

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
074/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018
050/18	Kommunestyret	PS	21.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/220

2. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

Vedlegg :

PlanId_1263_201409_Planskildring_pr_03_04_18Føresegner Hillesvågen bustadområde, 03.05.2018, red.admPlantegningIllustrasjonSkjerm bilde
avkøyrslleD_ill_710212_Dokumentn_D_Illustrasjoner_17_11_2017Veg_med_fortau_profilnummerTve rprofil_A3ITrekker motsegn - Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområdeUttale til reguleringsplan for Hillesvåg - gbnr 196/21 og 196/30 MidtgårdTilbakemelding på justert planutkast - Reguleringsplan for HillesvågMerknad til 2 gangs høyring av Reg plan for Hillesvåg_04.01.18UttaleMerknadar til 2. gangs høyring av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde. 29.12.17Merknader til framlegg om ny reguleringsplan sak 157/16 - Plan og miljø utvaletMerknader til reguleringsplanen frå - gbnr 196/83 MidtgårdMerknader til reguleringsplan - Hillesvåg bustadområdeOffentleg ettersyn - Gbnr 196/21 og 30 m fl - Hillesvåg Bustadområde - Områderegulering - PlanID 1263201409Fråsegn til høyring av reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263-201409Framlegg om motsegn - detaljreguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263-201409Retting av brev sendt 20. mars 2017Samordna uttale - Offentleg ettersyn - Lindås – Gnr. 196, bnr. 21 og 30 m fl - Hillesvåg Bustadområde - Områderegulering - PlanID 1263201409

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde, plan-id 1263-201409, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.05.2018 og plankart datert 13.04.2018 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 - 074/18

PM - behandling:

Orientering til saka v/Christian Reinshol-rådgjevar Plan Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 23.05.2018:
Ingen merknader.

Kommunestyret - 050/18

KO - behandling:

K.Vågstøl-H stilte spørsmål om habilitet, kunde er part i saka, kommunestyret gjorde vedtak, mot 1 røyst B.Vatnøy om at K.Vågstøl er inhabil i denne saka.
Innstillinga frå plan og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde, plan-id 1263-201409, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.05.2018 og plankart datert 13.04.2018 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 Hillesvåg bustadområde har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 08.02.2017 – 22.03.2017. Det kom inn til saman 6 merknader til planen i høyringsperioden, inkludert motsegn frå Statens vegvesen knytt til vegutforming og trafikktryggleik i planframlegget. I tillegg til motsegna var det mellom anna merknader knytt til tap av eigedom, parkeringsplassar og garasjeplass i samband med etablering av nytt fortau, merknader knytt til plassering av bygg i forhold til tap av utsikt og spørsmål knytt til tvungen

påkopling til kommunalt anlegg.

Justert planframlegg som følgje av motsegna frå vegvesenet var på avgrensa høyring i perioden 15.12.2017-07.01.2018 og det kom inn totalt 3 merknader til det justerte planframlegget. Merknadane var mellom anna kritiske til omfanget av nye inngrep som følgje av det justerte planframlegget, der mellom anna avgrensing av utvida bruk av avkøyrslar og riving av garasje var kome inn. Det vart også stilt spørsmålteikn med dialog med grunneigarane og prosess knytt til planarbeidet.

Etter siste høyringsrunde har ein mellom anna måtte gjer nokre fleire endringar knytt til rigg- og anleggsområde for etablering av vegen og andre justeringar for å avklare motsegna vegvesenet hadde til reguleringsplanen. Statens vegvesen har trekt motsegna på bakgrunn av framlegget som no ligg føre.

Alle merknadane til planen 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

1. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

Vedlegg :

Planskildring-22-06-20162014229-Reg-plan-22-06-20162014229-Illustrasjon-22-06-2016Føresegn-22-06-2016Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263 - 201210

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.*
- 2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.*

3. *BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m2.*
4. *Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.*
5. *Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.*
6. *§ 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.*
7. *Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.*
8. *Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgde for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.*
9. *Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.*

.....

LK ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

Plan- og miljøutvalet - 157/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster og fall.

Framlegga vart røysta over punkt for punkt.

Framlegg frå H,Sp og Frp pkt 1 vart sett opp mot Ap,Krf sitt framlegg pkt. 1.

Framlegget frå H,Sp og Frp fekk 5 røyster og fall.

Framlegget frå Ap, Krf vart vedteke med utvalsleiar si dobbeltrøyst, 6 røyster, (Ap, Krf)

Rådmannen sitt framlegg punkt 2 og 3 vart samrøystes vedteke.

Begge framlegga hadde same punkt 4. Samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 5 til 9 vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. *Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse bør plantast til.*
2. *Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.*
3. *BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m2.*
4. *Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK bør ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.*
5. *Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.*
6. *§ 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrrensa.*
7. *Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.*
8. *Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.*
9. *Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.*

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 006/17

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Eldrerådet - 006/17

ER - behandling:

Eldrerådet meiner det bør vera universell utforming på minst 50% av bustadane.

Samrøystes vedtek.

ER - vedtak:

Eldrerådet meiner det bør vera universell utforming på minst 50% av bustadane.

Levekårsutvalet - 006/17

LE - behandling:

Orientering til saka v/fagleiar Christian H. Reinshol

Fellesframlegg v/V.Wergeland-Krf vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.02.2017:

Levekårsutvalet ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. I høyringsperioden går saka til uttale i råd og utval i kommunen.

Bakgrunn

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Karl Atle Taule. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging på gbnr 196/21 og 30 som ligg som resttomtar i eit elles etablert bustadområde i Hillesvågen. Vidare er det lagt til rette for ein einebustad på gbnr 196/132 innanfor planområdet. Det er regulert inn fortau langs fylkesvegen gjennom planområdet og det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortau på strekka mot skulen frå 196/21 og 30 fram til eksisterande fortau. Vidare er eksisterande eigedommar regulert i planframlegget.

Planområdet ligg ved Hillesvågen og det er til saman 3 ubebygde eigedommar som ein no legg til rette for utbygging på. Det er eit etablert bustadområde i det aktuelle området, og eigedommane som no skal byggast på er restareal som er sett av til høvesvis bustad og fritidsbustad i kommuneplanen. For å få eit samanhengande planområde, har kommunen bedt om at planavgrensinga tok med seg arealet heilt fram til tilgrensande plan Fløsvika i sør og i nord til og med kryss mot E-39 og Hillesvågen. Planområdet er på totalt 24,25 dekar.

Føremålet med planen:

Forslagsstillar har ynskje om å bygge ut 196/21 og 30 med bustader og tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Innanfor desse eigedommane vert det lagt til rette for å etablere inntil 10 bueiningar fordelt på 3 tomannsbustader og ein firemannsbustad. 2-mannsbustadane er planlagt over 2 etasjar, medan 4-mannsbustaden er planlagt over 3 etasjar, der to av leilighetane kjem i underetasjen. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming av bustadane utover ei kotesett maksimal mønehøgd. Utnyttingsgrad innanfor BK-området er sett til 35 % BYA og for frittliggjande einebustader er utnyttingsgrad sett til 30 % BYA. For eksisterande einebustader er det sett ei avgrensing på at mønehøgd ikkje kan vere høgare enn dagens mønehøgd på bygningane.

Eigedommen som er sett av til fritidsbustad er bebygd i dag med ei hytte som står til forfalls, og fritidseigedommen vert å rekne som restareal innanfor eit område som elles er bygd ut med einebustader. Vidare er det sett funksjonell strandsone som følgjer terrenget på eigedommen og eksisterande hytte, slik at den planlagde busetnaden vil vere i strid med funksjonell strandsone.

Parkering for bustadane er organisert på to felles parkeringsområde nærast fylkesvegen. Her er det lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad og det skal leggjast til rette for at ladbare køyrety skal kunne lade på plassane. I tillegg er det opna opp for at ein kan etablere carport på parkeringsareala og det er teke inn eit krav om at carport må etablerast for ei heil rekke om gangen om det skal etablerast. Dette for sikre ei heilskapleg etablering slik at det ikkje vert etablert carport som sperrar for andre på det felles parkeringsarealet. Vidare er det planlagt køyreveg heilt fram til alle bustadane, slik at ein har tilkomst for levering av større varer, flytting og liknande. For ny og eksisterande einebustader er det sett krav om to parkeringsplassar og og moglegheit til å snu på eigen tomt.

Det er lagt opp til eit stort leikeareal for BK-områda innanfor planområdet, som skal opparbeidast med leikestativ, sandkasse, sittebenkar med bord og eventuell ballbinge. Leikearealet ligg på eit relativt flatt område, men det er ikkje sagt noko om universell utforming eller tilkomst for området. Det er teke med at leikearealet skal sikrast med gjerde mot vegar og trafikkareal.

I tillegg til leikearealet, vil det vere att uteopphaldsareal innanfor BK-områda. Det er vidare også opna opp for etablering av sti ned til sjø og at det kan etablerast uteplass ned ved sjøen som kan nyttast av bebuarane. Dette området vil også vere opent for ålmenta.

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 391 som går gjennom området. Ny avkøyrsløse skal vere utforma etter N100. Siktzone er vist i plankart. For eksisterande avkøyrsløse er det berre lagt inn vegareal og ikkje siktsoner.

Det er vidare regulert inn nytt fortau gjennom heile planområdet. Dette er 2,5 meter breitt frå eksisterande fortau mot Leknes, men smalnar inn litt over halvvegs gjennom planområdet, då vegen i dette området går forbi ein bergnabb som vil gje store inngrep dersom ein skal oppretthalde breidda på gangvegen forbi dette området. Det er også problematisk med ei avkøyrsløse ned frå ein bustad på oppsida. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangvegen frå innkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg mot Leknes.

