



Innkalling  
av  
Eldrerådet

**Møtedato:** 02.09.2014  
**Møtestad:** 1.etg.vest, rådhuset  
**Møtetid:** 10:00 - 13:00

Eventuelle forfall må meldast til Margrethe Høyland per tlf. 56 37 51 61, sms til eller per epost til Margrethe.Hoyland@lindas.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

**Sakliste**

<b>Saknr</b>	<b>Tittel</b>
009/14	Godkjenning av innkalling og sakliste
010/14	Godkjenning av møteprotokoll
011/14	1. gangs handsaming av reguleringsplan Statoil Industriområde, Mongstad
012/14	Framlegg til områdeplan for Knarvik sentrum til uttale
013/14	Høyrings svar på endringar i byggeteknisk forskrift, hausten 2014.
014/14	Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl.
015/14	Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl.
016/14	Leiar orienterer.

21. august 2014

Tore Svendsen  
møteleiar

Margrethe Høyland  
møtesekretær

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
009/14	Eldrerådet	PS	02.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Margrethe Høyland	14/6103

## Godkjenning av innkalling og saksliste

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent

### Saksopplysningar:

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/14	Eldrerådet	PS	02.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tove Mette Arnø Fyllingen	14/6103

## Godkjenning av møteprotokoll

### Vedlegg:

Protokoll - Eldrerådet - 13.05.2014

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Møteprotokollen vert godkjent

### Saksopplysningar:



## Møteprotokoll for Eldrerådet

**Møtedato:** 13.05.2014  
**Møtestad:** Møterom 1.etg.vest  
**Møtetid:** 10:00 - 12:00

Reidun Sæbdal orienterer om hjelpemidlar.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Kåre Bastesen		Medlem
Tore Svendsen		Utvalsleiar

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Ingrid Hindenes	H	Medlem
Karl Johan Olsen		Medlem
Magnhild Marie Haugen		Nestleiar

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Rolle
Eldbjørg Valle		Varamedlem
Kåre Østrem	H	Varamedlem
Rune Seim		Varamedlem

---

**Følgjande frå administrasjonen møtte:**

Margrethe Høyland, Reidun Sæbdal

---

Reidun Sæbdal orienterte om tilrettelegging av hjelpemidler. Universell tilrettelegging og individuell tilrettelegging er regulert i lovverket. Folketrygdloven regulerer for individuell tilrettelegging, og målet er å klara seg sjølv. Det er mykje hjelp å få og det er mange gode stønadsordningar i lovverket. Det er ein hjelpemiddelsentral i kvart fylke, i Hordaland ligg den på Kokstad, og kommunane skal ha mottak for vidare formidling av hjelpemidlar. Kommunen låner ut hjelpemidlar for kortare tidsrom. I forhold til NAV er det ein søknadprosess. Varig nedsett funksjonsevne og behovet for hjelpemiddel må grunngjevast av ergoterapeut/fysioterapeut. Varig treng ikkje vera på livstid, men f.eks 2 år. NAV leverer ikkje hjelpemidlar på kort tid, f.eks veker. I siste fase i livet er det eit varig behov og då kan NAV hjelpe. Ein kan få avslag frå NAV og kan då anke til trygderetten.

**Brukarråda:** Orientering frå Grethe Korsøen vert teke til orientering, og fylgd opp på neste møte.

**Eldrerådet ber rådmannen ta stilling til dette:**

- Eldrerådet ber rådmann/ordførar vurdere i budsjettet for 2015 å avsette tid og midlar for logoped og helsesøster for de eldre.

- Eldrerådet er glad for at ass.rådmann og ordfører er positiv til at det vert laga ei brosjyre over tilbod til eldre m/kontaktpersoner. Eldrerådet ber om at arbeid med slik brosjyre vert starta opp snarast,
- Eldrerådet ber om at det vert vurdert i budsjettsammenheng for 2015 å tilby skyss til dei som ikkje kan komme seg sjølv til seniortreffa.

Lyngtunet var diskutert, og Kåre Østrem tek kontakt med Ingrid Hindenes. Rådet vil ho skal prøve å få Lyngtunet inn i budsjett att.

## Sakliste

Saknr	Tittel
006/14	Godkjenning av innkalling og sakliste
007/14	Godkjenning av møteprotokoll
008/14	Leiar orienterer.

## 006/14: Godkjenning av innkalling og saksliste

### Rådmannen sitt framlegg:

Innkalling og saksliste vert godkjent

### Handsaming:

Ingen merknader.

Samrøystes vedteke.

---

## 007/14: Godkjenning av møteprotokoll

### Rådmannen sitt framlegg:

Møteprotokollen vert godkjent

### Handsaming:

Møteprotokollen fra møte 01.04.14 vart godkjend.

Samrøystes vedteke.

---

## 008/14: Leiar orienterer.

**Rådmannen sitt framlegg:**

**Handsaming:**

Ingen orienteringar.

Verte teke til etterretning.

--

-----

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
092/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1773

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan Statoil Industriområde, Mongstad

### Vedlegg:

Arealplan - planomtale ved endring  
Planomtale Mongstad Statoil industriområde 2013-05-28  
Oppsummering merknader  
Statoil\_industriområde\_Mongstad - Arekologisk registrering  
VA-Rammeplan  
Bestemmelser 2014.01.17  
Arealføremålsplan - oversikt industriområde  
Plangrense Mongstad  
Reguleringsplan-Mongstad 2014  
130530 VA-Rammeplan

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Mongstad, Statoil industriområde, plan-ID 1263-201307, ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn må følgjande endringar gjerast:

- Ny § 1.2.3: Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for nye byggetiltak (med unntak av etablering av faklar) i IND5 og IND6 med tilkomst frå vest, skal rundkøyring ved sambindingsveg, parkbelte og gang- og sykkelsti langs KV4 fram til rundkøyring i plan 1263-201102, og KV5 fram til aktuell avkøyring vere ferdigstilt.
- Ny § 1.2.4: Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for nye byggetiltak i IND6 med tilkomst frå aust, skal Veg f\_V1, inklusiv gang- og sykkelveg og parkbelte, langs N2 i plan 1263-201110, rundkøyringa i plan 1263-201102 og parkbelte og gang- og sykkelsti langs KV4 fram til rundkøyringa i plan 1263-201102 vere ferdigstilt.
- Ny § 1.2.5: Det må vere dokumentert sikra tilgang på vassforsyning (drikkevatt, slukkevatn, prosessvatn, etc.) før kvar enkelt bygning og installasjon kan få godkjent rammesøknad.
- Ny § 1.2.6: Før rammeløyve kan gjevast for utbygging av felt IND3 og IND5-8, skal det ligge føre plan for handtering av overskotsmassar frå utbyggingsområdet. Jordmassar skal primært deponerast på areal der massane kan nyttast til jordbruksføremål. Dersom det ligg



føre kommunal plan eller retningslinjer for massehandtering for området, kan disse nyttast som plan for massehandteringa.

- Ny § 1.5: Lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.
- Tillegg til § 2.5.1: IND5 kan nyttast til faklar.
- Utdrag frå § 2.6.1: IND6 kan nyttast til faklar.
- Tillegg til §§ 2.5.1, 2.6.1, 2.7.1 og 2.8.1: Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.
- Ny § 2.13 Energi
- Ny § 2.13.1: Innanfor dei nye byggeområda (IND5-IND8) skal det leggjast til rette for forsyning med vassboren varme. Nye bygg skal leggje til rette for lågt energiforbruk og for energiforsyning frå miljøvennlege energikjelder.
- Ny § 2.13.2: Planområdet ligg innanfor eit planlagt framtidig konsesjonsområdet for fjernvarme. For nye bygningar kan kommunen setje krav om tilknytning til fjernvarmenettet, jamfør pbl § 27-5.

## **Plan- og miljøutvalet - 092/14**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Mongstad, Statoil industriområde, plan-ID 1263-201307, ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må følgjande endringar gjerast:

- Ny § 1.2.3: Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for nye byggetiltak (med unntak av etablering av faklar) i IND5 og IND6 med tilkomst frå vest, skal rundkøyring ved sambindingsveg, parkbelte og gang- og sykkelsti langs KV4 fram til rundkøyring i plan 1263-201102, og KV5 fram til aktuell avkøyring vere ferdigstilt.
- Ny § 1.2.4: Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for nye byggetiltak i IND6 med tilkomst frå aust, skal Veg f\_V1, inklusiv gang- og sykkelveg og parkbelte, langs N2 i plan 1263-201110, rundkøyringa i plan 1263-201102 og parkbelte og gang- og sykkelsti langs KV4 fram til rundkøyringa i plan 1263-201102 vere ferdigstilt.
- Ny § 1.2.5: Det må vere dokumentert sikra tilgang på vassforsyning (drikkevatt, slukkevatn, prosessvatn, etc.) før kvar enkelt bygning og installasjon kan få godkjent rammesøknad.
- Ny § 1.2.6: Før rammeløyve kan gjevast for utbygging av felt IND3 og IND5-8, skal det ligge føre plan for handtering av overskotsmassar frå utbyggingsområdet. Jordmassar skal primært deponerast på areal der massane kan nyttast til jordbruksføremål. Dersom det ligg føre kommunal plan eller retningslinjer for massehandtering for området, kan desse nyttast som plan for massehandteringa.
- Ny § 1.5: Lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka

- flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms for utsleppet.
- Tillegg til § 2.5.1: IND5 kan nyttast til faklar.
  - Utdrag frå § 2.6.1: IND6 kan nyttast til faklar.
  - Tillegg til §§ 2.5.1, 2.6.1, 2.7.1 og 2.8.1: Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.
  - Ny § 2.13 Energi
  - Ny § 2.13.1: Innanfor dei nye byggeområda (IND5-IND8) skal det leggjast til rette for forsyning med vassboren varme. Nye bygg skal leggje til rette for lågt energiforbruk og for energiforsyning frå miljøvennlege energikjelder.
  - Ny § 2.13.2: Planområdet ligg innanfor eit planlagt framtidig konsesjonsområdet for fjernvarme. For nye bygningar kan kommunen setje krav om tilknytning til fjernvarmenettet, jamfør pbl § 27-5.

## **Saksopplysningar:**

### **Politisk handsaming**

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

### **Bakgrunn**

Statoil ASA har søkt om reguleringsendring for område sett av til industri i Lindås og Austrheim kommune. Reguleringsendringa i hovudsak i samsvar med kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Planen erstatter reguleringsplan for Mongstad Industriområde, nordre del (plan-ID: 1263-23012006). Hovudårsaka til reguleringsendringa er at Statoil ASA har erverva gbnr 127/123 i Lindås kommune og no ynskjer å inkludere dette området i reguleringsområdet for Statoil si verksemd.

### **Saka gjeld:**

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

Reguleringsplanen er utarbeidd for Statoil ASA av ABO Plan & Arkitektur AS. Føremålet med planen er å leggje til rette for meir industriareal i Lindås kommune og utvide grønstrukturen som grensar til industriområde i Austrheim kommune. Innanfor det utvida området i Lindås kommune har ein sentral del av arbeidet vore å finne eigna areal til BKK Nett sin nye transformatorstasjon i samband med utbygginga av kraftlinene til Modalen og Kollsnes. Planen skal i tillegg fastsetje grad av utnytting, interne vegløyningar og avgrensing av grønstrukturar. Det er også gjort mindre justeringar i avgrensing industriområde og plassering av vegar i gjeldande reguleringsplan. Planområdet er med ny utviding ca 6350 daa stort.

Området som no vert utvida i Lindås kommune var tidlegare eigd av Hydro og er på om lag 600 daa. I søraust grenser området inntil reguleringsplan for Storemyra industriområde og i nord er området avgrensa av Litlåsåsen. I planarbeidet har det vore sentralt å planlegge tilkomst til BKK Nett sin nye

trafostasjon på Mongstad. Tilkomsveg og plassering av denne og tilhøyrande justeringar av mellom anna flammetårn har vore sentralt, i tillegg til plassering av sikringssonar knytt til høgspenliner. Tilpassing til tilgrensande eksisterande reguleringsplanar i området har også vore eit fokus i planarbeidet.

Næringsområda som inngår i planen er industri, energianlegg og grøntstruktur. Industriområdet er delt inn i 8 delområde fordelt på ulike nivå. Dei nye industriområda IND5-8 opnar mellom anna opp for eit nytt faklingsområde på IND 5 og nye område til lager og støtte/servicefunksjonar knytt til industriområda (IND5-8). Det er lagt inn ei grense på maksimal mønehøgde på c +85 i område IND 7 og 8 for å sikre at bygningane ikkje skal bryte horisonten over Litlåsåsen. Dette er i samsvar med kommunedelplanen. Det er ikkje lagt inn utnyttingsgrad for industriområda IND 1-8. Dei viktigaste endringane elles i planen er:

- Endring av trasé for modulveg
- Lagt inn framtidig ny tilkomst for tankbil
- Flytting av framtidig plassering av faklar
- Endring av vegføring i Litlåsåsen
- Lagt inn ny framtidig fakkellinje for CO2 landfall

Dei viktigaste arealbruksføremåla i planområdet er delt inn i:

- Prosessområde
- Område for kraftproduksjon
- Serviceområde
- Tankområde
- Reinseanlegg
- Fakkellinje (sikringssonar)
- Parkbelte i industriområde
- Transportsonar
- Kaiar
- Administrasjon

Reguleringsplanen er vurdert opp i mot eksisterande planar når det gjeld utforming av trafikkarealet i planområdet. Det er spesielt arealet som grensar til sambindingsvegen mellom baseområdet og raffineriet som er har vore sentralt å samkøyre med dei andre reguleringsplanane i området. Her er vegsystemet samkøyrd med reguleringsplanane for Storhamn Mongstad og Storemyra industriområde. Næringsområda søraust i planområdet får framtidig tilkomst frå sør, gjennom tunnel frå Hope. Dei vil dele denne tilkomsten med næringsareala i Storemyra og Storhamn Mongstad. Tilkomsveg til ny trafostasjon er planlagt frå eksisterande sambindingsveg og det er regulert inn ei framtidig rundkøyring i dette krysset. Til raffineriområdet er det planlagt tilkomst frå nord, og ein vil på sikt vurdere å avgrense trafikken på eksisterande sambindingsveg mellom basen og raffineriet når dei planlagde vegsystema er på plass. Det er ikkje knytt nokre rekkefølgekrav knytt til tidspunkt for etablering av nye vegar i området.

