse eigedomane.

Trafikk og parkeringstilhøve:

I kommunedelplan for Knarivk-Alversund var det vist ein annan tilkomst inn til planområdet enn den som er planlagt i reguleringsplanen. Endringa er gjort på bakgrunn av vurderingar i andre regulerings saker nord for planområdet og som har resultert i at ein har gått vekk frå den opphavleg planlagte tilkomsten til området. Generelt innanfor planområdet er det utfordrande terreng i å jobba med i høve etablering av vegar og gangvegar. Ein har teke utgangspunkt i handbok 017 for standardkrav til vegar, men grunna lokale tilhøve har ikkje alle desse krava vore moglege å støtte i det ferdige planframlegget. Det har undervegs vore mykje dialog mellom administrasjonen og plankonsulent/tiltakshavar knytt til vegsituasjonen og utfordringane som har lagt føre i høve tilkomst til feltet. I og med at det er utbygging av eit stort bustadområde så har dimensjonering av vegar måtte følgje ein høg standard. Administrasjonen meiner at det ferdige planframlegget held ein tilfredsstillande standard på tilkomstvegane til feltet i høve storleiken på utbygginga og at moglege alternativ til vegframføring har vore utgreidd undervegs i planarbeidet, slik at ein har kome fram til ein akseptabel vegløyse for området.

Det er lagt opp til gangveg langs hovudtilkomståra inn i feltet, men grunna vanskeleg terreng er det ikkje lagt opp til gangveg til dei nordlegaste delane av bustadområdet. Det er i tillegg sikra gjennomgåande passasjar for gåande og syklende for å leggje til rette for desse trafikantane. Det vil truleg også bli etablert fleire snarvegar internt i feltet i samband med leikeområda i sør. Administrasjonen meiner ideelt sett at det burde verte etablert gangveg langs med veg 2 (f_V5-7) gjennom planområdet, men grunna utfordringane knytt til terrenget

ser ein at det vert vanskeleg å etablere.

Når det gjeld parkeringsløysingane det er lagt opp til, meiner administrasjonen at det er bra at mykje av parkeringsarealet vert lagt under bakken som parkeringshus. I dei resterande parkeringsareala på bakkenivå, spesielt for BB1 og BB2, blir det viktig å skape gode skiljer mellom parkeringsareala og bygningane sine inngongsparti. Dette meiner administrasjonen framleis ikkje er sikra godt nok i plankartet, sjølv om det er vist tilfredsstillande løysingar i illustrasjonsmaterialet til planen. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at ein strammar inn på byggegrensene knytt til parkeringsareala i P1 og P3. I tillegg ser administrasjonen at det i BK1, BF 3 og BF4 også er lagt byggegrenser tett på trafikkareala, og vil tilrå at det også her vert justert inn for å sikre eit tydeleg skilje mellom trafikkarealet og bustadane. Vidare er det i føresegnene vist til kommuneplanen sine parkeringsnormer for tal på parkeringsplassar for dei ulike delområda. Her må det leggjast inn konkrete tal for dei enkelte delområda.

- *Det må leggjast inn minimum 3 meter byggegrense mot trafikk- og parkeringsareal for BB1, BB2, BK1, BF3 og BF 4.*
- *Føresegnene skal skildre konkrete krav til parkeringsplassar på dei ulike delområda, jf. planskildringa. Det skal ikkje visast til parkeringsnorma i kommuneplanen i føresegn for reguleringsplan.*

Det er lagt opp til at minimum 2,5 % av parkeringsplassane i parkeringsområda skal setjast av til rørslehemma. Det er ikkje sett nokre krav i forhold til parkeringshusa i føresegnene. Administrasjonen meiner same kravet må gjelde for parkeringshusa som for overflateparkeringa det vert lagt opp til.