I høve avfallshandtering for BK-området er det sett av eit godt areal til dette og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor planområdet. Henting av avfall skal skje frå fylkesvegen, og dagens busstopp vert flytta ca ti meter for å leggje til rette for dette. Alternativt kunne ein hatt henting inne på BK-området, men dette ville medført at renovasjonsbilen måtte ha snudd eller rygga inn på området. Det er lagt til rette for at ein kan etablere avfallslysing med sekkar eller liknande om renovasjonsoperatør får naudsynt utstyr i framtida.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde 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 vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde der funksjonell strandsone for området er fastsett i kommuneplanen. Den eine eigedommen som er sett av til BK-område i reguleringsplanen er sett av til fritidsbustad i kommuneplanen. I tillegg er utnyttinga av eigedommen svært avgrensa av den funksjonelle strandsona. I tillegg er byggegrense mot sjø flytta noko for andre eigedommar innanfor planområdet. Når det gjeld føremålet fritidsbustad, er administrasjonen av den oppfatning at ei omgjerding av føremål til bustad er føremålstenleg, då området elles er sett av til bustader. Ein ynskjer i utgangspunktet ikkje å mikse bustad og fritidsbustadføremål i kommunen og den aktuelle eigedommen må sjåast på som eit restareal som ikkje har vorte følgt opp gjennom arbeidet med kommuneplanen. Når det gjeld den funksjonelle strandsona, så er denne utfordra på eigedomane 196/21, 28, 30, 31 og 56. Spesielt innanfor 196/31, 21 og 56 opner planen opp for at ein kan bygge i skrått terreng som truleg ikkje var tenkt utbygd i kommuneplanen. For 196/21 har ein vist eit terrengtilpassa bygg som tar opp terrenget med underetasje som kompenserer noko for terrenget. Illustrasjonen viser at det kan verte etablert relativt høg mur foran firemannsbustaden som er planlagt. Administrasjonen vil ta inn ei føresegn om at murar over 1,5 meter må terrasserast og tilplantast for å redusere fjernverknad av mur i strandsona. Når det gjeld 196/31 og 56 må byggegrense settast til dagens eksisterande murar (og bygg på 196/31) då administrasjonen meiner dette vil vere den naturlege avgrensinga mot strandsona. Dette medfører ei mindre endring av grensene som er sett i kommuneplanen, men er ei innstramming i høve grensene som er sett i reguleringsplanen.

- Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.
- Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.

Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til å etablere tomannsbustader og ein firemannsbustad innanfor BK-området i tillegg til ein ny einebustad i BF1, på gbnr 196/132. Dette vil vere ei viss fortetting innanfor området, då dette elles er bygd ut med einebustader. Ser ein på seinare reguleringsplanar på Leknes under eitt, er utnyttinga i tråd med utnytting elles i området. Administrasjonen meiner den føreslåtte utnyttinga er godt tilpassa området og utnytter eigedommane på ein god måte der ein samstundes legg opp til gode uteopphaldsareal. Tomtestorleik totalt for eigedommane er innanfor krava som vert sett til tomtestorleik i kommuneplanen, då dei to eigedommane som utgjer BK-området til saman utgjer om lag 6,5 dekar. Administrasjonen meiner at bustadstrukturen er ei moderat fortetting i området men er likevel godt tilpassa eksisterande struktur. Når det gjeld utnytting, vil administrasjonen peike på at det for einebustadtomtene er lagt opp til ei høg utnytting, då dei fleste eigedomane er store og strekk seg frå den minste ubebygde eigdommen på ca 900 m², via 1,5 da, 2 da, 2,3 da og heilt opp i 3,5 da. Sidan utnytting er oppgiitt i BYA opnar dette opp for svært store bygg på desse eigedomane. Administrasjonen tilrår at ein avgrensar BYA til 20 % for einebustadtomtene, noko som er i tråd med kommuneplanen i høve mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar. I tillegg vil administrasjonen tilrå at det vert lagt inn ei øvre avgrensing på 400 m² BRA for bustadane.

· BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m².

Estetikk og nabolilhøve:

Illustrasjonane av dei planlagde bygga viser at ein ser for seg tradisjonelle bygg med saltak innanfor planområdet. Det er ikkje sett nokre krav til utforming i føresegnene, noko som tilseier at ein kan bygge funkisbustader i området om ein ynskjer dette. Bygga elles i området er bygd i stor grad med saltak med innslag av arkar. Administrasjonen meiner at BK-området bør byggast ut med ein samanhengande arkitektur, gjerne i tråd med eksisterande bebyggelse i området. Det vert difor tilrådd at ein tek inn ei føresegn om at bygningane innanfor BK skal ha same takform, slik at dette bygningsområdet får eit samla uttrykk.

· Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Fylkesvegen gjennom området er vidareført som i dag, og det er ikkje tenkt noko utviding eller utbetring av denne. Dagens eksisterande avkøyrslar vert vidareført i planframlegget og det er teke inn føresegn om at desse skal utformast i samsvar med handbok 100. Frisiktsonar for eksisterande avkøyrslar er ikkje vist i planframlegget. Administrasjonen meiner det er tilstrekkeleg å ta med at framtidige endringar for avkøyrslene skal utførast etter handbok 100. Avkøyrslar inn til nytt BK-område er vist med naudsynt frisiktzone.

Når det gjeld parkering, er det lagt opp til 2 plassar per bueining, noko som er i tråd med kommuneplanen. Vidare vert det lagt opp til parkeringsplassar ved fylkesvegen og vekk frå bustadane. Administrasjonen meiner dette er ei føremålstenleg utnytting av arealet som ligg tett på fylkesvegen og som har noko støy knytt til seg. Vidare er det opna opp for etablering av carportanlegg om det er ynskje for det. Administrasjonen ser det som føremålstenleg at ein etablerer heile rekker om gangen med carportar, slik at det ikkje vert etablert byggverk som sperrer eller vanskeleggjer etablering for andre. Vidare vil det også vere ei føremon estetisk å etablere heile rekker om gangen. Det er vidare teke inn krav om tilrettelegging for lading av køyrety, noko som administrasjonen ser som framtidsretta. Når det gjeld områda for frittliggjande einebustader, stetter parkeringskrava krava som er sett i kommuneplanen.

Det er i planframlegget lagt inn gangveg på fylkesvegen på heile strekka. Dette har vore grundig gjennomgått saman med administrasjonen og vegvesenet gjennom utarbeidinga av reguleringsplanen. Administrasjonen skulle helst ha sett at også siste stykket mot E-39 vart utført i 2,5 meters breidde, men er einig med forslagsstillar at det vert utfordrande å gå gjennom bergnabben som stikk ut på det smalaste partiet. Det er også ei avkøyrsla som ligg oppå bergnabben som gjer det ekstra utfordrande å gå inn i denne. Det kan vere moglegheiter for å legge delar av fylkesvegen mot aust for å få plass til større gangveg, men dette vil føre til inngrep i ein eksisterande garasje og murar eg hekk på austsida av vegen. Det vil også gje ei noko mindre rett og oversiktleg strekke for køyrande på staden. Administrasjonen meiner at den viste løysinga er tilstrekkeleg og vil tilrå den viste traseen for gangveg. Det er vidare lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangveg frå avkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg. Dette vil sikre trygge tilhøve og skuleveg for mjuke trafikantar som kjem inn i BK-området.

Leike- og uteopphalds område:

Det er lagt opp til eit godt felles leikeareal innanfor BK-området. Arealet stettar krava til leikeareal som er sett i kommuneplanen. Arealet skal i tillegg fungere som uteopphaldsareal for bustadane innanfor BK-området. Det er teke inn krav om naudsynt sikring av området og det er skildra kva typar møblering som skal gjennomførast for leikearealet. Det er også vist til rikspolitiske retningslinjer for utforming av området. Administrasjonen vil peike på at det i TEK 10 er vist til at leikeareal skal avskjermast mot trafikk, noko som tilseier at ein truleg må pårekne krav om støyskjerming av arealet. Vidare meiner administrasjonen at det bør settast krav om trinnfri tilkomst til leikearealet og at det bør settast krav om universell utforming av minst halvparten av leikearealet sidan dette også skal nyttast som uteopphaldsareal.

· Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.

Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er sett av tilstrekkeleg med plas til renovasjon innanfor BK-området, som skal fungere som felles anlegg for BK. Det er lagt opp til at renovasjonsbilen skal nytte busslomme til henting av avfall, noko administrasjonen ser som føremålstenleg då ein vil sleppe at renovasjonsbil skal måtte snu og eventuelt rygge innanfor BK-området. Det vil vere tilstrekkeleg med areal innanfor busslomma då denne skal flyttast som følgje av denne løysinga. Det er vidare lagt til rette for at ein kan nytte alternativ avhenting av avfall dersom renovasjonsselskapet skaffar seg utstyr for dette. Adminsistrasjonen meiner at ein for meir konsentrerte byggeprosjekt bør vurdere fellesløysingar med eksempelvis nedgravde løysingar.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

ROS-analyse har ikkje avdekt spesielle moment som medfører risiko i planområdet. Det er lagt til rette for betre tilhøve for mjuke trafikantar gjennom krav om etablering av fortau mot Leknes. Det er ikkje avdekkja spesielle naturverdiar innanfor planområdet og det vil ikkje verte bygd ned viktig natur eller landskap som følgje av planframlegget. Det er planlagt at bygga innanfor BK skal knyte seg til offentleg vann og avlaup. I høve folkehelse legg planframlegget opp til ein god felles møteplass innanfor planområdet, i tillegg til at ein opnar opp ned mot sjø for ålmenta. Det ligg til rette for at ein kan nytte sykkel til skule og elles andre aktivitetar frå området og ein har kort veg til sjø om det skulle vere ynskje om å benytte dette. Alt i alt meiner administrasjonen at planframlegget vil ha positive verknader for folkehelse innanfor planområdet.