Det er utarbeidd eigen VA-rammeplan for området. Denne viser til korleis handtering av spillvatn,

overvatn og tilknytning til drikkevatt og brannslukkevatn er planlagt. Det går høgspennelinjer gjennom området i dag, og desse vil verte noko justerte i høve etableringa av kraftlina mellom Modalen-Mongstad-Kollsnes. Naudsynte sikringssonar for desse linene er sikra i plankartet.

Reguleringsplanen legg opp til relativt store inngrep i landskapet i området. Plandokumenta viser til at området har liten verdi som landbruksområde og det er mest skog i området. Delar av planområdet kjem innanfor område som er sett av med omsynssone friluftsliv i kommunedelplanen. Planlagt industriområde kjem utanfor denne sona og det vert vurdert at den planlagde utbygginga ikkje vil få vesentlege negative verknader for friluftslivet. Det er også registrert nokre kulturminne innanfor planområdet. Desse er merka med omsynssonar og det er ikkje tiltak som vil kome i konflikt med desse.

### **Vurdering**

Reguleringsplanen for Statoil sitt industriområde på Mongstad er ein omfattande plan som femner over eit stort område. Det er gjort nokre mindre endringar i høve førre reguleringsplan for området, og det er lagt til eit større næringsområde i Lindås kommune. Dei nye områda innanfor planområdet er ikkje planlagt med prosessindustri, men berre lager og støtte/servicefunksjonar og anleggsleir. I tillegg er eitt område satt av til framtidig mogleg faklingsområde.

Når det gjeld endringane knytt endring av trasé for modurveg, ny tilkomst for tankbil, flytting av framtidig plassering av faklar, endring av vegføring i Litlåsen og framtidig fakkel for CO2 landfall, har administrasjonen ingen spesielle merknader og meiner dette er føremålstenlege tilpassingar innanfor området.

Det store nye tilleggsarealet som er erverva frå Hydro, ligg inntil større næringsområde som er regulert i tre reguleringsplanar (Storhamn Mongstad, Storemyra industriområde og Mongstad industriområde, deler av). Administrasjonen vil peike på at det er sentralt at desse næringsområda får ein heilskapleg profil, sjølv om det er lite truleg at Statoil vil ha behov for å bygge ut desse områda med det første. Spesielt sidan det i dei nye områda vert opna opp for andre tiltak enn prosessindustri er det viktig at ein får tilsvarande føringar på desse områda som i naboområda. Administrasjonen meiner at sjølv om ein har lagt seg inntil dei eksisterande planane reint planteknisk, så er ikkje innhaldet følgt opp på same måten. Dei viktigaste manglane vert gått gjennom under.

Områda IND 5-8 er nye område i høve den opphavlege reguleringsplanen. Ingen av desse områda er planlagt med prosessindustri. Område IND 5 er sett av til mellom anna mogleg framtidig faklingsområde. Området ligg i hovudsak i Austrheim kommune og har tilkomst delvis frå den planlagde rundkøyringa ved Mongstad Vekst-området, via tilkomstvegen som vert etablert til BKK sin nye trafo-stasjon i samband med utbygginga av kraftlina Kollsnes-Mongstad-Modalen. Det er per i dag ikkje satt nokre krav til BKK om at denne rundkøyringa skal vere etablert saman med etableringa av trafo-stasjonen, då denne saka ser ut til å verte handsama etter energilova. Det er heller ikkje sikra i reguleringsplanen nokre rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av rundkøyringa i samband med opparbeiding av næringsområda som skal bruke vegen. Det same gjeld for vegtilkomst til IND 6, som

også vil få tilkomst frå aust, via den nye sambindingsvegen som er regulert i reguleringsplan for Storemyra industriområde. Her er det ikkje knytt nokre krav knytt til etablering av vegen med rundkøyring før ein utviklar området. Det er administrasjonen si vurdering at det må sikrast ei heilskapleg utvikling av vegsystemet i dei nye næringsområda utanom dei områda som er sett av til prosessindustrien og administrasjonen vil tilrå å føye til følgjande rekkefølgekrav:

- Ny § 1.2.3: *Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for nye byggetiltak (med unntak av etablering av faklar) i IND5 og IND6 med tilkomst frå vest, skal rundkøyring ved sambindingsveg, parkbelte og gang- og sykkelsti langs KV4 fram til rundkøyring i plan 1263-201102, og KV5 fram til aktuell avkøyring vere ferdigstilt.*
- Ny § 1.2.4: *Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve for nye byggetiltak i IND6 med tilkomst frå aust, skal Veg f\_V1, inklusiv gang- og sykkelveg og parkbelte, langs N2 i plan 1263-201110, rundkøyringa i plan 1263-201102 og parkbelte og gang- og sykkelsti langs KV4 fram til rundkøyring i plan 1263-201102 vere ferdigstilt.*

Det er ikkje fastsett noko utnyttingsgrad i dei nye områda sett av til industri. Administrasjonen meiner at det er føremålstenleg at ein i områda som ikkje er avsett til prosessindustri opererer med vanlege krav knytt til utnyttingsgrad. Administrasjonen vil tilrå at ein avgrenser utnyttingsgraden tilsvarande satsen for Storemyra innanfor desse områda, og set BYA til 80%. For områda IND7 og IND8 er det i tillegg satt ei øvre byggehøgde på kote +85 meter for å sikre at bygga ikkje bryt horisonten over Litlåsåsen.

- Tillegg til §§ 2.5.1, 2.6.1, 2.7.1 og 2.8.1: *Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.*

Når det gjeld handtering av overvatn er dette omtalt i VA-rammeplanen, men ikkje sikra i føresegnene. Administrasjonen vil tilrå at ein legg til grunn tilsvarande føresegn knytt til overvatn som for resten av næringsområda i tilknytning til det nye området i reguleringsplanen.

- Ny § 1.5: *Lokal overvasshandtering skal leggast til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstrøms frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms for utsleppet.*

Det er knytt utfordringar til både dagens og framtidig vassforsyning til både Mongstadområdet med alt næringslivet som er i området og også anna busetnad i i Mongstadregionen inkludert Austrheim. Det er ulike planar under utarbeiding for å møte desse utfordringane både når det gjeld drikkevatt, prosess/industrivatn, slukkevatn, etc. Felles for alle er at det vil verte enno større behov for ein i dag knapp ressurs og at det må gjerast grep for at ein får på plass ei tilstrekkeleg forsyning av vatn til området. Administrasjonen ynskjer difor å ta med eit generelt rekkefølgekrav for reguleringsplanen som er tilsvarande det som vert sett som krav i reguleringsplanane Storemyra industriområde og Storhamn Mongstad. Dette skal vere med på å sikre at kommunen har kontroll på at det er

tilstrekkeleg med vassforsyning til nye tiltak som vert etablert innanfor området og at ein på denne måten bidreg til å unngå at det vert problem med dei ulike vassforsyningane til eksisterande aktivitetar i området.

- *Ny § 1.2.5: Det må vere dokumentert sikra tilgang på vassforsyning (drikkevatt, slukkevatn, prosessvatn, etc.) før kvar enkelt bygning og installasjon kan få godkjent rammesøknad.*

I høve energiforsyning ligg det føre planar om å etablere fjernvarmett i området. Administrasjonen meiner det er føremålstenleg å ta med likelydande føresegner knytt til energiforsyning som i dei tilgrensande planane Storemyra industriområde og Storhamn Mongstad. Dette for å sikre at nye konstruksjonar kan dra nytte av og skape grunnlag for meir miljøvenleg energiforsyning i området.

- *Ny § 2.13 Energi*
- *Ny § 2.13.1: Innanfor dei nye byggeområda (IND5-IND8) skal det leggjast til rette for forsyning med vassboren varme. Nye bygg skal leggje til rette for lågt energiforbruk og for energiforsyning frå miljøvennlege energikjelder.*
- *Ny § 2.13.2: Planområdet ligg innanfor eit planlagt framtidig konsesjonsområdet for fjernvarme. For nye bygningar kan kommunen setje krav om tilknytning til fjernvarmenettet, jamfør pbl § 27-5.*

I høve føresegnene til planen kan det sjå ut som om føresegna for IND5 og IND6 er forveksla eller skrive feil. I kartet er område for framtidig fakling vist på IND5, mens føresegnene opner opp for dette føremålet på IND6. Administrasjonen vil tilrå at punktet om fakling blir fjerna frå § 2.6.1 og teke inn i § 2.5.1.

- *Tillegg til § 2.5.1: IND5 kan nyttast til faklar.*
- *Utdrag frå § 2.6.1: IND6 kan nyttast til faklar.*

Det er i planframlegget ikkje omtalt korleis ein skal handtere overskotsmassar som følgje av utbygginga av dei nye planområda. Det er store område som potensielt skal byggast ut, og administrasjonen meiner det er sentralt at ein så langt som råd ser på moglegheita for å utnytte jordmasser som vert fjerna frå industriområda. For reguleringsplanane Storemyra industriområde og Storhamn Mongstad er det sett krav til at det skal gjerast greie for massehandteringa som følgje av utbygginga i søknadsprosessen om tiltak. I samband med framtidig utbygging av Storemyra, ser ein no at det vert utfordringar knytt til plassering av jordmassar dersom det kjem store utbyggingar av større overflater. Det blir då ei utfordring å plassere massane på eigna område eller i deponi då det er store mengder som skal flyttast samstundes. Administrasjonen ser det som føremålstenleg å få inn eit rekkefølgekrav om at det må føreligge ein massehandteringsplan som gjer greie for korleis dei aktuelle massane skal handterast, anslag på volum og eventuelle andre viktige opplysningar før rammesøknad vert godkjent. Dette for å sikre ei god utnytting av jordressursane som ligg i området. Det kan også vere føremålstenleg å knyte til ein føresegn om at dersom det ligg føre kommunal plan for massehandtering, så er denne førande for korleis massane skal handterast. Administrasjonen jobbar med moglegheita for å starte opp ein kommunedelplan som tek for seg utfordringane knytt til massehandtering innanfor utbyggingsområda på Mongstad, på bakgrunn av den no truleg svært

framskynda utbygginga av store næringsareal i området.

- *Ny § 1.2.6: Før rammeløyve kan gjevast for utbygging av felt IND3 og IND5-8, skal det ligge føre plan for handtering av overskotsmassar frå utbyggingsområdet. Jordmassar skal primært deponerast på areal der massane kan nyttast til jordbruksføremål. Dersom det ligg føre kommunal plan eller retningsliner for massehandtering for området, kan desse nyttast som plan for massehandteringa.*

Når det gjeld tilhøvet til friluftsliv og grøntområde innanfor planområdet, og då spesielt tilhøvet til Litlåsåsen som buffersone mellom industriområdet og busetnaden i området, er næringsarealet avgrensa til å omfatte områda som er sett av til næring i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Dei grøntområda som er tekne med i planen er vist som LNF-område i kommunedelplanen. Det er også sikra maksimale mønehøgder for å sikre at nye bygg (utanom eventuelle nye faklar i IND5) ikkje vil bryte horisonten over Litlåsåsen. Administrasjonen meiner soleis at omsyna til natur og friluftsliv er ivareteke på ein god måte i planframlegget.

Oppsummert meiner administrasjonen at reguleringsplanen må tilpassast noko betre i høve dei tilliggande næringsområda Storemyra industriområde, Storhamn Mongstad og Mongstad industriområde, deler av. Med dei tilrådde tilleggane i føresegnene, meiner administrasjonen at dei viktigaste tilpasningane kjem med i planframlegget. I tillegg er det viktig å få sikra at vassforsyninga til området er tilstrekkeleg og at kommunen som leverandør av vatn til verksemdene er premissgjevar for kva som kan etablerast innanfor den kapasiteten som er tilgjengeleg for vatn. Administrasjonen meiner at reguleringsplanen med dei skisserte endringane kan sendast ut på høyring og offentleg ettersyn.