- *Det skal sikrast i føresegnene minimum 2,5 % parkeringsplassar for rørslehemma i parkeringshusa for dei ulike delfelta.*

For bustadblokkene er det planlagt utandørs private boder for sykkelparkering, men det er ikkje satt noko krav til tal på plassar som skal etablerast. Administrasjonen meiner det på bakgrunn av at sykkel kan bli eit viktig framkomstmiddel for mange av bebuarane i eit sentrumsnært område må sikrast gode parkeringsmoglegheitar for syklar. Administrasjonen vil tilrå eit minimumskrav på 2 syklar per bueining for dei enkelte delfelta, eventuelt 2 syklar per 100 m² BRA. Dette vil gje ei tilfredsstillande dekning for sykkelparkering.

- *Innanfor BB1-BB6 og BK1-2 skal det etablerast sykkelparkering for minimum 2 syklar per bueining eller 2 syklar per 100 m² BRA.*

Leike- og uteopphaldsområde:

Det er lagt til rette med til saman 13 leikeområde innanfor reguleringsplanen. Dei ulike områda vil få ulike kvalitetar, der nokre er tilpassa dei minste borna og andre er tiltenkt større born. Fordelinga av leikeområda gjer at alle bustadane vil ha kort veg til næraste leikeområde. Grunna terreng og type leik (mellom anna naturleikeplass) som er planlagt på dei ulike leikeområda vil ikkje alle områda bli tilrettelagt med universell utforming. Det er i planskildringa vist til kva kvalitetar som er tenkt i dei ulike områda, men det er ikkje sikra inn i føresegnene at områda skal få desse kvalitetane. Administrasjonen vil føreslå å sikre den planlagte utforminga ved å vise til planskildringa i føresegnene.

- *Tillegg til § 5.7: Planskildringa er utfyllande for kva type aktivitet og utrusting som er*

tenkt på dei ulike leikeplassane (Kapittel 8, Universell utforming, tilkomst og opparbeiding av uteopphaldsareal).

I tillegg til dei ulike leikeområda kjem eit større område heilt sør i planområdet som er sett av til uteopphaldsareal. Innanfor dette arealet skal det etablerast kyststi som vist i kommunedelplanen og illustrasjonsplanen som er vedlegg til reguleringsplanen. Føresegnene sikrar at denne skal vere opparbeidd innan BB1-BB5 er ferdigstilt. Administrasjonen meiner at ein må sikre at stien vert opparbeidd tidlegare, då den skal opne opp eit område som er viktig som uteopphaldsareal spesielt for blokkene lengst sør i feltet. Administrasjonen vil difor tilrå at det vert satt krav om at stien skal vere ferdig etablert seinast innan det vert gjeve bruksløyve for bustader i blokkene BB2-BB5. Sidan det er naturleg å starte med BB1 meiner administrasjonen det er føremålstenleg at ein får opparbeide denne før det vert sett krav om at stien skal vere ferdig opparbeidd.

Endre rekkefølgekrav § 3.33: Kyststien skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueiningar innanfor BB2-BB5.

Det er i tillegg til dei viste leike- og uteopphaldsareala sett krav til ytterlegare privat uteopphaldsareal innanfor områda som er sett av til bustad i planframlegget.

Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er sett av to område for renovasjon til dei midterste utbyggingsområda innanfor reguleringsplanen. For einestadane i nord er det ikkje planlagt noko felles renovasjonsløyving. For blokkene i sør er renovasjon tenkt plassert parkeringskjellarane inntil vidare, og ein ser for seg dialog med NGIR på korleis bosshenting skal føregå. Dette forutset at NGIR aksepterer ei løyving utan faste punkt for bosshenting. Vidare kan ikkje administrasjonen sjå at BB1 har noko parkeringskjellar, så her må renovasjon ordnast innanfor området som er sett av til bustad. Administrasjonen meiner at dette i utgangspunktet burde vore avklart med NGIR i forkant av høyringa av reguleringsplanen, men at eventuell merknad frå NGIR og dialog mellom forslagstillar i høyringsperioden er tilfredsstillande for renovasjonsløyvinga for blokkene i sør. Det må vurderast om ein skal legge inn areal til renovasjon på overflata om det ikkje vert avklart ei løyving i løpet av høyringsperioden.