Planteknisk:

Administrasjonen har funne nokre punkt der planframlegget kan bli noko betre og der det trengs presiseringar av innhaldet. §1.5 om naust i føresegnene er ikkje tilstrekkeleg og bør vise til krav i kommuneplan ved etablering av nytt naust innanfor naustområdet. Vidare må føresegnene vise til kor mange bueiningar som totalt er tillate innanfor BF1 og BF2. Vidare er det i § 0.2 opna opp for at plassering av nye bustader skal kunne justerast noko etter behov for betre plassering på tomtane. Administrasjonen meiner at denne føresegna ikkje er naudsynt om ein tek ut viste planlagde bygg frå plankartet og eventuelt utvider byggegrensene i BK noko for dei enkelte bygga. Dette vil gje noko meir fleksibilitet i høve tilpassing av bygga utan at ein endrer på hovudtrekka i planframlegget. Vidare er eksisterande bygg på 196/21 ikkje vist i plankartet. Dette må takast inn og visast med merking for riving av bygg.

- § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
- Tillegg til § 1.2.2: legg inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
- Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgde for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
- Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og meiner at planen legg opp til ei god utnytting av dei aktuelle ubebygde eigedomane innanfor planområdet, samstundes som ein legg til rette for gode fellesområder og tilkomst til sjø. Det er også positivt at ein får regulert inn gangveg langs heile strekninga og at deler av denne vert opparbeidd i samband med utbygging av BK-området. Dette vil gje heile området betre tilhøve for mjuke trafikantar og gjer at det berre manglar ei mindre strekke med gangveg før ein har eit samanhengande tilbod heilt frå avkøyrsløp til E-39 og til Leknes skule. Det har vore vurdert om ein skulle legge rekkefølgekrav på BK om å etablere fortau heilt til krysset til E-39, men det har vorte vurdert at dette vil vere eit for omfattande krav å legge på eit prosjekt med 10 bueiningar. Administrasjonen meiner likevel at å få etablert gangeveg på halve strekka vil vere eit løft for området og gjere det lettare å få på plass den resterande strekka ved ein seinare anledning. Administrasjonen vil peike på at endringane som er lagt inn i framlegget til vedtak i stor grad er mindre justeringar som ikkje endrar hovudgrepet i planframlegget. Administrasjonen rår til at planframlegget med endringar vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

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

miljøutvalet 23.05.2018:

Det kom inn totalt 9 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første og andre gongs høyring av planframlegget. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. *NGIR* har generelle merknader knytt til renovasjon for bustadområdet. Dette gjeld tilkomst, akseltrykk, tilstrekkeleg areal for henting av avfallsdunkar.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av areal for renovasjon i samband med busslomme som ligg i planområdet. Det er vidare lagt til rette for at det kan nyttast både tradisjonelle bossdunkar og til dømes nedgravd bossløysing.

2. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen merknader knytt til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Hordaland fylkeskommune* har ingen vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Statens vegvesen* fremja motsegn til reguleringsplanen på bakgrunn av at planen ikkje i stor nok grad tok i vare tryggleiken til mjuke trafikantar med den føreslåtte løysinga. Vidare hadde vegvesenet motsegn knytt til den tekniske utforminga av planen og at dei trafikale utfordringane i planområdet ikkje var tilstrekkeleg løyst.

Administrasjonens vurdering: Planframlegget er endra i samsvar med krav frå Statens vegvesen. Vegtraseen saman med fortau har vorte utvida og lagt noko om frå opphavleg planframlegg, og det er i tillegg lagt inn eit rigg- og anleggsbelte langs med vegen for å sikre naudsynt sideareal i samband med bygging av vegen. Arealet som ligg som rigg- og anleggsbelte vil etter utbygging gå tilbake til føremålet som ligg i kommuneplanen etter at fortauet er bygd. Vidare er det sett større restriksjonar knytt til tiltak som kjem utanfor byggegrensa for bustadområda mot vegen. Endringane som har vorte gjort i høve veglina medfører at ein garasje på 196/29 må rivast/flyttast for å få plass til den nye vegen, medan nokre parkeringsplassar må omdisponerat og ein garasje flyttast/rivast på 196/45 og 46. Vidare vil det bli inngrep på eigedomar langs vegen som følgje av etablering av fortauet og det vil bli behov for noko grunnavståing til fortauet. Det er vidare

fjerna/samla nokre avkøyrslar innanfor planområdet og det vil ikkje verte opna opp for utvida bruk av avkøyrslane innanfor planområdet. Dette medfører at eventuelle nye bustader må utarbeide reguleringsplan for å kunne utvide bruken av avkøyrslane. Vegvesenet har trekt motsegna si mot planframlegget på bakgrunn av planmaterialet som no ligg føre.

5. *Katrine Molvik, Atle Børve og Odd Martin Eidsheim* peiker innleiingsvis på at dei er positive til utbygging av både fortau og lys, men etterlyser ein betre dialog med utbyggar knytt til prosessen. Vidare viser dei til at det ikkje verkar som at det er vurdert alternativ utforming av bygningane med tanke på mønehøgde for å unngå forringing av sjøutsikt for 196/29. Det vert stilt spørsmål ved om det fins alternativer i terreng eller utforming for å minske ulempene for nabo. I høve nytt fortau vises det til at dette er teikna halvvegs inn foran garasje på 196/45 der det i dag er parkeringsplassar. Kva skjer når det kjem fortau, må ein då flytta på desse? Videre vert det peika på at areal som er vist som annan veggrunn vil spise opp mot 250 m² av tomten med tilhøyrande nedgang i både bruksverdi og bruksmoglegheit. Det vert etterlyst dialog med utbyggar på dette punktet.

Molvik, Børve og Eidsheim set vidare spørsmålsteikn ved kva som vil vere konsekvens ved at ein kjem forbi med kommunalt vatn og avlaup. For grunneigarane som i dag har private anlegg vil dette medføre svært negative konsekvensar og kostnader opp i mot 200.000 kroner om kommunen krev at ein skal kople seg på det kommunale anlegget. Dette er ein kostnad grunneigarane ikkje vil kunne bere, og det vert stilt spørsmålsteikn ved kva praksis som vil kunne verte etablert i ny kommune knytt til tilkopling til kommunale anlegg. Per i dag er det ikkje praksis å krevje tilkopling av private anlegg til offentleg nett i stor grad.

Det vert vidare stilt spørsmålsteikn ved kva som er meint med at det kan etableres maksimalt 1 avkøyrslar per tomt og kva det vil ha å seie for dei tomtene som per i dag har meir enn ei avkøyrslar. Framdrift for vidare utbygging av fortauet vert også problematisert, og det vert stilt spørsmålsteikn ved om ein ikkje burde bygge fortauet vidare ut med ein gong når ein jobbar med etablering av vass- og avlaupsleidningar.

Avslutningsvis peiker Molvik, Børve og Eidsheim på at den planlagde løysinga med innsnevra fortau er den mest føremålstenlege i høve eksisterande utkøyrslar frå 196/29. Vidare bør ein ikkje ha opphøgde fortau lags avkøyrslar til 196/32, då dette vil kunne medføre at tilkomsten til denne eigedomen vert vanskeleg ved inn og utkøyring.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøve knytt til plassering av bygg og mogleg tap av utsikt for 196/29, er det vurdert ulike plasseringar av desse bygga, men administrasjonen har vurdert at optimal plassering av leikearealet for bustadprosjektet har vore det styrande tilhøvet for plassering av bustadane. Grunna byggegrense mot fylkesveg vil det også vere utfordrande å få gode leikeareal på framsida mot sjø om ein skulle trekke bustadane nærare vegen.

Fortauet som er planlagt medfører at parkeringsplassar foran garasje på 196/45 og 46 må flyttast. Truleg må også garasjen flyttast og tilkomsten til denne. Ny

tilkomst må ordnast i samband med detaljprosjekteringa av fortauet. Det er vidare lagt opp til at framtidig avkøyrsla vert redusert til avkøyrsla i nord, og tilkomst må kome herfrå. Fortauet og anna vegareal som er vist på kartet går normalt inn som del av vegarealet til fylkesvegen og vil normalt verte overteke av Statens vegvesen/Hordaland fylkeskommune. Det vert utbetalt erstatning for dette arealet etter skjønsmessig verdivurdering eller minnelege avtalar. Etableringa av fortau vil medføre reduksjon i mogleg bruk av arealet for grunneigarane. Det har vore vurdert å flytte fortauet til autsida av vegen, men det er vurdert som mest føremålstenleg å fortsette dagens fortau utan vegkryssing for mjuke trafikantar. Det har også vore ynskje om å oppretthalde dagens vegline i størst mogleg grad. Når det gjeld avkøyrslar, så ynskjer vegvesenet i nye prosjekt å sanere gamle avkøyrslar i størst mogleg grad er det er mogleg og samle avkøyrslar til fleire eigedomar. Dagens situasjon vil vere gjeldande fram til eventuell utbygging av fortauet, men det vil ikkje verte opna opp for utvida bruk av dagens avkøyrslar utan at ein først gjennomgår ein reguleringsplan der ein vurderer dei trafikale tilhøva for avkøyrsla og området. For 196/32 vil eksisterande avkøyrsla verte liggande på same stad utan endring, og fortau vil verte tilpassa behovet for avkøyrsla.

Når det gjeld tilknytning til offentleg vatn og avlaup, så ligg det ei moglegheit for å krevje tilknytning, men dette er ikkje i stor grad praktisert i Lindås kommune. Om praksis vil endre seg i samband med etablering av ny kommune kan ein ikkje svare på per i dag. Utbygginga av nye vatn- og avlaupsleidningar ville ha kunne kome uavhengig av utbyggingsprosjektet og det skal vurderast å vidareføre VA-leidningane mot Kleivdal/Apalen. Kommunen ynskjer i utgangspunktet å kunne utvide sitt vass- og avlaupsnett mest mogleg for å kunne gje eit godt tilbod til flest mogleg av sine innbyggjarar. Normalt vil tilkopling til kommunalt nett vere eit pluss knytt til verdien på eigedomar. Per i dag ligg det ikkje føre midlar til etablering av den nordlegaste delen av fortauet, men det vil truleg vere aktuelt å søke på midlar til trafikksikring for strekka om dette vert tilgjengeleg.