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
	Formannskapet	PS	
012/14	Eldrerådet	PS	02.09.2014
	Levekårsutvalet	PS	
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Frøydis Ones	14/1135

## Framlegg til områdeplan for Knarvik sentrum til uttale

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

### Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

#### *Politisk handsaming*

*Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Levekårsutvalet, og Formannskapet. Plan- og miljøutvalet tek stilling til merknadene etter høyringsfristen 22. september. Kommunestyret får seinare områdeplanen for Knarvik sentrum til handsaming.*

#### **Bakgrunn**

*Plan- og miljøutvalet vedtok i møte den 18. juni, sak 93/14, å leggje områdeplan for Knarvik sentrum til offentleg ettersyn:*

«

#### *Områdeplan Knarvik sentrum - andre gongs handsaming*

#### **Vedlegg:**

*Planomtale*

*Plankart - vertikalnivå 1 - logo NY*

*Plankart - vertikalnivå 2 - logo NY*



Plankart - vertikalnivå 3 - logo  
Reguleringsføresegner Knarvik endelig  
VedleggA - grøn overflatefaktor  
VedleggB - grønne punkt  
VedleggC - illustrasjonsplan  
Kvalitetsprogram  
Føresegnssoner

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Plan- og miljøutvalet legg områdeplan for Knarvik sentrum til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10.

**Plan- og miljøutvalet - 093/14**

**PM - behandling:**

**Fellesframlegg:**

Som rådmannen sitt framlegg: Plan- og miljøutvalet legg områdeplan for Knarvik sentrum til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova §12-10) med fylgjande endring:

-Føresegna punkt 4.12 vert endra til Almenning.

-Føresegna punkt 4.12.1 vert endra til: Areal i ulike reguleringsføresmål som vender mot o\_ST1, o\_ST2, og o\_ST3, (Almenningen) skal nyttast til publikumsretta verksemd innanfor reguleringsføre målet.

- I plankartet, vertikalnivå 2, er liner for alle bestemmelsesområda lagt inn, og i tillegg vert:

\* byggegrensa for bestemmelsesområdet #16 lagt inn.

\* byggegrensa for bestemmelsesområdet #8 lagt inn.

Kåre Romarheim-Krf var ugild i handsaming av denne saka grunna økonomiske interesser i planen.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Plan- og miljøutvalet legg områdeplan for Knarvik sentrum til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, med fylgjande endring:

*-Føresegna punkt 4.12 vert endra til Almenning.*

*-Føresegna punkt 4.12.1 vert endra til: Areal i ulike reguleringsføremål som vender mot o\_ST1, o\_ST2, og o\_ST3, (Almenningen) skal nyttast til publikumsretta verksemd innanfor reguleringsføremålet.*

*- I plankartet, vertikalnivå 2, er liner for alle bestemmelsesområda lagt inn, og i tillegg vert:*

*\* byggegrensa for bestemmelsesområdet #16 lagt inn.*

*\* byggegrensa for bestemmelsesområdet #8 lagt inn.*

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

*Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast til offentleg ettersyn. Ved offentleg ettersyn får dei politiske utvala (Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Levekårsutvalet, og Formannskapet), saman med andre høyringsinstansar, høve til å kome med uttale til framlegget før plan- og miljøutvalet igjen får planen til handsaming. Utvalet innstiller til kommunestyret som skal vedta planen.*

#### **Bakgrunn**

*Områdeplan for Knarvik sentrum vart vedteke lagt ut til offentleg ettersyn i sak 13/12, møte den 25.01.2012. Høyringsperioden var frå 08.02.2012 til 11.04.2012. Det kom inn 30 merknadsbrev til planen i samband med høyringa. Ein av merknadene inneheldt motsegn. Med bakgrunn i denne, og fleire av merknadene som kom til planframlegget, valde styringsgruppa for planarbeidet å arbeida meir med planen. Arbeidet med kvalitetsprogrammet vart framskunda, og har vore sentralt i arbeidet med planen fram til andre gongs handsaming.*

*Planframlegget inneheldt plankart, planomtale, føresegner med vedlegg, illustrasjonsplan og kvalitetsprogram. Fleire utgreiingar er gjennomført i hovudsak knytt til trafikkavvikling. Desse ligg til grunn for planen slik den ligg føre no. Det er og gjort vurderingar knytt til kostnader og finansiering m.m. Dette grunnlaget er unnateke offentlegheit på grunn av seinare anbod og konkurranse.*

#### **Plandokumenta**

**Plankartet** og **føresegna** med tilhøyrande vedlegg er dei juridiske dokumenta som skal leggjast til grunn for tiltaka innanfor planområdet. **Planomtalen** skal tydeleggjere omsyna bak, og vise verknadene av planen.

**Plankart** er teikna ut for 3 nivå, under bakken, på bakken og over bakken. Kartet viser dei ulike arealføremåla med byggegrense, formålsgrænse, med meir.

**Føresegna** inneheldt:

-Felles føresenger om utnyttingsgrad: byggehøgde og – lengde, byggjegrænser og fasadelengde, minste utomhusareal, universell utforming, parkering, støy, energi, grøn overflatefaktor, grønne punkter, renovasjon, utbyggingsavtale, overvatn, og tekniske anlegg.

-Krav til utfyllande planar og dokumentasjon: krav til detaljregulering, forholdet til illustrasjonsplan og kvalitetsprogram, krav til utomhusplan, til VA plan, til vegplanar, evt. grunnundersøkingar og forureina grunn.

-Krav til rekkefølge: i forhold til offentlege veganlegg, private offentlege og fellesareal, offentlege torg og gatetun, leikeplassar og grøntområde.

-Krav til bygningar og anlegg: Blokker, sentrumsføremål, og tenesteyting

-Krav til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-Krav til grønstruktur

-Krav til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

-Krav til omsynssone

**Planomtalen** skal tydeleggjere omsyna bak planen, og skal vise verknadene av planframlegget.

Dette dokumentet skildrar:

-Bakgrunnen for planarbeiet

-Planprosessen

-Planstatus og overordna føringar

-Omtale av planområdet, dagens situasjon

-Omtale av planforslaget

-Konsekvensar av planforslaget

-Vurdering av alternativ

-ROS, risiko og sårbarhet

-Merknader ved første gongs offentleg ettersyn

**Kvalitetsprogrammet** gjeld for heile planområdet og skal vera eit detaljert styringsverktøy for å sikra ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom, og felles grøntområde. Programmet skal leggjast til grunn for utforming av rammesøknader og detaljplanar. Ein konsekvens av dette er at ein for ein skilde felt kan gå rett på rammesøknad dersom innhaldet i søknaden oppfyller kvalitetsprogrammet og gjennom det er i samsvar med områdeplanen. Det er utarbeidd sjekklister for dei ein skilde delområda, jf. kvalitetsprogrammet, som skal fyllast ut og leggjast ved søknad om rammeløyve. Desse sjekklisene skal vera ei hjelp i vurderinga om krava i kvalitetsprogrammet er nådd. Kvalitetsprogrammet skal og leggjast til grunn for utarbeiding av detaljplan. I den samanheng må utbyggjar dokumentera at kvalitetane i programmet vert følgd opp.

**Illustrasjonsplanen** (som ikkje er utarbeidd for heile planområdet) er eit kart som gjennom føresegna er gjort juridisk bindande for utforming av offentlege byrom. Denne illustrasjonsplanen viser ei mogleg utforming av småbyen Knarvik slik det kan verte om ein legg til grunn prinsippa for

planarbeidet. Alle bygg og bygningskroppar slik dei er vist er illustrative.

**Grøn overflatefaktor (GOF)** vil bidra til ei generell kvalitetsheving av utemiljøet i heile planområdet. Det er ein reknemodell som er utvikla som hjelp for utbyggjar og kommunen i vurdering av enkeltsaker. Føremålet med denne formelen er å ta hand om overflatevatnet gjennom å etablera grønne flater som kan ta opp vatn, og slik bremsa avrenninga frå eit område. Denne løysinga bidreg med andre ord til å gje eit uterom grønnare preg samstundes som det har ein praktisk funksjon i å ta hand om ei auka mengd med overflatevatn.

**Grøne punkt (GP)** skal syta for biologisk mangfald i heile planområdet, og er ei liste (ikkje uttømmende) over tiltak som kan veljast for å gje det einskilde uteområdet eit særlege blå-grønt preg.

### **Planområdet**

Planområdet er på totalt 390 dekar. Då planarbeidet starta opp i 2010 var det registrert 120 menneske busett innanfor dette planområdet Byggjeområdet er på 213 dekar. I dette området kan det maksimalt førast opp nesten 390 000 m<sup>2</sup> bygg (%BRA). Ei fordeling på dei ulike arealføremåla kan vere slik:

- bustad: 150 000 m<sup>2</sup>
- næring/handel: 128 000 m<sup>2</sup>
- kontor: 18 000m<sup>2</sup>
- tenesteyting= 85 000m<sup>2</sup>
- kultur/hotell = 7000 m<sup>2</sup>

Med leilegheiter på 80 m<sup>2</sup> kan det gje ei nesten 2000 bustader og ei befolkning på opp mot 4000 innbyggjarar innanfor planområdet på lang sikt. Dette vil og gje konsekvensar for den sosiale infrastrukturen med omsyn til barnehage og skule.

### **Merknader ved første gongs offentleg ettersyn**

Det kom inn 30 merknadsbrev til områdeplanen. Ein av merknadene, frå Fylkesmannen i Hordaland, inneheldt motsegn med bakgrunn i manglande samanhengande grønstruktur og siktsoner.

Styringsgruppa for planarbeidet, som er personidentisk med plan- og miljøutvalet (med unntak av eit medlem som har erklært seg inhabil), gjekk gjennom merknadene i møte den 3. oktober og 6. november 2012.

Kort oppsummert er merknadene (i hovudsak) frå grunneigarane til arealbruk på eigne tomtar

*knytt til følgjande hovudpunkt (jf presentasjonen til styringsgruppa i møte den 6. november 2012):*

- 1.Ynskje om å få vidareutvikla eigen tomt ( i staden for alternativ bruk som vegareal, kollektivstasjon eller andre byggjeområde, torg og gatetun m.m.)*
- 2.For høg kvadratmetersum uteareal pr. bueining*
- 3.For lav utnytting, ynskje om fleire etasjar, nokon har ulikt syn på fasadekrav til 1. etasje*
- 4.Kostnadene ved å byggje ut vert så store at det er vanskeleg å få utbygginga rekningsssvarande*

*Andre merknader til planframlegget (ikkje uttømmande liste):*

- 1.Positivt med ei bymessig utvikling*
- 2.Torget/passasjen som plass er positivt*
- 3.Trafikale løysingar er gode, men det er stilt spørsmål ved E39, planfri kryssing av E39 aust for ny rundkøyring må vurderast på nytt*
- 4.Det er positivt med parkering under bakken, men litt ulikt syn på løysingane*
- 5.Spørsmål ved plassering av kollektivterminalen, i forhold til storleik og funksjon. Andre løysingar nemnt: ved krysset E39/fv57, Kvassnesvegen som kollektivgate*
- 6.Omsynet til dei mjuke trafikantane er viktig, ta omsyn til at elevar går gjennom sentrum til skulen, spørsmål om undergang i aust knytt til E39 kan fjernast.*
- 7.Prinsippet om universell utforming må leggjast til grunn*
- 8.Utfordra på å vektleggja arkitektonisk kvalitet og byggjeskikk*
- 9.Saknar tiltak som byggjer opp om at Knarvik er trafikalt knutepunkt og regionalt senter*
- 10.Planen må leggje til grunn framtidig vekst, og planleggje bygg og tenester for fleire innbyggjarar*
- 11.Bustader med god tilknytning til kollektivnettet*
- 12.Ta omsyn til og utvikla grøntområde, større areal til leik /friområde*
- 13.Høgare bygg og utnyttingsgrad, m.m. Ynskje om meir fleksibilitet for utbyggjar.*
- 14.Kommentarar til rekkefølgjekrava, m.a. lik handsaming, ikkje skap forsinkelser*
- 15.Kostnadene med gjennomføring er for høge, ein bør sjå ei utvikling av Knarvik etter 5-10 år*

### **Styringsgruppa sitt arbeid fram mot andre gongs handsaming**

*Styringsgruppa har gjennom prosessen fram mot andre gongs handsaming hatt eigne møte der det er gjeve føringar og signal til planarbeidet. Administrasjonen har og orientert om arbeidet i nokre ordinære møte for plan- og miljøutvalet.*

*I møte den 6. november 2012 gav styringsgruppa følgjande signal til det vidare arbeidet med områdeplanen:*

- 1.Vurder å flytta rundkøyring i aust lenger mot aust slik at den kjem inn på den etablerte Kvassnesvegen i sør (veg 8)*
- 2.Vis torg 2 som sentrumsområde, og noverande skyss stasjon vert endra til almenning med passasje under E39*
- 3.Plan over kor ein kan byggje høgare må utformast som del av kvalitetsprogrammet. Høgde opp*

*til 9 etasjar kan vurderast med balansert avtrapping*

*4. Det er viktig at det kjem lys ned på gateplan mellom bygningskroppane og inn i leilegheitene/bueiningane. Gode bumiljø er målet. Det inkluderer og uteareala.*

*5. Det må leggjast til rette for at fleire butikksentra kan etablera seg i planområdet, og det er ikkje ynskjeleg med lukka fasadar. Gate og kvartalstrukturen er viktig i Knarvik.*

*6. Det er ynskjeleg å halde på grensene for grøntområdet Kvassnesstemma.*

*I same møte vart det gjeve aksept for å gå i gang med ulike vurderingsarbeid, og å framskunda arbeidet med kvalitetsprogram.*