Når det gjeld dei øvrige tekniske anlegga er det utarbeidd VA-rammeplan for området som skildrar tilhøva til tekniske anlegg og overvasshandtering. I høve tekniske anlegg er dette avklart mot teknisk drift i kommunen og det er krav i føresegnene at det skal ligge føre godkjent VA rammeplan ved søknad om tiltak. Når det gjeld overvasshandtering er det planlagt at denne skal handterast lokalt ved fordrøyning i terreng. Det er vist ein VA-plan for korleis overvatnet er tenkt ført nedover mot Kvernafjorden. Denne viser mellom anna at vatnet skal førast gjennom leikeområde som infiltrasjonsgrøft om desse er eigna for det. Administrasjonen vil vurdere ved søknad om tiltak og godkjenning av endeleg VA-rammeplan om tiltaka som er skissert er tilstrekkelege og forutset at dei skisserte overvasstiltaka ikkje kjem i konflikt med utnyttinga av leikeområda innanfor planområdet.

Naust:

Det er planlagt 3 naustområde i reguleringsplanen, der alle områda avviker frå det avsette området i kommuneplanen. Det er heller ikkje knytt noko avgrensing av tal på naust til dei

ulike områda, men kun sagt noko om utnyttingsgrad i % BYA. Administrasjonen kan ikkje sjå at naustområda kjem i konflikt med viktige interesser knytt til strandsone i området, då delar av naustområda allereie er utbygd med naust og det er fleire naustområde langs sjøfronten. Det bør likevel gjerast ei vurdering på om det er naudsynt å utvide områda i høve det som er sett av i kommuneplanen og det må setjast eit makstal på kor mange nye naust som kan tillatast for kvart delområde.

- *Det må sikrast i føresegnene kor mange naust som kan byggast innanfor kvart delområde for naust.*

ROS-analyse:

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet av analysen viser sju hendingar som slår ut i gul risikovurdering og som er vurdert vidare. Det er sikra tiltak mot uønskte hendingar knytt til radon-inntrenging i bygg, stormflo i samband med nye naust, sikring av farlege naturlege terrengformasjonar, trafikksikring og fare knytt til masseuttak og eventuell utgliding av massar. Administrasjonen meiner dei skisserte tiltaka er tilstrekkelege for å redusere risiko knytt til dei ulike faremomenta. Administrasjonen vil peike på at med ei stor utbygging som denne er spesielt sikring mot trafikkområde viktig, spesielt i dei konsentrerte områda sør i planområdet.

Planskildring / plankart:

Det er ikkje vist storleik på dei ulike delområda i reguleringsplanen (til dømes BB1, N1, P1, etc.) i verken plankart eller i planskildringa. Dette må gjerast før reguleringsplanen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

- *Vise storleik for dei ulike delområda i plankart eller i planskildring.*

Oppsummering:

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner planen er godt gjennomarbeidd og kan leggjast ut til offentleg ettersyn på dei skisserte vilkåra i punkta over. Administrasjonen kunne ønskt seg ei meir optimal vegløyning for området der vegsystemet vart utarbeidd etter handbok 017, men meiner løysinga for trafikksystemet er tilfredsstillande ut i frå dei terrengmessige utfordringane som ligg føre i området. Vidare er utnyttinga høg, men administrasjonen meiner at den er føremålstenleg i forhold til fortetting av dei sentrumsnære områda, i tillegg til at ein har fått ei god tilpassing inn mot eksisterande eigedomsstrukturar i området. Administrasjonen trur også at ein vil få gode uteopphaldsareal innanfor området med dei skisserte løysingane og at gjerne fleire utanfor området kan få ta i bruk kyststien når denne vert etablert. Det er heller ikkje registrert nokre konflikhtar knytt til omsyna i naturmangfaldlova som følgje av planframlegget.