6. *Gunnar Myhr* peiker på at dei i dag har 5 parkeringsplassar på deira eigedom og reknar med at det vert å finne ei ny løysing for desse når fortau vert etablert. Dei ynskjer at nokon kjem å ser på alternative løysingar og at dei vert presentert teikningar for ferdig løysing før arbeidet vert sett i gang. Vidare er dei positive til å avstå grunn dersom dette vert aktuelt, men ynskjer at arealet vert sett i stand med steinmur og gjerde i etterkant. Ved 2. gangs høyring av planframlegget viser Myhr til at avstand til innsida fortau og garasje vil vere den same som i dag og at det då framleis vil vere mogleg å plassere bilar på hans eigedom. Vidare peiker han på at avkøyrsla må ha tilstrekkeleg breidde til å utnytte dagens løysing.

Administrasjonens vurdering: Den føreslåtte fortausløyisinga vil som Myhr peiker på følgje dagens eigedomsgrense. Dagens avstander vil soleis verte oppretthalde. Det vil likevel verte sett av eit areal til anna veggrunn som kan kome i strid med dagens bruk, men truleg kan dagens situasjon oppretthaldast. Ved detaljprosjektering av fortauet og vegen vil ein gå i dialog med grunneigar og diskutere eventuelle løysingar som til dømes breidda på inn-/utkøyrsla i fortauet

og vidare bruk av parkeringsplassane.

7. *Odd Martin Eidsheim* viser til at dialog med utbyggjar undervegs ikkje har vore god nok, og at at prosjektet sidan oppstart har utvikla seg frå 4 einebustader i tun og mogleg nausteplass for Eidsheim, til eit prosjekt med 10 bueiningar, forslag om å rive garasje og innhogg i eigedommen til Eidsheim. Eidsheim viser vidare til at ein har bede om både synfaring og at det har vore lite tovegs dialog med utbyggjar. Vidare kom 2. gangs høyring med kort frist rett i forkant av julehøgtida og mange av endringane var store endringar som medførte inngrep i eigedomane til fleire av grunneigarane i planområdet. Eidsheim set spørsmålsteikn ved om den korte fristen var eit forsøk på å trumfe gjennom eit vedtak for planen utan å ta omsyn til innbyggjarane som vert berørt.

Eidsheim peiker på at framlegget til 2. gangs høyring bar preg av hastverkarbeid med nokre nye punkt for å koma vegvesenet si motsegn i møte, men som mangla mange detaljar som er viktige for grunneigarane. Fleire av endringane berører 196/29, men utbyggjar har ikkje forsøkt å koma i dialog med grunneigarar for å diskutere moglege løysingar for utforminga. Eidsheim meiner planframlegget må jobbast vidare med og at hans interesser ikkje er teke i vare i det framlegget til reguleringsplan som ligg føre. Detaljar og som angår løysingar på dei utfordringane som er i området frå Eidsheim sin eigedom og nordover er svært mangelfull. Dei vedlagte tverrprofilsnitta gir for dårleg informasjon.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld dialog med utbyggjar er dette ikkje noko kommunen rår over, men administrasjonen er einig i at det burde vore halde ei synfaring i samband med 2. gangs høyring for å informere betre om endringane som følgje av tilpassingane som vart gjort for å kome motsegna til vegvesenet i møte. Vurderinga knytt til omfang av endringar frå administrasjonen si side er ei reint planteknisk vurdering, og administrasjonen er einig i at dei aktuelle endringane vil føre til inngrep som vil vere meir omfattande for den berørte grunneigaren. Det er i første rekke Eidsheim som får større inngrep på sin eigedom som følgje av nytt planframlegg, og ein kunne ha følgd opp dette nærare. Administrasjonen meiner likevel ikkje ein har hastebehandla saka og gjort for dårlege vurderingar som følgje av ynskje om å rekke fristar for vidare handsaming av reguleringsplanen, men sidan planen har vore under arbeid lenge har ein lagt til rette for at ein skal kome til ei avslutting på planarbeidet.

Det er utfordrande å skulle utvide vegen med fortau i det aktuelle området, og den opphavlege løysinga som var på første gangs høyring var eit forsøk på å tilpasse ei løysing til dagens situasjon som ikkje ville medføre for store inngrep verken i fjellskjering på eine sida og garasje og eigedomar på andre sida. Det er vurdert ulike alternativ for plassering av fortau og vegline, men det er utfordringar knytt til avkøyrsløse for naboeigedom 196/32 og store inngrep i fjellskjering, slik at den føreliggande løysinga er vurdert som den mest gjennomførbare for å stette krava vegvesenet set for utforming av vegen. Planframlegget er vidare oppjustert sidan 2. gangs høyring til å stette vegvesenet sine krav til utforming og planmateriale for fylkesvegar.

8. *Ingleif Bø, Anne Marie Selseng, Elin Bøvor, Randi Lødemel Bø og Harald Lødemel* eig 196/91 som ligg utanfor planområdet i vest, men som har avkøyrsløse som vert regulert i planen. Det er teke inn føresegn som i planen som stenger for utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til fylkesvegen. Grunneigarane er ueinige i føresegna og meiner dette set store avgrensingar på vidare utvikling av deira tomt som dei ikkje kan godta. Dei peiker også på at vegvesenet ikkje har sett noko krav om å avgrense eventuell utvida bruk av avkøyrsløse knytt til fylkesvegen. Bø m.fl. meiner at teksten bør endrast til at det ikkje vert opna opp for nye avkøyrsløse for nye bueningar, noko som vil samsvare med ordlyden frå vegvesenet i deira uttale til planen. Den aktuelle eigedomen har potensiale for utvikling og fortetting og ein ynskjer ikkje at dette skal verte avgrensa.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld endringa av den aktuelle føresegna slik at ein ikkje ynskjer utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse, er dette noko administrasjonen har teke inn for å sikre at det vert utarbeidd reguleringsplan for eventuelle nye tiltak på vestsida eller oppsida av fylkesvegen. Slik administrasjonen ser det er det fleire eigedomar som har potensiale for utvikling og fortetting på oppsida av vege, men det er behov for ein samla plan som mellom anna ser på tilkomst til desse før vidare utbygging. Administrasjonen er soleis ikkje negativ til utbygging av området, men ynskjer at ein ser området under eitt og sikrar at mellom anna trafikksituasjonen i området ikkje vert forverra som følgje av ei utbygging av området. Det er det same prinsippet som er lagt til grunn for den aktuelle reguleringsplanen, som tek med seg eit større område for å løyse utfordringar langs fylkesvegen.

9. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* ynskjer at det vert prioritert å byggja fortau i heile området. Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Administrasjonens vurdering: Det er regulert fortau for heile området, men administrasjonen meiner at å pålegge utbyggjar å bygge fortau heile vege vil vere ein urimeleg stor kostnad på pålegge. Det er også normalt for kommunen å prioritere trygg skuleveg for nye prosjekt i reguleringsplansaker. Leike- og uteopphaldsområde er sikra opparbeidd med tilgjengelegheit for alle.

10. *Eldrerådet* meiner det må vere universell utforming på minst 50 % av bustadane.

Administrasjonens vurdering: Det er ikkje sett spesielle krav til universell utforming av bustadane, men det ligg til rette for at dei fleste bustadane kan etablerast med trinnfri atkomst og for 4-mannsbustaden vil dette mest sannsynleg medføre at det vert etablert tilgjengelege bueningar. For tomannsbustadane vil

det også vere stor sannsynlighet for at ein etablerer tilgjengelege bueningar med stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet.

11. *Levekårsutvalet* ønskjer at 50 % av bueningane skal ha universell utforming.

Administrasjonens vurdering: Det er ikkje sett spesielle krav til universell utforming av bustadane, men det ligg til rette for at dei fleste bustadane kan etablerast med trinnfri atkomst og for 4-mannsbustaden vil dette mest sannsynleg medføre at det vert etablert tilgjengelege bueningar. For tomannsbustadane vil det også vere stor sannsynlighet for at ein etablerer tilgjengelege bueningar med stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet.

Vurdering

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 08.02.2017 – 22.03.2017. Det kom inn til saman 6 merknader til planen i høyringsperioden, inkludert motsegn frå Statens vegvesen knytt til vegutforming og trafikktryggleik i planframlegget. I tillegg til motsegna var det mellom anna merknader knytt til tap av eigedom, parkeringsplassar og garasjeplass i samband med etablering av nytt fortau, merknader knytt til plassering av bygg i forhold til tap av utsikt og spørsmål knytt til tvungen påkopling til kommunalt anlegg.

Justert planframlegg som følgje av motsegna frå vegvesenet var på avgrensa høyring i perioden 15.12.2017-07.01.2018 og det kom inn totalt 3 merknader til det justerte planframlegget. Merknadane var mellom anna kritiske til omfanget av nye inngrep som følgje av det justerte planframlegget, der mellom anna avgrensing av utvida bruk av avkøyrslar og riving av garasje var kome inn. Det vart også stilt spørsmålteikn med dialog med grunneigarane og prosess knytt til planarbeidet.

Etter siste høyringsrunde har ein mellom anna måtte gjer nokre fleire endringar knytt til rigg- og anleggsområde for etablering av vegen og andre justeringar for å avklare motsegna vegvesenet hadde til reguleringsplanen. Statens vegvesen har trekt motsegna på bakgrunn av framlegget som no ligg føre.

Alle merknadane til planen 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

1. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

Vedlegg :

Planskildring-22-06-20162014229-Reg-plan-22-06-20162014229-Illustrasjon-22-06-2016Føresegn-22-06-2016Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263 - 201210

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.*
- 2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.*
- 3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m2.*
- 4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.*
- 5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.*
- 6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.*
- 7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.*
- 8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgde for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.*

9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

.....