*Konklusjonar frå møte 20. februar 2013:*

*1. Tenkinga i presentasjonen til konsulentane er fornuftig, det er ynskjeleg å gå vidare på dette arbeidet.*

*2. I arbeidet må vi binde saman nord- og sørsida av E39, også vest-aust aksene. Alle områda må med i arbeidet*

*3. Det er viktig å få på plass forutsigbare rammer for utbygginga.*

*4. Tenkinga omkring almenningen er fornuftig. Sjå meir også på gater, det er positivt å utvida Kvassnesvegen og i tillegg gje høve til høgare bygg.*

*5. Det er viktig å få til gode funksjonar inn til almenningen*

*6. Kvartalsvis tenking der ein opnar opp for uteareal er positivt*

*7. Tenk fleire bustader inn i sentrum*

*8. Kvalitetsprogrammet må sikrast gjennomføring i plandokumenta*

*Konklusjon frå møte 13. mars 2013:*

*Styringsgruppa ber om at konsulentane utarbeider kvalitetsprogrammet etter dei prinsippa som er presentert i møtet.*

*Signal i møte 30.10.2013:*

*Styringsgruppa meiner løysinga som Asplan Viak as skisserer for av- og påkøyring til parkeringsanlegg under bakken er ei tilfredsstillande og likeverdig løysing for grunneigarar på begge sider av E39. Denne løysinga skal svare på vegvesenet sine krav. Asplan Viak vert difor beden om å teikne dette ut før kommunen sender det til Statens vegvesen.*

*Signal i møte 12.11.2013:*

*Vegval som vart teke av styringsgruppa:*

1. Eigedomen som Haugen barnehage ligg på vert vidareført som i planframlegget til offentlig ettersyn i 2012.
2. Prøv å sikre dei viktigaste områda som offentlege. M.a. vert almenningen vidareført som offentlig
3. Offentleg gatetun er godt signal å gje gjennom planen.
4. Det er viktig å sikre dei andre gangveggar/passasjar som viktige offentlege tilgjengelege område i privat eige og som skal opparbeidast privat. Vurder byggjegrænse, fargekode og sikra tilgang.
5. Tomt BL2 i framlegg til plan av 2012 - vert endra til offentlig tenesteyting.

Konklusjon etter presentasjon i møte:

«Styringsgruppa ber administrasjonen gå i lag med Statens vegvesen og Helge Hopen as for å finna ut

om dette er eit førbart alternativ. Neste møte vert om 14 dagar. Vi ber og administrasjonen sjå på alternativ ute til 1. gongs offentlig ettersyn som alternativ dersom det andre alternativet ikkje går. Styringsgruppa ber administrasjonen om å ikkje arbeide meir med parkeringsløyising og kvalitetsprogrammet før møtet om 14. dagar.»

Orientering til styringsgruppa 04.12.2013 og 22. 01.2014

Konklusjonane frå møte med vegvesenet og konsulent vart referert og presentert. Kommunen får aksept for å leggje til rette for av- og påkøyring knytt til E39 til framtidig parkeringsanlegg. I tillegg må det etablerast austleg alternativ for av – og påkøyring slik at trafikken frå aust får ein betre tilkomst. Ulukkesomfanget kan verte redusert med dette. Vegvesenet vil gje ei endeleg attendemelding på løysinga i deira merknad når planen vert lagt til offentlig ettersyn.

### **Proessen fram til andre gongs handsaming**

Arbeidet med kvalitetsprogrammet var grunnlag for dialog med m.a. grunneigarar første halvår 2013. Det vart halde to dagsmøte med ei samla grunneigargruppe, der også representantar for brukarar av sentrum vart invitert inn. I alt var om lag 70 personer/eigedomskonstellasjonar invitert i møte i tillegg til styringsgruppa og arbeidsgruppa. Seinare i prosessen er det halde møte med nokre av grunneigarane som i hovudsak har eigedomar som ikkje fekk fokus i det innleiande arbeidet med kvalitetsprogrammet.

### **Planframlegget**

For å svara på motsegnet frå Fylkesmannen om ein betre samanhengande grønstruktur, og siktaksar, vart det bestemt å framskunda arbeidet med kvalitetsprogrammet for planområdet. Intensjonen var og at arbeidet med kvalitetsprogrammet ville hjelpe oss med å gje svar på fleire av utfordringane som kom fram i høyringa, jf. styringssignala til planarbeidet. Gjennom arbeidet er det sett fokus på både byrom og aksar. Men også potensialet for dei ulike utbyggingsområda var viktig, og har fått eit spesielt fokus i arbeidet. Gjennom arbeidet i 3D modell er mogleheitene

tydeleggjort

Gjennom planprosessen fram til andre gongs handsaming er det gjort fleire endringar i planframlegget:

-Kravet til kvadratmeter felles uteopphaldsareal som skal løysast på eigen tomt (knytt til bustadar) er redusert frå planframlegget av 2012 til det føreliggjande planframlegget. I 2012 var det lagt inn krav om at dei fleste områda skulle sikra 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr buening på eigen tomt. I det føreliggjande planframlegget er det lagt inn det same totale kravet til uteopphaldsareal på 25 m<sup>2</sup>, men pr 100 m<sup>2</sup> BRA bustad. Det er også opna opp for at 10 m<sup>2</sup> av desse kan dekkast inn gjennom offentlege byrom, og inntil 3 m<sup>2</sup> kan liggje på tak.

Tidlegare var kravet til uteareal ei begrening på utbyggingspotensialet i planen. Sjølv om utnyttingsgraden (%BRA) stort sett er den same for dei to planframlegga, vert det mogleg å byggje fleire m<sup>2</sup> etter den føreliggjande planen.

-Landskapet, sol og lystilhøve er m.a. lagt til grunn i vurderinga av kor mange etasjar som kan førast opp i planområdet. Etasjetalet er litt høgare i det nyaste planframlegget. I 2012 låg etasjetalet i stor grad på 3 til 4 etasjar. I det føreliggjande planframlegget er dette vidareført for fleire av eigedomane, men fleire utbyggingsområde har fått auka etasjetalet til 5 etasjar, og nokre stader 6. etasjar. To stader vert det lagt til rette for tårn, på 8 og 9 etasjar. Underetasjane som nokre stader kan brukast til næringsføremål kjem i tillegg.

-Det er lagt til rette for totalt sett fleire kvadratmeter byrom (almemming, gatetun, siktsoner og bygater) som utgjør ein samanhengande grønstruktur. Kvaliteten på desse uteromma, og almenningen spesielt, av ein så høg standard at dette kompenserer for lågare kvadratmeter uteareal på den einskilde byggetomt. Ved å fokusera på prinsippet om kvalitet og samanhengande struktur er det i prosessen kome signal om at ein reduksjon av det totale grønt arealet pr eining kan godtakast.

-Almenningen er lagt til arealet der skyss stasjonen er i dag

-Torg 2 i første framlegg til plan er lagt til sentrumsføremål

-Ny rundkøyring i aust er flytta mot aust og vert kopla på dagens trasè for Kvassnesvegen

-Det vert lagt til rette for ei likeverdig inn- og utkøyrsløp (for eigedomar nord og sør for E39) til framtidig parkeringsanlegg under bakken, knytt til E39

-Kollektivstasjonen er lagt utanfor planområdet, jf. vedteken områdeplan for tunnel på fv. 57 Knarvik-Isdalstø, og Kvassnesvegen vert ei kollektivgate med kantstopp

-Bygata, Kvassnesvegen, får ei breiare utforming enn det første planutkastet

Det er lagt inn ein viss grad av valfridom knytt til nokon av eigedomane i planområdet. Byggegrensene er juridisk fastsett i plankartet. For byggeområda langs deler av Kvassnesvegen er det i plankartet, inn mot vegen, vist to byggegrensar som kan veljast. Den eine byggegrensa går i formålsgrensa og den andre ligg om lag 5 meter innanfor. Ved å velje den inste byggegrensa, er det høve til å føra opp ei byggehøgde meir (som også skal vera inntrekk) enn om byggegrensa nærast vegen vert valt. Tanken bak dette er at byrommet, Kvassnesvegen, vert opplevd som breiare, og at utbyggjar ikkje skal tape på ei slik løysing. Det private arealet som kjem inn i byrommet skal kunne nyttast til uteservering, privat forhage, etc. Breiare gateløp vil også gje meir lys og sol inn i dette byrommet. Nokre inntrekte bygg vil gje variasjon i gateløpet.



Det er fastsett krav om detaljplan for dei eigedomar og areal som ikkje er omfatta av illustrasjonsplanen og kvalitetsprogrammet. Detaljplankravet gjeld og for område som vert omfatta av desse dokumenta, men der det er ynskje om å gå ut over rammene som plandokumenta i ein heilskap fastset.

Alle utbyggingsområde må detaljerast enten knytt til detaljplan eller søknad om rammeløyve gjennom ein utomhusplan. Gjennom denne planen må det visast korleis innhaldet i illustrasjonsplan og kvalitetsprogrammet er oppfylt.

Ein 3D modell er utarbeidd for å kunne illustrera korleis byen Knarvik kan sjå ut om det vert bygd ut etter dei prinsippa som plandokumenta legg til grunn. Utsnitt frå modellen er brukt for å illustrera moglege løysingar i ein meir realistisk situasjon. Noko av dette er vist i plandokumenta.

### **Økonomi**

Det er gjennomført to separate vurderingar knytt til kostnadsrekning av gjennomføringa av planframlegget. Første anslagsmøtet, knytt til tiltak på E39, vart halde den 13. mai av Statens vegvesen. Forventa total kostnad er 261 mill. kroner.

I perioden 21. til 30. mai er det gjennomført vurdering av kostnader knytt til dei lokale tiltaka i planen. Resultatet av dette arbeidet viser at det er om lag 70% sannsyn for at kostnadene med å gjennomføra dei lokale tiltaka vil liggje mellom 384 mill. kroner og 470 mill. kroner. Dette anslaget inneheldt: kommunale vegar med fortau, offentlege byrom og parkar, følgjekostnader av tiltak på E39, felleskostnader knytt til parkeringsanlegg, VA anlegg og annan infrastruktur, grunnverv, og byggherrekostnader.

Detaljar i dei to kostnadsvurderingane er ikkje offentleg, jf. offentleglova § 15, m.a. sidan dette er prosjekt som ved gjennomføring skal leggast ut på anbod.

Som ei samanlikning med kostnadsvurderingane knytt til planframlegget som var til første gongs handsaming i 2012, var forventa kostnad knytt til tiltaka på E39 (utan grunnverv) på 151 mill. kroner. Kostnadstala for dei lokale tiltaka planframlegget av 2012, kom ikkje fram gjennom ei samla kostnadsvurdering gjennom anslagsmetoden slik det no er gjort. M.a. vart ikkje dei kommunale vegane med fortau kostnadsrekna i 2012. Dei lokale tiltaka hadde eit forventa kostnadstal i 2012 på 289 mill. kr.

### **Gjennomføring**

I føresegna er det fastsett rekkefølgjekrav. Konkret medfører desse rekkefølgjekrava at bestemte tiltak innanfor planområdet enten må vere ferdigstilt eller sikra opparbeidd før utbygging i sentrumsområdet kan finne stad. Avtale om deltaking for å få gjennomført tiltak det er knytt rekkefølgjekrav til, vert forhandla fram gjennom utbyggingsavtalar. I framlegget til føresegna er det lagt inn at lokalt helsehus, som det vert arbeidd for å få etablert på eigedom o\_BOP1, kan

etablerast før oval rundkøyning på E39 er ferdigstilt. Tiltaket på eigedomen skal likevel bidra inn i finansieringa av den ovale rundkøyninga ved at deltakinga vert «sikra».

Finansieringa av tiltaka i planen skal ikkje godkjennast gjennom planbehandlinga. Dette er eit arbeid som går parallelt med eller i etterkant av planarbeidet, på andre arenaer. Utbyggjarar, private og offentlege, må forventast å delta i finansieringa av tiltaka som det er knytt rekkefølgjekrav til.

Det kan vere andre finansieringskjelder knytt til gjennomføring av tiltaka det er sett rekkefølgjekrav til. Gjennom Nordhordlandspakken kan noko av finansieringa av tiltak knytt til E39 sikrast. For tiltak knytt til t.d. byrom og kollektivgate, kan det kanskje vere mogleg å søkje statleg og fylkeskommunal støtte til delfinansiering. Gjennomføringsperspektivet på planen er langsiktig. Det er lagt til grunn ei tenking om minst 30 – 40 år før sentrumsområdet kan ha strukturane på plass slik planframlegget viser. Det er difor viktig å ha dette perspektivet også for kostnadsbiletet. Kostnadene skal og investerast i ein minimumsperiode på 30 til 40 år.

Administrasjonen i Lindås kommune har starta førebuinga på arbeidet med utbyggingsavtalar for å kunne ha eit grunnlag klart til planen vert vedteken, og utbyggjarar kanskje ynskjer å starta utbygginga. Dette er ein prosess som bør aktiviserast ytterlegare om planframlegget vert vedteke lagt til offentleg ettersyn. Prosessen med utbyggingsavtale er ei forhandling. Dette inneber at den formelle prosessen knytt til grunneigarar ikkje kan starta opp før det er ein utbyggjar som står klar med eit utviklingsprosjekt, og som ynskjer å gjennomføre dette. Lindås kommune si rolle i arbeidet med utbyggingsavtalar må avklarast. I kva grad skal kommunen delta i finansieringa ut over rolla som grunneigar? Skal kommunen opptre som bank i dette arbeidet? Eller er det andre tilnærmingar som må vurderast.

## **Vurdering**

Planen som er lagt fram for plan- og miljøutvalet for andre gongs handsaming, byggjer på dei same hovudstrukturane som planen som var til offentleg ettersyn i 2012; samanbinding av sør- og nordsida under E39 gjennom eit større offentleg byrom. Kvartalsvis utvikling av bygningsstrukturen, med aktive og opne fasadar i 1. etasje, med meir.

Samstundes er planen på fleire punkt vidareutvikla. Den kvartalsmessige strukturen har fått eit konkret innhald. Fleire kvadratmeter bygningsmasse er mogleggjort gjennom å redusera på kravet til uteopphaldsareal. Det er kome til fleire og større byrom som m.a. skal kompensera for det reduserte kravet til uteopphaldsareal. Den føreslegne bygningsmassen er lokalisert for å få ei god samanheng mellom bygningsmassen og uteopphaldsareala. Dette er og svært viktig i tilrettelegginga for aktivitet i byromma. Byromma er tydeleggjort og almenningen er konkretisert. Ei likeverdig tilkomst til eit på sikt kanskje felles parkeringsanlegg under bakken er sikra.

Gjennom planendringane er signala frå styringsgruppa i svært stor grad lagt til grunn for

*planframlegget som no ligg føre til behandling. Mellom anna:*

- fleire eigedomar vert utvikla av private, dei vert ikkje innløyst*
- gode og breiare byrom er lagt inn i plankartet*
- nord-sør, og aust-vest aksen kjem tydelegare fram i plankartet*
- kvartalsvis utvikling er ei ramme for utviklinga*
- føreseielege rammer for utbygginga er lagt ved at det er mogleg å gå rett på rammeløyve for fleire av eigedomane*
- kvalitetsprogrammet gjeld for heile planområdet ved at kvalitetskrava skal leggjast til grunn for utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet*

*Det har vore dialog med grunneigarar og andre grupper i prosessen der kvalitetsprogrammet vart utforma, og tankar og strategiar er presentert i desse møta. Prinsippa som ligg i plandokumenta vart tidleg diskutert i møtet som vart arrangert i samband med oppstart av arbeidet med kvalitetsprogrammet. Gjennom gruppearbeid vart det gjeve innspel til planarbeidet i møte den 6. februar 2013. Fleire av innspela i dette gruppearbeidet er lagt til grunn for styringsgruppa sine signal, og løysinga som er valt i planarbeidet.*

*Områdeplan for Knarvik sentrum er kompleks på fleire måtar. Det er eit stort område å regulera i utgangspunktet, med mange grunneigarar der nokon også har sprikande interesser. Når det er mange ulike omsyn som må finna ei løysing, samstundes som det ikkje er enkle svar på desse problemstillingane, vert det samla sett eit komplekst bilete. Med bakgrunn i dette vil nok fleire grunneigarar sjå at dei ikkje har fått gjennomslag for (alle) interesser eller synspunkt som er fremja.*

*Planframlegget som ligg føre til andre gongs handsaming er kome lenger på fleire punkt enn framlegget som var til offentleg ettersyn i 2012. Samstundes er det enno nokre omsyn som må vurderast nærare i det seinare arbeidet. Utbyggjar må sjølv gå i detalj på eige område når det gjeld utomhusplan, og evt. detaljplan, og andre omsyn som føresegna set krav til. Kommunen må m.a. utarbeida VA rammeplan, og plan for opning og omlegging av elveløpet Lonena. Arbeidet med utbyggingsavtalar kjem og i eit eige arbeid delvis i etterkant.*

*Når det gjeld gjennomføringa, kan også dette verte ei kompleks oppgåve. Knarvik skal gjennomgå ei endring som vil gjere staden meir attraktiv. Dette vil medføre kostnader for dei som skal bidra til utbygginga. Slik vi kjenner til utviklinga av Knarvik fram til dags dato, er det berre i eit prosjekt (rundkøyringa på E39 teke i bruk i 2010) det har vore eit privat / offentleg (PO) samarbeid om opparbeiding av felles offentlege tiltak i planområdet. Det er difor ikkje unaturleg at det ved ei vidareutvikling av Knarvik vert lagt til grunn eit PO samarbeid fastsett gjennom utbyggingsinstituttet. Kor mykje og i kva grad kommunen skal bidra inn i finansieringa vert eit politisk spørsmål. Gjennom prosessen er det kome fram at det private har forventningar til offentleg deltaking. Ei viktig oppgåve for kommunen vert også å henta inn statlege/regionale midlar til dei ulike delprosjekta som er viktig for gjennomføringa av områdeplanen.*

*Knarvik er regionsenteret for Nordhordland, eit areal på 2566 km<sup>2</sup>. Lindås aleine har eit areal på*

storleik med Bergen kommune. Samla sett skal regionsenteret tene eit omland som i dag har meir enn 40 000 innbyggjarar ( om ein legg til grunn 9 kommunar som Nordhordlandsregionen). Med utvikling av fleire arbeidsplassar og bustadområde i regionen vil det også vere behov for eit regionsenter med fleire tenester og betre tilbod både i forhold til tenester, handel og service. Med potensialet som ligg i regionen er det viktig å leggje til rette for at regionsenteret også får ei god og attraktiv utforming slik at også regionsenteret kan bidra til ei utvikling for heile Nordhordland.

Det er mange gode løysingar innarbeidd i planframlegget, og det er viktig at planframlegget no vert kjent for ålmenta gjennom ein offentleg høyringsprosess slik at alle som er råka av planen, men også andre som ynskjer, kan gje uttale til framlegget som ein heilskap. Administrasjonen tilrår at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn.

**Ikkje vedlagte saksdokument:**

- Som i sak 13/12 av 25.01.2012
- Dokument sendt ut i samband med offentleg ettersyn
- 30 merknadsbrev til planframlegget, referert i planomtalen kapittel 11
- Innkallingar til møte og referat frå møte etter 01.02.2012
- Andre motteke og sende brev og e-postar etter 01.02.2012
- Utgreiingsarbeid knytt til planen

Eldrerådet, Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, Levekårsutvalet, Formannskapet og Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne får planframlegget til vurdering og uttale.

Plandokumenta lista opp som vedlegg under, kan lastast ned frå kommunen si heimeside:

<http://www.lindas.kommune.no/knarvik-sentrum.325845.nn.html>

Saka vert lagt fram utan vurdering og framlegg til vedtak.

*Planomtale*

*Plankart - vertikalnivå 1 - logo NY*

*Plankart - vertikalnivå 2 - logo NY*

*Plankart - vertikalnivå 3 - logo*

*Reguleringsføresegner Knarvik endelig*

*VedleggA - grøn overflatefaktor*

*VedleggB - grønne punkt*

*VedleggC - illustrasjonsplan*

*Kvalitetsprogram*

*Føresegnssoner*

**Ikkje vedlagte saksdokument:**

Som i PMU sak  
93/14

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	
013/14	Eldrerådet	PS	02.09.2014
	Plan- og miljøutvalet	PS	
	Levekårsutvalet	PS	
	Levekårsutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tor Hegle	14/6139

## Høyringsvar på endringar i byggeteknisk forskrift, hausten 2014.

### Vedlegg:

Horingsnotat\_vedlegg\_byggteknisk\_forskrift\_UU\_6 jun 2014

Horingsnotat\_byggteknisk\_forskrift\_UU\_6 jun 2014

Horingsbrev\_byggteknisk\_forskrift\_UU\_6 jun 2014

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Høyringa leggest fram til politisk avgjer.

### Saksopplysningar:

#### Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Plan- og miljøutvalet

### Bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har sendt framlegg til endringar i byggeteknisk forskrift til plan- og bygningslova på høyring.

Det er gjort framlegg om endringar i krav til tilgjenge til- og i bustader med vidare.

Høyringa er eit av fleire tiltak som skal bidra til forenkling av plan- og bygningslovgjevinga.

#### Hovudendringar:

- To alternative forslag til endring av krav til tilgjenge i bueining:
  - o Unntak fra krav til tilgjenge for inntil 50 prosent av bueiningar på 50 m<sup>2</sup> BRA eller mindre i eit bygg, eller
  - o Krav til snusirkel reduserast frå 1,5 m til 1,4 m og skal gjelde i kun eitt rom av kvar funksjon
- Fjerning av krav om universell utforming av felles uteareal for større bustadområde.
- Redusert krav til stigningsforhold for gangtilkomst til bustad. (Før 1:20 – no 1:15)
- Redusert krav til åpningskraft for dør. (Før 20N – no 30N)
- Skjerpa krav til tryggleikglass i vindu og andre glasfelt.
- Endra krav til utgang fra branncelle i risikoklasse 4.
- Enkelte redaksjonelle endringar.
- Ikraftredingsdato 01.01.15.

Detaljane i endringane er vist i vedlegg til saka.

#### **Vurdering**

##### Om politisk behandling.

Dei aktuelle politiske høyringsinstansane i kommunen er - Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, - Eldrerådet og - Plan- og miljøutvalet.

Som følge av at høyringsfristen går ut 01.01.2014 vil det, etter fastsett møteplan, berre vere Råd for menneske med nedsett funksjonsevne som har høve til å uttale seg innan for frista.

Tilbakemeldinga vil bli sendt KMD umiddelbart etter møtet.

Eldrerådet og Plan- og miljøutvalet sin uttale kan ettersendast, men det vil vere opp til KMD om dei vli ta med desse høyringssvara i si behandling.

### Om innhaldet i høyringa.

Endringane er av mindre vesentleg tyding.

Det er sett fram forslag å velje mellom

- alternativ 1 (TEK§12-2. «Tilgjengelig boenhet». - Nok at 50% av bueiningane, max 50m<sup>2</sup> BRA, oppfyller krava.)

- alternativ 2 (TEK§12-7, 2.ledd. «Krav til rom». – Redusere snusirkel frå  $d_{min}=1,5m$  til 1,4m.

Gjeld for berre eitt rom av kvar funksjon. - Og - TEK§12-8, 1.ledd. «Entre/garderobe». -

Redusere snusirkel frå  $d_{min}=1,5m$  til 1,4m).

Alternativ 1 må styrast gjennom utforminga av arealplan, og at utbygging styrast etter dette. Vil berre få konsekvens for nye planar – Vil ikkje gi endring av eksisterande byggmasse.

Alternativ 2 kan styrast gjennom den enkelte byggesaken og vil kunne gjelde alt som byggast nytt.



Vedlegg til høringsnotat 10. juni 2014, s.nr. 14/2354

## Oversikt over gjeldende krav og forslag til endrede krav

1. Forslag til endring av tilgjengelighetskrav i boenhet		
§	Gjeldende krav	Forslag til endring
		A. Unntaksalternativ
Krav om tilgjengelig boenhet § 12-2 første ledd	Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.	Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. <i>Det er tilstrekkelig at inntil 50 prosent av boenheter på maksimalt 50 m<sup>2</sup> BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning, oppfyller kravene.</i>
		B. Reduksjonsalternativ
Krav til rom og annet oppholds areal §12-7 annet ledd	Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på minimum 1,5 m. Rom skal utformes slik at rullestolsbruker kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte.	(2) Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på minimum 1,4 m. <i>For rom med samme funksjon er det tilstrekkelig at minst ett har snuareal med diameter på minimum 1,4 m.</i> Rom skal utformes slik at rullestolbruker kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte.
Entre og garderobe §12-8 første ledd	Entre/inngang i tilgjengelig boenhet skal ha fri passasje utenfor møbleringssone og plass til snusirkel med diameter 1,5 m for rullestol utenfor dørens slagradius.	(1) Entre/inngang i tilgjengelig boenhet skal ha fri passasje utenfor møbleringssone og plass til snusirkel med diameter 1,4 m for rullestol utenfor dørens slagradius.