LK ønskjer at 50 % av bueningane skal ha universell ufforming.

Plan- og miljøutvalet - 157/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster og fall.

Framlegga vart røysta over punkt for punkt.

Framlegg frå H,Sp og Frp pkt 1 vart sett opp mot Ap,Krf sitt framlegg pkt. 1.

Framlegget frå H,Sp og Frp fekk 5 røyster og fall.

Framlegget frå Ap, Krf vart vedteke med utvalsleiar si dobbeltrøyst, 6 røyster, (Ap, Krf)

Rådmannen sitt framlegg punkt 2 og 3 vart samrøystes vedteke.

Begge framlegga hadde same punkt 4. Samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 5 til 9 vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse bør plantast til.
2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.
3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m2.
4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK bør ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.
5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av

området skal opparbeidast med universell utforming.

6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.

7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.

8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.

9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 006/17

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Eldrerådet - 006/17

ER - behandling:

Eldrerådet meiner det bør vera unversell utforming på minst 50% av bustadane.

Samrøystes vedtek.

ER - vedtak:

Eldrerådet meiner det bør vera universell utforming på minst 50% av bustadane.

Levekårsutvalet - 006/17

LE - behandling:

Orientering til saka v/fagleiar Christian H. Reinshol

Fellesframlegg v/V.Wergeland-Krf vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.02.2017:

Levekårsutvalet ønskjer at 50 % av bueningane skal ha universell utforming.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. I høyringsperioden går saka til uttale i råd og utval i kommunen.

Bakgrunn

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Karl Atle Taule. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging på gbnr 196/21 og 30 som ligg som resttomtar i eit elles etablert bustadområde i Hillesvågen. Vidare er det lagt til rette for ein einbustad på gbnr 196/132 innanfor planområdet. Det er regulert inn fortau langs fylkesvegen gjennom planområdet og det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau på strekka mot skulen frå 196/21 og 30 fram til eksisterande fortau. Vidare er eksisterande eigedommar regulert i planframlegget.

Planområdet ligg ved Hillesvågen og det er til saman 3 ubebygde eigedommar som ein no legg til rette for utbygging på. Det er eit etablert bustadområde i det aktuelle området, og eigedommane som no skal byggast på er restareal som er sett av til høvesvis bustad og fritidsbustad i kommuneplanen. For å få eit samanhengande planområde, har kommunen bedt om at planavgrensinga tok med seg arealet heilt fram til tilgrensande plan Fløsvika i sør og i nord til og med kryss mot E-39 og Hillesvågen.

Planområdet er på totalt 24,25 dekar.

Føremålet med planen:

Forslagsstillar har ynskje om å bygge ut 196/21 og 30 med bustader og tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Innanfor desse eigedommane vert det lagt til rette for å etablere inntil 10 bueiningar fordelt på 3 tomannsbustader og ein firemannsbustad. 2-mannsbustadane er planlagt over 2 etasjar, medan 4-mannsbustaden er planlagt over 3 etasjar, der to av leilighetane kjem i underetasjen. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming av bustadane utover ei kotesett maksimal mønehøgd. Utnyttingsgrad innanfor BK-området er sett til 35 % BYA og for frittliggjande einebustader er utnyttingsgrad sett til 30 % BYA. For eksisterande einebustader er det sett ei avgrensing på at mønehøgd ikkje kan vere høgare enn dagens mønehøgd på bygningane.

Eigedommen som er sett av til fritidsbustad er bebygd i dag med ei hytte som står til forfalls, og fritidseigedommen vert å rekne som restareal innanfor eit område som elles er bygd ut med einebustader. Vidare er det sett funksjonell strandsone som følgjer terrenget på eigedommen og eksisterande hytte, slik at den planlagde busetnaden vil vere i strid med funksjonell strandsone.

Parkering for bustadane er organisert på to felles parkeringsområde nærast fylkesvegen. Her er det lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad og det skal leggjast til rette for at ladbare køyrety skal kunne lade på plassane. I tillegg er det opna opp for at ein kan etablere carport på parkeringsareala og det er teke inn eit krav om at carport må etablerast for ei heil rekke om gangen om det skal etablerast. Dette for sikre ei heilskapleg etablering slik at det ikkje vert etablert carport som sperrar for andre på det felles parkeringsarealet. Vidare er det planlagt køyreveg heilt fram til alle bustadane, slik at ein har tilkomst for levering av større varer, flytting og liknande. For ny og eksisterande einebustader er det sett krav om to parkeringsplassar og og moglegheit til å snu på eigen tomt.

Det er lagt opp til eit stort leikeareal for BK-områda innanfor planområdet, som skal opparbeidast med leikestativ, sandkasse, sittebenkar med bord og eventuell ballbinge. Leikearealet ligg på eit relativt flatt område, men det er ikkje sagt noko om universell utforming eller tilkomst for området. Det er teke med at leikearealet skal sikrast med gjerde mot vegar og trafikkareal.

I tillegg til leikearealet, vil det vere att uteopphaldsareal innanfor BK-områda. Det er vidare også opna opp for etablering av sti ned til sjø og at det kan etablerast uteplass ned ved sjøen som kan nyttast av bebuarane. Dette området vil også vere opent for ålmenta.

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 391 som går gjennom området. Ny avkøyrsløse skal vere utforma etter N100. Siktzone er vist i plankart. For eksisterande avkøyrsløse er det berre lagt inn vegareal og ikkje siktsoner.

Det er vidare regulert inn nytt fortau gjennom heile planområdet. Dette er 2,5 meter breitt frå eksisterande fortau mot Leknes, men smalnar inn litt over halvvegs gjennom planområdet, då vegen i dette området går forbi ein bergnabb som vil gje store inngrep dersom ein skal oppretthalde breidda på gangvegen forbi dette området. Det er også problematisk med ei avkøyrsløse ned frå ein bustad på oppsida. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangvegen frå innkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg mot Leknes.

I høve avfallshandtering for BK-området er det sett av eit godt areal til dette og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor planområdet. Henting av avfall skal skje frå fylkesvegen, og dagens busstopp vert flytta ca ti meter for å leggje til rette for dette. Alternativt kunne ein hatt henting inne på BK-området, men dette ville medført at renovasjonsbilen måtte ha snudd eller rygga inn på området. Det er lagt til rette for at ein kan etablere avfallsløysing med sekkar eller liknande om renovasjonsoperatør får naudsynt utstyr i framtida.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde 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 vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde der funksjonell strandsone for området er fastsett i kommuneplanen. Den eine eigedommen som er sett av til BK-område i reguleringsplanen er sett av til fritidsbustad i kommuneplanen. I tillegg er utnyttinga av eigedommen svært avgrensa av den funksjonelle strandsona. I tillegg er byggegrense mot sjø flytta noko for andre eigedommar innanfor planområdet. Når det gjeld føremålet fritidsbustad, er administrasjonen av den oppfatning at ei omgjerding av føremål til bustad er føremålstenleg, då området elles er sett av til bustader. Ein ynskjer i utgangspunktet ikkje å mikse bustad og fritidsbustadføremål i kommunen og den aktuelle eigedommen må sjåast på som eit restareal som ikkje har vorte følgt opp gjennom arbeidet med kommuneplanen. Når det gjeld den funksjonelle strandsona, så er denne utfordra på eigedomane 196/21, 28, 30, 31 og 56. Spesielt innanfor 196/31, 21 og 56 opner planen opp for at ein kan bygge i skrått terreng som truleg ikkje var tenkt utbygd i kommuneplanen. For 196/21 har ein vist eit terrengtilpassa bygg som tar opp terrenget med underetasje som kompenserer noko for terrenget. Illustrasjonen viser at det kan verte etablert relativt høg mur foran firemannsbustaden som er planlagt. Administrasjonen vil ta inn ei føresegn om at murar over 1,5 meter må terrasserast og tilplantast for å redusere fjernverknad av mur i strandsona. Når det gjeld 196/31 og 56 må byggegrense settast til dagens eksisterande murar (og bygg på 196/31) då administrasjonen meiner dette vil vere den naturlege avgrensinga mot strandsona. Dette medfører ei mindre endring av grensene som er sett i kommuneplanen, men er ei innstramming i høve grensene som er sett i reguleringsplanen.

- Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.
- Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.

Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til å etablere tomannsbustader og ein firemannsbustad innanfor BK-området i tillegg til ein ny einebustad i BF1, på gbnr 196/132. Dette vil vere ei viss fortetting innanfor området, då dette elles er bygd ut med einebustader. Ser ein på seinare reguleringsplanar på Leknes under eitt, er utnyttinga i tråd med utnytting elles i området. Administrasjonen meiner den føreslåtte utnyttinga er godt tilpassa området og utnytter eigedommane på ein god måte der ein samstundes legg opp til gode uteopphaldsareal. Tomtestorleik totalt for eigedommane er innanfor krava som vert sett til tomtestorleik i kommuneplanen, då dei to eigedommane som utgjer BK-området til saman utgjer om lag 6,5 dekar. Administrasjonen meiner at bustadstrukturen er ei moderat fortetting i området men er likevel godt tilpassa eksisterande struktur. Når det gjeld utnytting, vil administrasjonen peike på at det for einebustadtomtene er lagt opp til ei høg utnytting, då dei fleste eigedomane er store og strekk seg frå den minste ubebygde eigedommen på ca 900 m², via 1,5 da, 2 da, 2,3 da og heilt opp i 3,5 da. Sidan utnytting er oppgitt i BYA opnar dette opp for svært store bygg på desse eigedomane. Administrasjonen tilrår at ein avgrenser BYA til 20 % for einebustadtomtene, noko som er i tråd med kommuneplanen i høve mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar. I tillegg vil administrasjonen tilrå at det vert lagt inn ei øvre avgrensing på 400 m² BRA for bustadane.

· BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m².

Estetikk og nabolihøve:

Illustrasjonane av dei planlagde bygga viser at ein ser for seg tradisjonelle bygg med saltak innanfor planområdet. Det er ikkje sett nokre krav til utforming i føresegnene, noko som tilseier at ein kan bygge funkisbustader i området om ein ynskjer dette. Bygga elles i området er bygd i stor grad med saltak med innslag av arkar. Administrasjonen meiner at BK-området bør byggast ut med ein samanhengande arkitektur, gjerne i tråd med eksisterande bebyggelse i området. Det vert difor tilrådd at ein tek inn ei føresegn om at bygningane innanfor BK skal ha same takform, slik at dette bygningsområdet får eit samla uttrykk.

· Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Fylkesvegen gjennom området er vidareført som i dag, og det er ikkje tenkt noko utviding eller utbetring av denne. Dagens eksisterande avkøyrslar vert vidareført i planframlegget og det er teke inn føresegn om at desse skal utformast i samsvar med handbok 100. Frisiktsonar for eksisterande avkøyrslar er ikkje vist i planframlegget. Administrasjonen meiner det er tilstrekkeleg å ta med at framtidige endringar for avkøyrslene skal utførast etter handbok 100. Avkøyrslar inn til nytt BK-område er vist med naudsynt frisiktzone.

Når det gjeld parkering, er det lagt opp til 2 plassar per buening, noko som er i tråd med kommuneplanen. Vidare vert det lagt opp til parkeringsplassar ved fylkesvegen og vekk frå bustadane. Administrasjonen meiner dette er ei føremålstenleg utnytting av arealet som ligg tett på fylkesvegen og som har noko støy knytt til seg. Vidare er det opna opp for etablering av carportanlegg om det er ynskje for det. Administrasjonen ser det som føremålstenleg at ein etablerer heile rekker om gangen med carportar, slik at det ikkje vert etablert byggverk som sperrer eller vanskeleggjer etablering for andre. Vidare vil det også vere ei føremon estetisk å etablere heile rekker om gangen. Det er vidare teke inn krav om tilrettelegging for lading av køyrety, noko som administrasjonen ser som framtidiretta. Når det gjeld områda for frittliggjande einebustader, stetter parkeringskrava krava som er sett i kommuneplanen.

Det er i planframlegget lagt inn gangveg på fylkesvegen på heile strekka. Dette har vore grundig gjennomgått saman med administrasjonen og vegvesenet gjennom utarbeidinga av reguleringsplanen. Administrasjonen skulle helst ha sett at også siste stykket mot E-39 vart utført i 2,5 meters breidde, men er einig med forslagsstillar at det vert utfordrande å gå gjennom bergnabben som stikk ut på det smalaste partiet. Det er også ei avkøyrslar som ligg oppå bergnabben som gjer det ekstra utfordrande å gå inn i denne. Det kan vere moglegheiter for å legge delar av fylkesvegen mot aust for å få plass til større gangveg, men dette vil føre til inngrep i ein eksisterande garasje og murar eg hekk på austsida av vegen. Det vil også gje ei noko mindre rett og oversiktleg strekke for køyrande på staden. Administrasjonen meiner at den viste løysinga er tilstrekkeleg og vil tilrå den viste traseen for gangveg. Det er vidare lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangveg frå avkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg. Dette vil sikre trygge tilhøve og skuleveg for mjuke trafikantar som kjem inn i BK-området.

Leike- og uteoppfallsområde:

Det er lagt opp til eit godt felles leikeareal innanfor BK-området. Arealet stettar krava til leikeareal som er sett i kommuneplanen. Arealet skal i tillegg fungere som uteopphaldsareal for bustadane innanfor BK-området. Det er teke inn krav om naudsynt sikring av området og det er skildra kva typar møblering som skal gjennomførast for leikearealet. Det er også vist til rikspolitiske retningslinjer for utforming av området. Administrasjonen vil peike på at det i TEK 10 er vist til at leikeareal skal avskjermast mot trafikk, noko som tilseier at ein truleg må pårekne krav om støyskjerming av arealet. Vidare meiner administrasjonen at det bør settast krav om trinnfri tilkomst til leikearealet og at det bør settast krav om universell utforming av minst halvparten av leikearealet sidan dette også skal nyttast som uteopphaldsareal.

· Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.

Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er sett av tilstrekkeleg med plas til renovasjon innanfor BK-området, som skal fungere som felles anlegg for BK. Det er lagt opp til at renovasjonsbilen skal nytte busslomme til henting av avfall, noko administrasjonen ser som føremålstenleg då ein vil sleppe at renovasjonsbil skal måtte snu og eventuelt rygge innanfor BK-området. Det vil vere tilstrekkeleg med areal innanfor busslomma då denne skal flyttast som følgje av denne løysinga. Det er vidare lagt til rette for at ein kan nytte alternativ avhenting av avfall dersom renovasjonsselskapet skaffar seg utstyr for dette. Adminisstrasjonen meiner at ein for meir konsentrerte byggeprosjekt bør vurdere fellesløysingar med eksempelvis nedgravde løysingar.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

ROS-analyse har ikkje avdekt spesielle moment som medfører risiko i planområdet. Det er lagt til rette for betre tilhøve for mjuke trafikantar gjennom krav om etablering av fortau mot Leknes. Det er ikkje avdekkja spesielle naturverdiar innanfor planområdet og det vil ikkje verte bygd ned viktig natur eller landskap som følgje av planframlegget. Det er planlagt at bygga innanfor BK skal knyte seg til offentleg vann og avlaup. I høve folkehelse legg planframlegget opp til ein god felles møteplass innanfor planområdet, i tillegg til at ein opnar opp ned mot sjø for ålmenta. Det ligg til rette for at ein kan nytte sykkel til skule og elles andre aktivitetar frå området og ein har kort veg til sjø om det skulle vere ynskje om å benytte dette. Alt i alt meiner administrasjonen at planframlegget vil ha positive verknader for folkehelse innanfor planområdet.

Planteknisk:

Administrasjonen har funne nokre punkt der planframlegget kan bli noko betre og der det trengs presiseringar av innhaldet. §1.5 om naust i føresegnene er ikkje tilstrekkeleg og bør vise til krav i kommuneplan ved etablering av nytt naust innanfor naustområdet. Vidare må føresegnene vise til kor mange bueiningar som totalt er tillate innanfor BF1 og BF2. Vidare er det i § 0.2 opna opp for at plassering av nye bustader skal kunne justerast noko etter behov for betre plassering på tomtane. Administrasjonen meiner at denne føresegna ikkje er naudsynt om ein tek ut viste planlagde bygg frå plankartet og eventuelt utvider byggegrensene i BK noko for dei enkelte bygga. Dette vil gje noko meir fleksibilitet i høve tilpassing av bygga utan at ein endrer på hovudtrekka i planframlegget. Vidare er eksisterande bygg på 196/21 ikkje vist i plankartet. Dette må takast inn og visast med merking for riving av bygg.

· § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for

naustet går i føremålsgrensa.

- Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
- Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
- Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og meiner at planen legg opp til ei god utnytting av dei aktuelle ubebygde eigedomane innanfor planområdet, samstundes som ein legg til rette for gode fellesområder og tilkomst til sjø. Det er også positivt at ein får regulert inn gangveg langs heile strekninga og at deler av denne vert opparbeidd i samband med utbygging av BK-området. Dette vil gje heile området betre tilhøve for mjuke trafikantar og gjer at det berre manglar ei mindre strekke med gangveg før ein har eit samanhengande tilbod heilt frå avkøyrsløse til E-39 og til Leknes skule. Det har vore vurdert om ein skulle legge rekkefølgjekrav på BK om å etablere fortau heilt til krysset til E-39, men det har vorte vurdert at dette vil vere eit for omfattande krav å legge på eit prosjekt med 10 bueiningar. Administrasjonen meiner likevel at å få etablert gangeveg på halve strekka vil vere eit løft for området og gjere det lettare å få på plass den resterande strekka ved ein seinare anledning. Administrasjonen vil peike på at endringane som er lagt inn i framlegget til vedtak i stor grad er mindre justeringar som ikkje endrar hovudgrepet i planframlegget. Administrasjonen rår til at planframlegget med endringar vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 23.05.2018:

Det kom inn totalt 9 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første og andre gongs høyring av planframlegget. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. *NGIR* har generelle merknader knytt til renovasjon for bustadområdet. Dette gjeld tilkomst, aksestrykk, tilstrekkeleg areal for henting av avfallsdunkar.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av areal for renovasjon i samband med busslomme som ligg i planområdet. Det er vidare lagt til rette for at det kan nyttast både tradisjonelle bossdunkar og til dømes nedgravd bossløysing.

2. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen merknader knytt til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Hordaland fylkeskommune* har ingen vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Statens vegvesen* fremja motsegn til reguleringsplanen på bakgrunn av at planen ikkje i stor nok grad tok i vare tryggleiken til mjuke trafikantar med den føreslåtte løysinga. Vidare hadde vegvesenet motsegn knytt til den tekniske utforminga av planen og at dei trafikale utfordringane i planområdet ikkje var tilstrekkeleg løyst.