1. Forslag til endring av tilgjengelighetskrav i boenhet		
§	Gjeldende krav	Forslag til endring
Bad og toalett §12-9 første ledd og bokstav a	<p>(1) Boenhet skal ha minst ett bad og toalett der følgende skal være oppfylt:</p> <p>a) Størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,5 m foran toalett, minimum 0,9 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalett.</p>	<p>(1) Boenhet skal ha minst ett bad og toalett der følgende skal være oppfylt:</p> <p>a) Størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,4 m foran toalett, minimum 0,9 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalett.</p>
Balkong og terrasse §12-11 tredje ledd og bokstav a og b	<p>(3) For bygning med krav til tilgjengelig boenhet og byggverk med krav om universell utforming skal følgende være oppfylt:</p> <p>b) Balkong, terrasse og uteplass skal ha fri gulvplass for rullestol som gir plass til snusirkel med diameter 1,5 m utenfor dørens slagradius.</p>	<p>(3) For bygning med krav til tilgjengelig boenhet og byggverk med krav om universell utforming skal følgende være oppfylt:</p> <p><i>b) I byggverk med krav om universell utforming skal balkong, terrasse og uteplass ha fri gulvplass for rullestol som gir plass til snusirkel med diameter 1,5 m utenfor dørens slagradius.</i></p> <p><i>c) I bygning med krav om tilgjengelig boenhet skal minst en balkong, terrasse og uteplass ha fri gulvplass for rullestol som gir plass til snusirkel med diameter 1,4 m utenfor dørens slagradius.</i></p>
Dør, port mv. § 12-15 fjerde ledd	<p>(4) I bygning med krav om tilgjengelig boenhet gjelder første til tredje ledd, med unntak av tredje ledd bokstav a.</p>	<p>(4) I bygning med krav om tilgjengelig boenhet gjelder første til tredje ledd, med unntak av tredje ledd bokstav a. <i>Tredje ledd bokstav e gjelder bare for inngangsdør, dør til balkong og terrasse og for dør til rom med krav om tilgjengelighet.</i></p>

2. Forslag til endring av krav til uteareal		
§	Gjeldende krav	Forslag til endring
Uteareal med krav om universell utforming §8-2 første ledd og bokstav b	Følgende uteareal skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften: - b) felles uteareal for større boligområde -	<i>(1) Følgende uteareal skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften:</i> a) <i>uteareal for allmennheten</i> b) <i>uteareal for boligbygning med krav om heis</i> c) <i>uteareal for byggverk for publikum</i> d) <i>uteareal for arbeidsbygning</i>
Gangatkomst til byggverk § 8-6 første ledd  Rampe §12-18 annet ledd	§8-6 Gangatkomst til byggverk Gangatkomst til bygning med boenhet skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan på minimum 1,6 m x 1,6 m. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, gjelder ikke kravet om trinnfrihet og stigning til bygning med boenhet uten krav om heis.  §12-18 annet ledd (2) Rampe skal ha jevnt og sklisikkert dekke og stigning maksimum 1:20. For strekning under 3,0 m kan stigningen være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være et horisontalt hvileplan med lengde minimum 1,5 m.	§8-6 Gangatkomst til byggverk: <i>(1) Gangatkomst til bygning med boenhet skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:15. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan med lengde minimum 1,5 m. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, gjelder ikke kravet om trinnfrihet og stigning til bygning med boenhet uten krav om heis.</i>  § 12-18 annet ledd: <i>(2) Rampe skal ha jevnt og sklisikkert dekke og stigning maksimum 1:20. For strekning under 3,0 m kan stigningen være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være et horisontalt hvileplan med lengde minimum 1,5 m. Rampe tilknyttet bygning med boenhet skal ha stigning maksimum 1:15.</i>

<b>3. Andre endringsforslag</b>		
<b>§</b>	<b>Gjeldende krav</b>	<b>Forslag til endring</b>
Utgang fra branncelle §11-13 tredje ledd	Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning.	<del>(3)</del> Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. <i>I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 med automatisk slokkeanlegg kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan.</i>
Dør port mv §12-15 tredje ledd og bokstav b	I byggverk med krav om universell utforming gjelder i tillegg til første og annet ledd følgende: b) Dør som er beregnet for manuell åpning skal kunne åpnes med åpningskraft på maksimum 20 N.	(3) I byggverk med krav om universell utforming gjelder i tillegg til første og annet ledd følgende: b) Dør som er beregnet for manuell åpning skal kunne åpnes med åpningskraft på maksimum 30 N. <i>Kravet gjelder for dører til og i hovedatkomst og hovedrømningsvei.</i>  (4) I bygning med krav om tilgjengelig boenhet gjelder første til tredje ledd, med unntak av tredje ledd bokstav a. <i>Kravet om åpningskraft på maksimum 30 N gjelder for dører i alle atkomst- og rømningsveier.</i>
Vindu og andre glassfelt §12-20 første ledd og bokstav a	Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan volde skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall. Sikring kan utføres ved brystning med høyde minimum 0,8 m opp til glassfelt, personsikkerhetsrute eller på annen måte. For øvrig gjelder følgende: a) I bygning med boenhet skal vindu og andre glassfelt i yttervegg fra og med tredje etasje være sikret. Dette gjelder ikke for vindu og glassfelt mot balkong o.l.	(1) Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan volde skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall. Sikring kan utføres ved brystning med høyde minimum 0,8 m opp til glassfelt, personsikkerhetsrute eller på annen måte. <i>Følgende gjelder uansett:</i> a) I bygning med boenhet skal vindu og andre glassfelt <i>være sikret.</i>

Redaksjonelle endringer		
§	Gjeldende krav	Forslag til endring
Krav til rom og annet oppholdsareal §12-7	Begrepet "rullestolbruker" skrevet med en s rullestolsbruker. Det foreslås å fjerne denne	(2) Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på minimum 1,5 m. Rom skal utformes slik at <i>rullestolbruker</i> kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte
Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lyd kilder §13-9	Det mangler en s i ordet uteoppholdsareal i § 13-9 annet ledd.	(2) Byggverk skal, med hensyn på støy fra utendørs kilder, plasseres, prosjekteres, og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og på <i>uteoppholdsareal</i> avsatt for rekreasjon og lek. Dette gjelder også støy fra strukturlydkilder.
Generelle krav til løfteinnretninger §15-11 første ledd	Ved en inkurie henviser dagens bestemmelse til den opphevede bestemmelsen i TEK10 § 3-7. Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk trådte i kraft 1. januar 2014 og forskriftens § 16 er en videreføring av den opphevede bestemmelsen i TEK10 § 3-7. Dette er rettet opp i henvisningen i første ledd.	Bestemmelsen gjelder for løfteinnretninger som beskrevet i <i>forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk § 16</i> .
Rekkverk §12-17 annet og tredje ledd	(2) Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. (3) Håndlist på rekkverk skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.	(2) For rekkverk i trapper og ramper skal følgende minst være oppfylt: a) Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Dette omfatter også rekkverk på <i>repos og hvileplan</i> . b) Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. (3) Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der <i>nivåforskjellen</i> er mer enn 10,0 m, skal rekkverk <i>ha en høyde på</i> minimum 1,2 m.

# Høringsnotat

10. juni 2014

S.nr. 14/2354

## Byggt teknisk forskrift, TEK10

Forslag til endringer i tekniske krav til byggverk  
(byggt teknisk forskrift) av 26.mars 2010 nr. 489

## Innledning

Regjeringen ønsker en mest mulig effektiv bruk av samfunnets ressurser. Lover og regler skal forenkles for å skape en enklere hverdag for folk flest. Gjennom forenkling av plan- og bygningslovgivningen vil regjeringen gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger. Planleggingstiden for boligprosjekter skal reduseres. Det skal tilrettelegges for lavere byggekostnader og økt byggeaktivitet. Dette vil gi flere mulighet til å kjøpe og eie sitt eget hjem. Plan- og bygningsloven skal bli enklere å forholde seg til for byggenæringen og folk flest. Samtidig skal loven sikre at det bygges funksjonelle og fremtidsrettede boliger som kan brukes av flere generasjoner fremover. Utfordringer med å oppfylle tilgjengelighetskravene til de minste boligene har vært løftet fram i debatten om økte byggekostnader. Regjeringen vil forenkle byggeforskriftene i samarbeid med næringen og interesseorganisasjoner.

Denne høringen representerer første fase i forenklingsarbeidet med byggt teknisk forskrift. Det er særlig bestemmelsene om tilgjengelighet i bolig og uteareal som foreslås endret i denne omgang. Det er gjort vurderinger av kravsnivå for boliger generelt og det er sett på hvilke konsekvenser kravene har for bygging av små boliger. Videre er problemstillinger ved bygging i bratt terreng vurdert.

Endrede krav til areal og atkomst vil gi økt fleksibilitet i planlegging og utnyttelse av boenheter og uteareal. De foreslåtte endringene i tilgjengelighetsbestemmelsene gir mulighet for kostnadsreduksjoner i boligbyggingen. Hvor store reduksjonene vil bli, vil avhenge av hvordan byggenæringen tilpasser seg det nye regelverket. Det er utfordrende å balansere hensynet til tilgjengelige boliger og reduserte byggekostnader. Prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet til og i boliger skal ligge fast.

I forberedelsene til høringen er det gjennomført et dialogmøte hvor byggenæringen, interesseorganisasjoner og kommuner har bidratt med innspill til veivalg.

Oversikt over gjeldende og forslag til nye krav i byggt teknisk forskrift finnes som vedlegg til høringsnotatet.

## Forslag til endring av krav i byggt teknisk forskrift

Departementet legger fram følgende høringsforslag om forenkling av byggt tekniske krav til boliger og boligområder:

### 1 - Endring av tilgjengelighetskrav i boenhet

Det foreslås to alternative endringer av tilgjengelighetskrav i boenhet.

#### A. Unntaksalternativet - kun for små boenheter

Unntak fra tilgjengelighetskrav for 50 prosent av de boenheter som er 50 m<sup>2</sup> BRA eller mindre i en bygning.

#### B. Reduksjonsalternativet - for alle boliger med krav om tilgjengelig boenhet

Krav til snusirkel reduseres fra 1,5 m til 1,4 m og skal gjelde i kun ett rom av hver funksjon.

### 2 - Endring av krav til uteareal

Det foreslås å fjerne kravet om universell utforming av felles uteareal for større boligområder med småhus der det ikke er krav om heis. Videre foreslås det å redusere kravet til stigningsforhold til gangatkomst til bolig.





### 3 - Andre endringsforslag

Det foreslås en skjerping av krav til sikkerhet i bolig ved at vindu og andre glassfelt i alle etasjer i bolig skal være sikret, og ikke kun i yttervegg og fra tredje etasje som i dag. Videre foreslås en lemping av kravet til utgang fra branncelle for sprinklede boliger ved at øverste plan kan ha utgang via underliggende plan. Det foreslås også en lemping av krav til åpningskraft for dør. Krav til rekkverk foreslås presisert og i tillegg blir det gjort enkelte mindre redaksjonelle endringer i forskriften.

#### 1. Forslag til endring av tilgjengelighetskrav i boenhet

Det fremmes alternative forslag til endring av tilgjengelighetskrav i boenhet. Unntaksalternativet vil kunne gi arealbesparelser og økt fleksibilitet i prosjekteringen av de minste boligene. Reduksjonsalternativet vil også gi arealbesparelser og økt fleksibilitet ved prosjektering av større boliger.

##### *Generelt om boligkvalitet*

Bygningsregelverket skal angi tekniske minimumskrav til kvaliteter som ivaretar sikkerhet, helse, miljø, brukbarhet og tilgjengelighet. Byggt teknisk forskrift med tilhørende veiledning fungerer til dels også som en kvalitetsnorm for forbruker/boligkjøper. Det er mange faktorer som avgjør hva som er god bokvalitet: beliggenhet, bebyggelsens plassering og sammensetning, planløsning, brukskvalitet, tilgjengelighet, tekniske egenskaper, helse, miljø og sikkerhet og uteareal for å nevne noen.

##### *Dimensjonerende krav i regelverket*

Bygningsregelverket stiller krav som påvirker boligens utforming og størrelse, men det stilles ikke krav til minimumsstørrelse på rom eller boenhet. Krav til planløsningens brukbarhet er stilt som et generelt funksjonskrav til "tilstrekkelig plass til fast og løs innredning". Størrelser på moduler for innredning og møblering, eksempelvis til kjøkken og soverom er ikke definert i forskrift eller veiledning. Med utgangspunkt i bruk av rullestol angis imidlertid relaterte mål og størrelser til denne. Det er i forskrift gitt mål for atkomst, passasjer, snuareal, betjening av rekkehøyder og for dører. Dimensjonerende mål for tilgjengelighet er de eneste konkrete romlighetskravene for boenhet i byggt teknisk forskrift.

Generelt prosjekteres boenheter for det antall personer de er ment for. Antall sengeplasser/soverom med tilhørende garderobeplass, kjøkken, antall spiseplasser og sitteplasser i stue er grunnleggende dimensjonerende mål.

##### *Arealbesparelser*

Endringsforslagene vil gi mulighet for mer arealeffektive og rimeligere boliger. Særlig vil fjerning av krav til sideplass ved dør ha denne effekten. Generelt vil arealbesparelser variere avhengig av ulike fysiske forhold ved bygget, slik som etasjebredden, fasadelengden og intern planløsning i bygget. Det er forskjellige aspekter som påvirker arealstørrelse i de ulike rom. I stue er det for eksempel antall sitteplasser som er dimensjonerende. I soverom er det størrelse på seng og snuareal/betjeningsareal. I entré er det sideplass for dør og snuareal for rullestol. I badrom kan krav i annet regelverk påvirke rommets størrelse, som for eksempel avstand mellom dusjhode og vaskemaskin.<sup>1</sup> Fjerning av krav til sideplass ved dør vurderes å ha større effekt på arealfordeling.

---

<sup>1</sup> NEK 400-7-701:2008, Norsk elektroteknisk norm, Elektriske lavspenningsinstallasjoner, del 7-701

### *Tilgjengelighet i boliger*

Framskrivninger anslår at den samlede brukertilgangen av hjelpemidler ved hjelpemiddelsentralene og de kommunale tjenestene vil øke sterkt som følge av befolkningsvekst og en aldrende befolkning.<sup>2</sup>

I følge SSBs levekårsundersøkelse i 2007 var 10 prosent av boligene tilgjengelige for rullestolbrukere. Fram mot 2060 anslås tallet på brukere som årlig låner hjelpemidler å øke med 122 prosent i forhold til 2012. Hjelpemiddelbrukere 70 år og eldre anslås i 2060 å utgjøre vel 77 prosent av disse. De viktigste hjelpemiddeltypene er de som retter seg mot personer med nedsatt bevegelsesevne, det vil si rullestoler, rullatorer og liknende ganghjelpemidler.<sup>3</sup> Hjelpemidler kan sammen med andre tiltak i boligen bidra til at brukerne kan bo lengst mulig hjemme.