Administrasjonens vurdering: Planframlegget er endra i samsvar med krav frå Statens vegvesen. Vegtraseen saman med fortau har vorte utvida og lagt noko om frå opphavleg planframlegg, og det er i tillegg lagt inn eit rigg- og anleggsbelte langs med vegen for å sikre naudsynt sideareal i samband med bygging av vegen. Arealet som ligg som rigg- og anleggsbelte vil etter utbygging gå tilbake til føremålet som ligg i kommuneplanen etter at fortauet er bygd. Vidare er det sett større restriksjonar knytt til tiltak som kjem utanfor byggegrensa for bustadområda mot vegen. Endringane som har vorte gjort i høve veglina medfører at ein garasje på 196/29 må rivast/flyttast for å få plass til den nye vegen, medan nokre parkeringsplassar må omdisponerat og ein garasje flyttast/rivast på 196/45 og 46. Vidare vil det bli inngrep på eigedomar langs vegen som følgje av etablering av fortauet og det vil bli behov for noko grunnavståing til fortauet. Det er vidare fjerna/samla nokre avkøyrslar innanfor planområdet og det vil ikkje verte opna opp for utvida bruk av avkøyrslane innanfor planområdet. Dette medfører at eventuelle nye bustader må utarbeide reguleringsplan for å kunne utvide bruken av avkøyrslane. Vegvesenet har trekt motsegna si mot planframlegget på bakgrunn av planmaterialet som no ligg føre.

5. *Katrine Molvik, Atle Børve og Odd Martin Eidsheim* peiker innleiingsvis på at dei er positive til utbygging av både fortau og lys, men etterlyser ein betre dialog med utbyggar knytt til prosessen. Vidare viser dei til at det ikkje verkar som at det er vurdert alternativ utforming av bygningane med tanke på mønehøgde for å unngå forringing av sjøutsikt for 196/29. Det vert stilt spørsmål ved om det fins alternativer i terreng eller utforming for å minske ulempene for nabo. I høve nytt fortau vises det til at dette er teikna halvvegs inn foran garasje på 196/45 der det i dag er

parkeringsplassar. Kva skjer når det kjem fortau, må ein då flytta på desse? Videre vert det peika på at areal som er vist som annan veggrunn vil spise opp mot 250 m² av tomten med tilhøyrande nedgang i både bruksverdi og bruksmoglegheit. Det vert etterlyst dialog med utbyggjar på dette punktet.

Molvik, Børve og Eidsheim set vidare spørsmålsteikn ved kva som vil vere konsekvens ved at ein kjem forbi med kommunalt vatn og avlaup. For grunneigarane som i dag har private anlegg vil dette medføre svært negative konsekvensar og kostnadar opp i mot 200.000 kroner om kommunen krev at ein skal kople seg på det kommunale anlegget. Dette er ein kostnad grunneigarane ikkje vil kunne bere, og det vert stilt spørsmålsteikn ved kva praksis som vil kunne verte etablert i ny kommune knytt til tilkopling til kommunale anlegg. Per i dag er det ikkje praksis å krevje tilkopling av private anlegg til offentleg nett i stor grad.

Det vert vidare stilt spørsmålsteikn ved kva som er meint med at det kan etableres maksimalt 1 avkøyrsløse per tomt og kva det vil ha å seie for dei tomtene som per i dag har meir enn ei avkøyrsløse. Framdrift for vidare utbygging av fortauet vert også problematisert, og det vert stilt spørsmålsteikn ved om ein ikkje burde bygge fortauet vidare ut med ein gong når ein jobbar med etablering av vass- og avlaupsleidningar.

Avslutningsvis peiker Molvik, Børve og Eidsheim på at den planlagde løysinga med innsnevra fortau er den mest føremålstenlege i høve eksisterande utkøyrsløse frå 196/29. Vidare bør ein ikkje ha opphøgd fortau lags avkøyrsløse til 196/32, då dette vil kunne medføre at tilkomsten til denne eigedomen vert vanskeleg ved inn og utkøyring.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøve knytt til plassering av bygg og mogleg tap av utsikt for 196/29, er det vurdert ulik plassering av desse bygga, men administrasjonen har vurdert at optimal plassering av leikearealet for bustadprosjektet har vore det styrande tilhøvet for plassering av bustadane. Grunna byggegrense mot fylkesveg vil det også vere utfordrande å få gode leikeareal på framsida mot sjø om ein skulle trekke bustadane nærare vegen.

Fortauet som er planlagt medfører at parkeringsplassar foran garasje på 196/45 og 46 må flyttast. Truleg må også garasjen flyttast og tilkomsten til denne. Ny tilkomst må ordnast i samband med detaljprosjekteringa av fortauet. Det er vidare lagt opp til at framtidig avkøyrsløse vert redusert til avkøyrsløse i nord, og tilkomst må kome herfrå. Fortauet og anna vegareal som er vist på kartet går normalt inn som del av vegarealet til fylkesvegen og vil normalt verte overteke av Statens vegvesen/Hordaland fylkeskommune. Det vert utbetalt erstatning for dette arealet etter skjønsmessig verdivurdering eller minnelege avtalar. Etableringa av fortau vil medføre reduksjon i mogleg bruk av arealet for grunneigarane. Det har vore vurdert å flytte fortauet til austsida av vegen, men det er vurdert som mest føremålstenleg å fortsette dagens fortau utan vegkryssing for mjuke trafikantar. Det har også vore ynskje om å oppretthalde dagens vegline i størst mogleg grad. Når det gjeld avkøyrsløse, så ynskjer vegvesenet i nye prosjekt å sanere gamle avkøyrsløse i størst mogleg grad er det er mogleg og samle avkøyrsløse til fleire eigedomar. Dagens situasjon vil vere gjeldande fram til eventuell utbygging av fortauet, men det vil ikkje verte opna opp for utvida bruk av dagens avkøyrsløse utan at ein først gjennomgår ein reguleringsplan der ein vurderer dei trafikale tilhøva for avkøyrsløse området. For 196/32 vil eksisterande avkøyrsløse verte

liggende på same stad utan endring, og fortau vil verte tilpassa behovet for avkøyrsla.

Når det gjeld tilknytning til offentleg vatn og avlaup, så ligg det ei moglegheit for å krevje tilknytning, men dette er ikkje i stor grad praktisert i Lindås kommune. Om praksis vil endre seg i samband med etablering av ny kommune kan ein ikkje svare på per i dag. Utbygginga av nye vatn- og avlaupsleidningar ville ha kunne kome uavhengig av utbyggingsprosjektet og det skal vurderast å vidareføre VA-leidningane mot Kleivdal/Apalen. Kommunen ynskjer i utgangspunktet å kunne utvide sitt vass- og avlaupsnett mest mogleg for å kunne gje eit godt tilbod til flest mogleg av sine innbyggjarar. Normalt vil tilkopling til kommunalt nett vere eit pluss knytt til verdien på eigedomar. Per i dag ligg det ikkje føre midlar til etablering av den nordlegaste delen av fortauet, men det vil truleg vere aktuelt å søke på midlar til trafikksikring for strekka om dette vert tilgjengeleg.

6. *Gunnar Myhr* peiker på at dei i dag har 5 parkeringsplassar på deira eigedom og reknar med at det vert å finne ei ny løysing for desse når fortau vert etablert. Dei ynskjer at nokon kjem å ser på alternative løysingar og at dei vert presentert teikningar for ferdig løysing før arbeidet vert sett i gang. Vidare er dei positive til å avstå grunn dersom dette vert aktuelt, men ynskjer at arealet vert sett i stand med steinmur og gjerde i etterkant. Ved 2. gangs høyring av planframlegget viser Myhr til at avstand til innside fortau og garasje vil vere den same som i dag og at det då framleis vil vere mogleg å plassere bilar på hans eigedom. Vidare peiker han på at avkøyrsla må ha tilstrekkeleg breidde til å utnytte dagens løysing.

Administrasjonens vurdering: Den føreslåtte fortausløyisinga vil som Myhr peiker på følge dagens eigedomsgrense. Dagens avstander vil soleis verte oppretthalde. Det vil likevel verte sett av eit areal til anna vegggrunn som kan kome i strid med dagens bruk, men truleg kan dagens situasjon oppretthaldast. Ved detaljprosjektering av fortauet og vegen vil ein gå i dialog med grunneigar og diskutere eventuelle løysingar som til dømes breidda på inn-/utkøyrsla i fortauet og vidare bruk av parkeringsplassane.

7. *Odd Martin Eidsheim* viser til at dialog med utbygger undervegs ikkje har vore god nok, og at at prosjektet sidan oppstart har utvikla seg frå 4 einebustader i tun og mogleg nausteplass for Eidsheim, til eit prosjekt med 10 bueiningar, forslag om å rive garasje og innhogg i eigedomen til Eidsheim. Eidsheim viser vidare til at ein har bede om både synfaring og at det har vore lite tovegs dialog med utbygger. Vidare kom 2. gangs høyring med kort frist rett i forkant av julehøgtida og mange av endringane var store endringar som medførte inngrep i eigedomane til fleire av grunneigarane i planområdet. Eidsheim set spørsmålsteikn ved om den korte fristen var eit forsøk på å trumfe gjennom eit vedtak for planen utan å ta omsyn til innbyggjarane som vert berørt.

Eidsheim peiker på at framlegget til 2. gangs høyring bar preg av hastverkarbeid

med nokre nye punkt for å koma vegvesenet si motsegn i møte, men som mangla mange detaljar som er viktige for grunneigarane. Fleire av endringane berører 196/29, men utbyggar har ikkje forsøkt å koma i dialog med grunneigar for å diskutere moglege løysingar for utforminga. Eidsheim meiner planframlegget må jobbast vidare med og at hans interesser ikkje er teke i vare i det framlegget til reguleringsplan som ligg føre. Detaljar og som angår løysingar på dei utfordringane som er i området frå Eidsheim sin eigedom og nordover er svært mangelfull. Dei vedlagte tverrprofilsnitta gir for dårleg informasjon.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld dialog med utbyggar er dette ikkje noko kommunen rår over, men administrasjonen er einig i at det burde vore halde ei synfaring i samband med 2. gangs høyring for å informere betre om endringane som følgje av tilpassingane som vart gjort for å kome motsegna til vegvesenet i møte. Vurderinga knytt til omfang av endringar frå administrasjonen si side er ei reint planteknisk vurdering, og administrasjonen er einig i at dei aktuelle endringane vil føre til inngrep som vil vere meir omfattande for den berørte grunneigaren. Det er i første rekke Eidsheim som får større inngrep på sin eigedom som følgje av nytt planframlegg, og ein kunne ha følgd opp dette nærare. Administrasjonen meiner likevel ikkje ein har hastebehandla saka og gjort for dårlege vurderingar som følgje av ynskje om å rekke fristar for vidare handsaming av reguleringsplanen, men sidan planen har vore under arbeid lenge har ein lagt til rette for at ein skal kome til ei avslutting på planarbeidet.

Det er utfordrande å skulle utvide vegen med fortau i det aktuelle området, og den opphavlege løysinga som var på første gangs høyring var eit forsøk på å tilpasse ei løysing til dagens situasjon som ikkje ville medføre for store inngrep verken i fjellskjering på eine sida og garasje og eigedomar på andre sida. Det er vurdert ulike alternativ for plassering av fortau og vegline, men det er utfordringar knytt til avkøyrslar for naboeigedom 196/32 og store inngrep i fjellskjering, slik at den føreliggande løysinga er vurdert som den mest gjennomførbare for å stette krava vegvesenet set for utforming av vegen. Planframlegget er vidare oppjustert sidan 2. gangs høyring til å stette vegvesenet sine krav til utforming og planmateriale for fylkesvegar.

8. *Ingleif Bø, Anne Marie Selseng, Elin Bøvor, Randi Lødemel Bø og Harald Lødemel* eig 196/91 som ligg utanfor planområdet i vest, men som har avkøyrslar som vert regulert i planen. Det er teke inn føresegn som i planen som stenger for utvida bruk av eksisterande avkøyrslar til fylkesvegen. Grunneigarane er ueinige i føresegna og meiner dette set store avgrensingar på vidare utvikling av deira tomt som dei ikkje kan godta. Dei peiker også på at vegvesenet ikkje har sett noko krav om å avgrense eventuell utvida bruk av avkøyrslene knytt til fylkesvegen. Bø m.fl. meiner at teksten bør endrast til at det ikkje vert opna opp for nye avkøyrslar for nye bueiningar, noko som vil samsvare med ordlyden frå vegvesenet i deira uttale til planen. Den aktuelle eigedomen har potensiale for utvikling og fortetting og ein ynskjer ikkje at dette skal verte avgrensa.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld endringa av den aktuelle føresegna slik at ein ikkje ynskjer utvida bruk av eksisterande avkøyrslar, er dette noko

administrasjonen har teke inn for å sikre at det vert utarbeidd reguleringsplan for eventuelle nye tiltak på vestsida eller oppsida av fylkesvegen. Slik administrasjonen ser det er det fleire eigedomar som har potensiale for utvikling og fortetting på oppsida av veggen, men det er behov for ein samla plan som mellom anna ser på tilkomst til desse før vidare utbygging. Administrasjonen er soleis ikkje negativ til utbygging av området, men ynskjer at ein ser området under eitt og sikrar at mellom anna trafikksituasjonen i området ikkje vert forverra som følgje av ei utbygging av området. Det er det same prinsippet som er lagt til grunn for den aktuelle reguleringsplanen, som tek med seg eit større område for å løyse utfordringar langs fylkesvegen.

9. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* ynskjer at det vert prioritert å byggja fortau i heile området. Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Administrasjonens vurdering: Det er regulert fortau for heile området, men administrasjonen meiner at å pålegge utbyggjar å bygge fortau heile veggen vil vere ein urimeleg stor kostnad på pålegge. Det er også normalt for kommunen å prioritere trygg skuleveg for nye prosjekt i reguleringsplansaker. Leike- og uteopphaldsområde er sikra opparbeidd med tilgjengelegheit for alle.

10. *Eldrerådet* meiner det må vere universell utforming på minst 50 % av bustadane.

Administrasjonens vurdering: Det er ikkje sett spesielle krav til universell utforming av bustadane, men det ligg til rette for at dei fleste bustadane kan etablerast med trinnfri atkomst og for 4-mannsbustaden vil dette mest sannsynleg medføre at det vert etablert tilgjengelege bueiningar. For tomannsbustadane vil det også vere stor sannsynlighet for at ein etablerer tilgjengelege bueiningar med stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet.

11. *Levekårsutvalet* ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

Administrasjonens vurdering: Det er ikkje sett spesielle krav til universell utforming av bustadane, men det ligg til rette for at dei fleste bustadane kan etablerast med trinnfri atkomst og for 4-mannsbustaden vil dette mest sannsynleg medføre at det vert etablert tilgjengelege bueiningar. For tomannsbustadane vil det også vere stor sannsynlighet for at ein etablerer tilgjengelege bueiningar med stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring to gongar, og det har kome inn til saman 9 merknader i tillegg til uttalar frå råd og utval. Dei ulike merknadane er kommentert og vurdert i i utgreiinga over. På bakgrunn av at Statens vegvesen kom med motsegn mot planen, har planen vorte tilpassa for å kome motsegna i møte.

Motsegna til Statens vegvesen var knytt til trafikktryggleik for mjuke trafikantar, teknisk vegutforming i reguleringsplanen og trafikale utfordringar i området. Det har vore halde dialogmøte med Fylkesmannen for å diskutere grunnlag for å trekke motsegna, og det har vore utvida dialog og møter mellom administrasjonen og tiltakshavar/plankonsulent i etterkant for å løyse motsegna. Når det gjeld trafikktryggleik, har ein utvida fortauet til 2,5 meters breidde langs heile planområdet. Som følgje av dette har ein flytta vegtraseen mot aust for å lage plass til fortau og naudsynt sideareal for etablering av fortau og veg. Den nye traseen medfører at ein må rive garasje på 196/29 og erverve meir areal langs austsida av vegen enn framlegget som var på første gangs høyring. Ein har undervegs vurdert andre veglinjer for fortau/veg, men det har vist seg vanskeleg å oppretthalde tilkomst til 196/32 og samstundes ville måtte medføre større inngrep i fjellskjeringa med alternative trasear.

Det er vidare lagt inn eit breiare rigg- og anleggsområde langs med vegen for å sikre gjennomføring av prosjektet. Dette arealet kan verte brukt i samband med utviding av vegarealet, men vil verte tilbakeført til opphavleg stand etter vegen og fortau er ferdig. Etter vegen er ferdig vil føremålet gå tilbake til føremålet som er vist i kommuneplanen, i hovudsak bustad og næring. Byggegrense mot veg er ikkje endra, men det er teke inn tekst i føresegna som avgrensar etablering av tiltak utanfor byggegrensa mot fylkesvegen.

Vidare er det sidan første gongs høyring gjort endringar i viste avkøyrslar for planområdet, der eksisterande avkøyrslar no er vist med avkøyrslapiler, det er satt restriksjonar på utvida bruk av avkøyrslane og ein må ved endra bruk opparbeide avkøyrslane i samsvar med handbok N100. Ei avkøyrslar har blitt fjerna og ein må finne alternativ løysing for tilkomst til parkering og garasje for denne som følgje av dette. Grunnlaget for endringane knytt til avkøyrslane er at vegvesenet har hatt ynskje om å sanere avkøyrslar i området for å få eit meir oversiktleg trafikkbilete og administrasjonen har i tillegg ynskja å sikre at vidare utbygging i området vest for fylkesvegen vert underlagt regulering før det vert gjeve løyve til nye etableringar. Det har også vorte gjort endringar i frisktsonar storleik på parkeringsareal som følgje av justering av avkøyrsla til BK-området.

Som følgje av endringane som er gjort knytt til vegsystemet har Statens vegvesen trekt motsegna til planen. Endringane som er gjort medfører ein heil del meir inngrep i dagens situasjon enn framlegget som vart bestemt lagt ut på høyring i 2017. Spesielt gjeld dette for 196/29 og 196/45 og 46. For 196/29 må ein rive garasjen då denne kjem for tett på vegbana i det nye framlegget, og ein vil måtte ta meir areal for å kunne etablere fortau på vegstrekka. Fro 196/45 og 46 medfører endringane at tilkomst til garasjen må endrast og sjølv garasjen må truleg flyttast eller rivast. Det vert også naudsynt med ny tilkomst til parkeringsplassane ved sida av garasjen. Det opphavlege planframlegget la fram ei løysing som sikra mindre inngrep i eigedomane langs vegen, men det nye framlegget sikrar ei betre løysing for dei mjuke trafikantane.

Når det gjeld plassering av bygningar med omsyn til tap av sjøutsikt for 196/29, så har ein

teke utgangspunkt i ei optimal plassering av leikeareal i planen før ein har plassert bustadane. Ei alternativ plassering av bustadane lenger bak ville kanskje ha kunne avgrensa meir tapet av sjøutsikt, men det ville etter administrasjonen si vurdering gitt noko dårlegare plassering av leikearealet og bustadområdet under eitt ville fått ei dårlegare utforming. På bakgrunn av dette har ikkje administrasjonen anbefalt å endre plasseringa av dei nye bustadane.

Oppsummert meiner administrasjonen at det no ligg føre eit gjennomarbeidd planframlegg som stettar krava vegvesenet set til utbetring av fylkesveg. Endringane frå fyrste gongs handsaming medfører fleire inngrep på eigedomar, men sikrar betre standard for mjuke trafikantar og ryddar noko i eksisterande trafikksituasjon i området. Rekkefølgekravet som ligg inne knytt til bygging av fortau sikrar at ein får etablert fortau mot skule frå avkøyrsla til det nye byggeområdet i BK-området. Vidare utbygging av fortau må gjerast som del av utbyggingsprosjekt på vestsida av vegen eller via annan finansiering. Administrasjonen meiner vidare at ein har eit godt prosjekt som skal byggast ut, som vil gje gode uteareal og ei god utnytting av dei aktuelle tomtane som skal byggast ut i tillegg til at ein har fått sikra ei vidareføring av fortauet mot Leknes skule. Administrasjonen rår til at ein godkjenner planen slik den ligg føre.

.....