De fleste som mottar omsorgstjenester bor i sin egen bolig. Mens om lag 40 000 får tjenestetilbudet sitt i sykehjem, er det 225 000 som får omsorgstjenester i eget hjem eller i omsorgsbolig. Godt under 10 prosent av aleneboende eldre og så godt som ingen eldre par bor i ett- og to-roms leiligheter under 50 m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Et unntak fra eller reduksjon av tilgjengelighetskrav for ett- og to-roms boliger under 50 m<sup>2</sup> synes per i dag i beskjeden grad å berøre personer på 67 år og eldre.

### *Krav til tilgjengelighet til bolig i Norge og andre nordiske land*

I Norge stilles det krav om snusirkel på 1,5 m. Krav til sideplass til dør er 0,5 m ved låskant og 0,3 m ved karmkant. Grunnlaget for norske mål er elektriske rullestoler for begrenset utendørsbruk formidlet gjennom NAV. I baderom er det dimensjonert for rullestol/dusjstoler og plass for én hjelper/assistent. Det er ikke dimensjonert for bruk av fastmonterte, større løftetekniske hjelpemidler.

I Sverige er det krav om snusirkel på 1,3 m i bolig. Akseptabel sideplass ved dør er minimum 0,3 m dersom det er tilstrekkelig fritt areal for stol. I Sverige er det definert to ulike nivåer for tilgjengelighet, normalnivå og forhøyet nivå. Forhøyet nivå tilsvarer det norske kravsnivået i byggt teknisk forskrift for snusirkel og sideplass ved dør som gir tilgjengelighet for en stor andel av personer med redusert funksjonsevne. I svenske forskrifter henvises det til normalnivået der grunnlaget for dimensjonering er mål knyttet til betjening av boenhetens funksjoner ved bruk av manuell eller liten elektrisk rullestol for innebruk. Stol for innendørs bruk forutsetter at det avsettes areal til bytte og parkering av stol i boenheten eller i bygningen. I baderom forutsettes det at planløsningen er tilrettelagt for hjelpere og bruk av separat dusjnische.

Finske forskrifter tilsvarer i stor grad de svenske forskriftene for bolig. For baderom er 1,5 m snusirkel med plass for hjelper definert som en akseptabel løsning. Finland skal snarlig vurdere eget regelverk med hensyn på tilgjengelighetskrav.

I islandske forskrifter er hovedregelen snusirkel med diameter på 1,5 m, mens det for små boenheter er krav om snusirkel på 1,3 m. Krav til sideplass er 0,5 m. Danske forskrifter stiller ikke krav til snusirkel, men til trinnfrihet og atkomst for rullestol til boenhet og alle rom i boenhet. Krav til sideplass entrédør er 0,5 m.

---

<sup>2</sup> Hjelpemiddelbehov i framtida. Sigurd Gjerde, Arbeid og velferd 2-2013

<sup>3</sup> Ibid

<sup>4</sup> Statistisk sentralbyrå *Levekårsundersøkelsen 2012*

### *Lydisolasjon i boliger*

I byggt teknisk forskrift er det gitt minstekrav til sikring av lydforhold i og utenfor bygning. Konkrete grenseverdier til oppfyllelse av forskriftens funksjonskrav er gitt i klasse C i NS 8175 Lydforhold i bygninger - Lydklasser for ulike bygningstyper. En endring av minstekravet vil kreve en ny vurdering av grenseverdier. Lydisolasjonskravet vil måtte vurderes ut fra brukersyn, areal og kostnader. Redusert grenseverdi for lydisolasjon i de minste boenhetene vil gi mulighet for å sløyfe ekstra dør til stue/soverom fra entré, en endring som vil gi arealbesparelser.

Lydisolasjon er en sentral brukerkvalitet i bolig. Særlig for de minste boenhetene er lydisolasjon vesentlig for å sikre søvn og hvile. I ett-roms boenheter vil soverom ikke være atskilt som eget rom. I bygninger med mange boenheter vil støyfaktoren være større enn i bygninger med få boenheter. Departementet vil utrede hvilke konsekvenser en endring i kravet til lydisolasjon vil få i en senere fase av forenklingsarbeidet med forskriften. Det skal imidlertid bemerkes at det finnes arealeffektive løsninger ved dagens kravsnivå. Eksempelvis kan lydisolasjonskravet løses ved å montere en innerdør rett på innsiden av inngangsdøren. Den innerste døren kan også fungere som dør til garderobe, når den står oppslått.

### **Forslag til endringer**

Nedenfor følger forslag til endringer i tekniske krav til byggverk (byggt teknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr. 489.

Det er kun bestemmelser der det foreslås endringer som vises og omtales. Forslagene til endringer framkommer i kursiv. Der ord er strøket er ordene på begge sider av tidligere tekst i kursiv.

### **Endringer i krav til tilgjengelighet i bolig**

Departementet sender på høring to alternative forslag til nye bestemmelser. Unntaksalternativet gjelder kun for en andel av små boliger, mens reduksjonsalternativet gjelder for alle boliger med krav om tilgjengelig boenhet. Med unntaksalternativet vil forskriftsendringene berøre færre boliger enn med reduksjonsalternativet. Arealbesparelsen vil totalt være større i reduksjonsalternativet.

### **Alternativ A – Unntaksalternativ for små boliger**

#### **Tilgjengelighetskrav for inntil 50 prosent av boenheter på 50 m<sup>2</sup> BRA eller mindre**

§ 12-2 første ledd skal lyde:

Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. *Det er tilstrekkelig at inntil 50 prosent av boenheter på maksimalt 50 m<sup>2</sup> BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning, oppfyller kravene.*

#### **Merknader til forslaget**

Departementet foreslår at det gis unntak fra § 12-2 første ledd. Denne bestemmelsen fastsetter at boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og videre at inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.

Alternativ A åpner for at det kan gjøres unntak fra tilgjengelighetskrav for inntil 50 prosent av boenheter på 50 m<sup>2</sup> BRA eller mindre i en bygning. Unntaket foreslås kun å omfatte boenheter med ett eller to rom for varig opphold. Dette vil favne det meste som bygges av ett- og toroms boenheter. For de øvrige boenhetene i bygningen vil dagens tilgjengelighetskrav gjelde.

Forslaget vil omfatte alle typer bygninger med boenhet der det er krav om heis. Prosentandelen beregnes av antall boenheter i bygningen som er maksimalt 50 m<sup>2</sup> BRA med ett eller to rom for varig opphold. Avrunding for odde antall boliger vil skje nedad, og presiseres i veiledning. Departementet anser at en andel på 50 prosent vil være tilstrekkelig for å oppnå ønsket effekt av unntaksregelen og samtidig ivareta målsettingen om en tilstrekkelig andel tilgjengelige boliger.

Begrepet boenhet er innarbeidet i byggt teknisk forskrift. Boenhetens størrelse foreslås angitt i m<sup>2</sup> BRA (netto bruksareal). Dette omfatter ikke andel av fellesareal utenfor boenheten. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet.

### **Konsekvenser av forslaget**

Endringen vil innebære redusert størrelse på boenhet og dermed også gi redusert byggekostnad. Dette legger til rette for at flere kan komme inn på boligmarkedet, og dermed få mulighet for å eie sitt eget hjem.

Arealmessige og økonomiske konsekvenser for en to-roms boenhet er utredet i to undersøkelser ved en sammenlikning mellom krav i TEK07 (uten krav om tilgjengelighet) og krav i TEK10 (med tilgjengelighet).<sup>5</sup> Undersøkelsene anslo at byggekostnadene ved skjerpede krav økte med ca. 50 000 kroner for en to-roms bolig på 50m<sup>2</sup>.

I perioden 2001-2011 var nesten 15 prosent av de nybygde boligene under 50 m<sup>2</sup>. Dersom denne andelen holder seg konstant, innebærer det at inntil 7,5 prosent av de nybygde boligene blir unntaksboliger etter denne modellen. Dette vil si 2250 boliger årlig med en nybygging på 30 000 boliger i året. I kommuner med mer enn 50 000 innbyggere var om lag 23 prosent av de nybygde boligene i samme periode under 50 m<sup>2</sup>. Forslaget vil derfor få størst betydning i større byer. I hver bygning vil minimum 50 prosent av de små boenhetene være tilgjengelige. I tillegg vil alle boenheter større enn 50 m<sup>2</sup> også være tilgjengelige.

Unntaksalternativet er et målrettet tiltak som letter byrden av tilgjengelighetskravene for de minste boligene og øker fleksibiliteten ved bygging av små boliger. Samtidig bidrar dette alternativet til å sikre at tilgjengelighetskravene opprettholdes i den resterende halvparten av de minste boligene. Unntaksalternativet kan gi insentiver til å prosjektere flere boliger under 50 m<sup>2</sup>.

Endringen antas ikke å ha vesentlige administrative konsekvenser.

## **Alternativ B – Reduksjonsalternativ for alle boliger med krav om tilgjengelig boenhet**

### **Krav til snusirkel reduseres fra 1,5 m til 1,4 m og skal gjelde i kun ett rom av hver funksjon**

#### **§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal**

§ 12-7 annet ledd skal lyde:

(2) Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på minimum 1,4 m. *For rom med samme funksjon er det tilstrekkelig at minst ett har snuareal med diameter på minimum 1,4 m.* Rom skal utformes slik at rullestolbruker kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte.

---

<sup>5</sup> AS Bygghanalyse Kostnadsvurdering av boligblokk med kjeller, 2013

Konsekvenser av TEK10 i små boenheter – en kvalitativ analyse av areal og brukbarhet. Statens Byggeforskningsinstitutt, Aalborg Universitet København. 2013

### **Merknader til forslaget**

Departementet foreslår å endre kravet til tilgjengelig boenhet i § 12-7, annet ledd. Denne bestemmelsen omfatter soverom, kjøkken, stue og gang. Det er gitt egne bestemmelser for øvrige rom, se §§ 12-8 og 12-9 nedenfor. Forslaget til endring innebærer en reduksjon av diameter på snusirkel fra 1,5 m til 1,4 m og at det for rom med samme funksjon er tilstrekkelig at kun ett av disse rommene er dimensjonert for bruk av rullestol.

I boenheter der det er flere soverom på inngangsplanet, vil dette eksempelvis innebære at det for ett av soverommene må avsettes plass for betjenings- og snuareal for rullestol og sideplass ved dør. For øvrige soverom vil det ikke være tilsvarende krav.

En stor andel av eksisterende tilgjengelige boliger – såkalte livsløpsboliger - er dimensjonert med en tilsvarende størrelse på snusirkel på 1,4 m. Endringen vil innebære at det fremdeles vil kunne benyttes elektriske rullestoler for begrenset utendørs bruk. Dette er i tråd med NAVs formidling av rullestoler.

I tillegg er det i ordet rullestolsbruker fjernet en s slik at ordet blir korrekt skrevet.

### **Konsekvenser av forslaget**

Reduksjonsalternativet vil gjelde alle boliger med krav om tilgjengelig boenhet, og ikke kun en andel av små boenheter som i unntaksalternativet.

For prosjekterende og utbyggere vil endringen gi større fleksibilitet i planløsning av boligtyper. Endringen vil kunne gi reduserte byggekostnader. Dette legger til rette for at flere kan komme inn på boligmarkedet, og dermed få mulighet for å eie sitt eget hjem.

Det vil oppnås arealbesparelser ved å redusere snuarealet fra 1,5 m til 1,4 m og ved at det kun kreves tilgjengelighet for minst ett rom av hver romfunksjon. Fjerning av krav til sideplass ved dør i rom der det ikke er krav om tilgjengelighet, vil gi økt fleksibilitet i arealdisponering internt i boenhet. Endringen vil kunne gi arealbesparelser i form av redusert bredde på soverom og gang.

Generelt vil endringen medføre at det blir mindre plass i det enkelte rom og at tilgjengelighet internt i boenhet begrenses. En snusirkel på 1,4 m vil gi noe redusert areal for rullestolbrukere, men vil gi brukbarhet for flere enn ved en større reduksjon i snusirkel. Endringen vil særlig gi seg utslag der det er flere soverom og flere balkonger. For stue og kjøkken vil konsekvensen være mindre.

Endring av snuareal til 1,4 m vil gi få konsekvenser for bruken av noen typer rullestoler og hjelpemidler. Mulighet for hjelp fra hjemmetjenester på bad og soverom opprettholdes.

Alternativet vil redusere arealbehovet for de minste boligene, men effekten i forhold til arealbesparelser vil være større for boliger der det er flere rom med samme funksjon, for eksempel flere soverom.

Endringen antas ikke å ha vesentlige administrative konsekvenser.

### **§ 12-8. Entre og garderobe**

§ 12-8 første ledd skal lyde:

(1) Entre/inngang i tilgjengelig boenhet skal ha fri passasje utenfor møbleringssone og plass til snusirkel med diameter 1,4 m for rullestol utenfor dørens slagradius.

### **Merknader til forslaget**

Det foreslås en endring av diameter på snusirkel fra 1,5 m til 1,4 m.

### **Konsekvenser av forslaget**

Endringen vil medføre en arealbesparelse, men samtidig vil det bli mindre plass i entré. En smalere entré vil kunne gi arealmessige besparelser på boenhetens bredde som kan ha betydning for arealfordeling i bygningens volum. For større rullestoler vil det kunne medføre at det ikke vil være tilstrekkelig plass. Denne løsningen innebærer samtidig bedre tilgjengelighet enn svenske byggeregler for normal tilgjengelighet.

Endringen antas ikke å ha vesentlige administrative konsekvenser.

### **§ 12-9. Bad og toalett**

§ 12-9 første ledd bokstav a skal lyde:

(1) Boenhet skal ha minst ett bad og toalett der følgende skal være oppfylt:

- a) Størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,4 m foran toalett, minimum 0,9 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalett.

### **Merknader til forslaget**

Det foreslås en endring av diameter på snusirkel fra 1,5 m til 1,4 m.

### **Konsekvenser av forslaget**

Endringen vil innebære en arealbesparelse for baderom og at det generelt sett blir mindre plass i baderom.

Ved behov for assistanse og ved bruk av større rullestol vil det kunne medføre at det vil være begrenset plass.

Endringen antas ikke å ha vesentlige administrative konsekvenser.

### **§ 12-11. Balkong og terrasse mv.**

§ 12-11 tredje ledd bokstav b og ny bokstav c skal lyde:

(3) For bygning med krav til tilgjengelig boenhet og byggverk med krav om universell utforming skal følgende være oppfylt:

*b) I byggverk med krav om universell utforming skal balkong, terrasse og uteplass ha fri gulvplass for rullestol som gir plass til snusirkel med diameter 1,5 m utenfor dørens slagradius.*

*c) I bygning med krav om tilgjengelig boenhet skal minst en balkong, terrasse og uteplass ha fri gulvplass for rullestol som gir plass til snusirkel med diameter 1,4 m utenfor dørens slagradius.*

### **Merknader til forslaget**

I bokstav c foreslås det en endring av diameter på snusirkel fra 1,5 m til 1,4 m på balkong, terrasse m.v.

Endringen innebærer at det kun er én balkong, terrasse, uteplass som skal oppfylle krav om tilgjengelighet.

Redaksjonelt er det foreslått en ny bokstav for å differensiere krav til byggverk for publikum og bygning med krav om tilgjengelighet.

### **Konsekvenser av forslaget**

Endringen vil generelt sett medføre en arealbesparelse. For bruk av større rullestoler vil det kunne medføre at det ikke vil være tilstrekkelig plass.

Endringen antas ikke å ha vesentlige administrative konsekvenser.

### **§ 12-15. Dør, port mv.**

§ 12-15 fjerde ledd skal lyde:

(4) I bygning med krav om tilgjengelig boenhet gjelder første til tredje ledd, med unntak av tredje ledd bokstav a. *Tredje ledd bokstav e gjelder bare for inngangsdør, dør til balkong og terrasse og for dør til rom med krav om tilgjengelighet.*

### **Merknader til forslaget**

Bokstav e angir at det ved sidehengslede dører skal det være minimum 0,5 m fri sideplass ved låskant på dørens hengselside og minimum 0,3 m på dørens karmside. Kravet om sideplass ved dør skal bidra til at rullestolbrukere og andre sikres plass til å åpne og lukke døren. Ved skyvedører er det tilstrekkelig med fri sideplass på 0,3 m på begge sider.

Endringen medfører at kravet avgrenses til kun å gjelde for inngangsdør, dør til balkong og terrasse og dør til rom med krav om tilgjengelighet.

For øvrige dører medfører endringen at det ikke avsettes sideplass ved dør for rullestolbruker.

Fjerning av krav til sideplass ved dør vurderes å ha større effekt på arealfordeling og reduksjon av areal enn reduksjon av diameter på snuareal i enkelte rom.

### **Konsekvenser av forslaget**

Fjerning av sideplass ved dør vil ha størst arealmessig betydning for soverom og for plassering av utstyr. Forøvrig vil lemping av krav til sideplass gi større fleksibilitet i planleggingen. For rullestolbrukere vil fjerning av sideplass ved dør kunne medføre at det blir mer krevende å åpne og lukke dører.

Endringen vil ha størst konsekvenser for større boenheter.

Endringen antas ikke å ha vesentlige administrative konsekvenser.

### **Nye tester kan gi grunnlag for ytterligere reduksjon av krav**

Direktoratet for byggkvalitet har gitt Høgskolen i Gjøvik i oppdrag å gjennomføre laboratorietester som vurderer arealbehov for snuplass og sideplass ved dør, samt stigningsforhold på gangatkomst til bolig. Utredningen ferdigstilles i løpet av høsten. I testene benyttes rullestoler og rullatorer som formidles gjennom NAV. Utredningen vil inngå i grunnlaget for departementets fastsetting av forskriftsendringer. Dersom resultatene fra utredningen og innspill fra høringsinstansene tilsier at krav til snusirkel mv. kan reduseres ytterligere, til for eksempel 1,3 m og at krav til sideplass ved dør også kan endres, vil dette bli tatt med i betraktningen av fastsettelse av forskriften.

Redusert snuareal til 1,3 m og redusert sideplass ved dør vil kunne gi mulighet for redusert bredde i gang. Dette kan gi økt arealutnyttelse innenfor samme bygningsvolum, samt at dette vil gi økt fleksibilitet ved arealfordeling i boenheten. Fjerning av krav til sideplass ved dør vil ha størst arealmessig betydning for soverom, bad og for plassering av utstyr. Bredde i gang vil kunne reduseres.

Endring/fjerning av krav til sideplass ved dør vil sammen med reduksjon av diameter på snuareal ha effekt på arealreduksjon og fleksibilitet ved valg av planløsning.

Arealbesparelsen vil kunne gi kostnadsbesparelser. Samtidig vil redusert areal kunne gi redusert brukskvalitet og mindre plass i hvert rom, blant annet vil det kunne redusere tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne. For rullestolbrukere og brukere av rullator vil endringen innebære at åpning og lukking av dører blir mer krevende. Sideplass ved dør har størst betydning der det må brukes kraft for å åpne dør.

## 2. Forslag til endring av krav til uteareal

Målet med forenkling av krav til uteareal er å bidra til økt boligbygging og bedre utnyttelsen av tomteareal i bratt terreng. Forslaget innebærer å fjerne kravet om universell utforming av felles uteareal for større boligområder i § 8-2 bokstav b, samt endre kravet om stigningsforhold for gangatkomst til byggverk, jf. § 8-6. For øvrig foreslås mindre endringer i forskriften for å få ensartede målangivelser.

### § 8-2. Uteareal med krav om universell utforming

§ 8-2 første ledd skal lyde:

*(1) Følgende uteareal skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften:*

- a) uteareal for allmennheten*
- b) uteareal for boligbygging med krav om heis*
- c) uteareal for byggverk for publikum*
- d) uteareal for arbeidsbygning*

### Merknader til forslaget

Departementet foreslår at kravet om universell utforming av felles uteareal for større boligområder oppheves. Forslaget innebærer at bokstav b oppheves og øvrige bestemmelser rykker opp.

Kravet om universell utforming av felles uteareal for større boligområde i § 8-2 første ledd bokstav b er knyttet opp til kravet om tilgjengelighet i bolig. Kravet omfatter større boligområder som kun består av eneboliger og småhus. Hensikten med kravet er at fellesareal knyttet til småhusbebyggelse skal gi mulighet for likestilt deltakelse på lik linje med fellesareal i boligområder i blokkbebyggelse. Kravet gjelder kun for boligområder der det opparbeides fellesareal som lekeplass, rekreasjonsareal med benker og ballbinger, parkeringsplasser og lignende.

Bestemmelsen har vært vanskelig å praktisere. Det er ikke gitt noen klar avgrensning av begrepet "større boligområde". Begrepet "større boligområde" har åpnet for tolkningstvil og veiledning til forskriftsbestemmelsen har ikke presisert begrepet nærmere. Antall boenheter i nye boligområder vil variere sterkt i ulike kommuner. Det har vært vurdert å angi en minimumstørrelse på boligområder som omfattes av kravet, men et gitt innslagspunkt vil kunne virke tilfeldig og ikke oppfylle intensjonen om at universell utforming nasjonalt sett skal gi likestilt bruk.

Det vurderes som en bedre løsning at den enkelte kommune planlegger dette ut fra lokale forhold og topografi og at kommunene eventuelt legger premisser for felles uteareal for nye boligområder inn i plan.

Felles uteareal omfatter atkomstveier, parkeringsareal og uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk. Forslaget om å oppheve kravet om universell utforming av felles uteareal for større boligområder, vil berøre § 8-4 (Uteoppholdsareal), § 8-7 (Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell



utforming) og § 8-9 (Parkerings- og annen oppstillingsplass). Endringen vil ikke berøre krav om trinnfri gangatkomst til den enkelte bolig, jf. § 8-6.

### **Konsekvenser av forslaget**

Ivaretagelse av universell utforming av større uteområder er allerede i dag sikret gjennom kommunale planbestemmelser. Forslaget bidrar til å gi kommunene større frihet til å finne gode lokale løsninger til universell utforming av utearealet for større boligområder.

Forslaget innebærer en oppheving av kravet om universell utforming av felles uteareal for større boligområder.

Forslaget antas ikke å ha særlige administrative konsekvenser. Unntaksbestemmelsen om krav til maksimal stigning i bratt terreng, jf. § 8-7, krever dokumentasjon. Fjerning av kravet vil forenkle byggesaksprosessen med hensyn til vurdering av bratt terreng.

For utbyggere vil endringen kunne gi reduserte kostnader ved terrenginngrep og opparbeidelse av tomt. Endringen vil føre til større fleksibilitet ved arealdisponering av boligområder, og søknadsprosessen vil forenkles siden det ikke lenger vil være aktuelt å fremlegge dokumentasjon mht. bratt terreng.

For beboere kan forskriftsendringen føre til at muligheten for likestilt deltakelse ved parkering, lek, rekreasjon og lignende reduseres. Endringen vil få størst konsekvenser ved manglende trinnfrihet og ved bratt atkomst til felles uteoppholdsareal og der det er lang avstand til parkering.

### **§ 8-6. Gangatkomst til byggverk**

§ 8-6 første ledd skal lyde:

*(1) Gangatkomst til bygning med boenhet skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:15. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan med lengde minimum 1,5 m. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, gjelder ikke kravet om trinnfrihet og stigning til bygning med boenhet uten krav om heis.*

§ 12-18 annet ledd skal lyde:

*(2) Rampe skal ha jevnt og sklisikkert dekke og stigning maksimum 1:20. For strekning under 3,0 m kan stigningen være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være et horisontalt hvileplan med lengde minimum 1,5 m. *Rampe tilknyttet bygning med boenhet skal ha stigning maksimum 1:15.**

### **Merknader til forslaget**

Departementet foreslår å endre kravsnivået for stigningsforholdet for gangatkomst og rampe til bygning med boenhet. Krav til rampe endres siden kravsnivået for maksimum stigning bør være likt som for gangatkomst. Krav til rampe er formulert generelt for alle bygninger. I forskrift foreslås en egen presisering av krav knyttet til inngangsparti til bygning med boenhet.

Kravet til trinnfrihet og stigningsforhold til gangatkomst til bolig er knyttet opp til kravet om tilgjengelighet i bolig. Kravet til trinnfrihet er gitt for sikre atkomst til bolig slik at man ved redusert funksjonsevne kan bli boende, motta besøk og delta i samfunnsaktiviteter. Kravet gjelder for alle bygninger med boenhet.

1. januar 2012 ble kravet lempet ved at det ble gitt unntak for tilgjengelighet i bygning med boenhet uten krav om heis der terrenget var for bratt til å oppnå maksimal stigning på 1:20.

Kravsnivået foreslås endret fra maksimum 1:20 til maksimum 1:15. Krav til lengde på hvileplan foreslås endret fra 1,6 m til 1,5 m.

Størrelse på hvileplan for gangatkomst foreslås angitt i lengdemål istedenfor lengde og bredde. Dette vil tilsvare gjeldende angivelse for rampe.

Øvrige krav knyttet til stigningsforhold og krav til trinnfrihet foreslås ikke endret.

Forslaget vil forenkle boligbygging i bratt terreng. Endringen vil innebære at gangatkomsten opptar mindre areal. Ved foreslått endring vil lengde på gangatkomst reduseres med ca. 23 prosent, eksempelvis vil en veistrekning på 12 meter med 0,6 m stigning reduseres med 3 meter.

Unntaket med kortere strekning på 1:12 vil ikke gi særlig utslag på lengden, men vil bidra til enklere terrengtilpasning og større fleksibilitet i planleggingen.

Lengde på hvileplan har størst verdi for manuelle rullestoler og for ledsagerstyrte rullestoler. Bruk av hvileplan på rampe og gangatkomst vurderes ikke å utgjøre noen forskjell. 1,5 meters lengde på hvileplan er tidligere ikke kommentert som for kort for ulike typer rullestoler. Det foreslås at lengde på hvileplan reduseres fra 1,6 m til 1,5 m for gangatkomst slik at lengde på rampe og gangatkomst blir like.

Bredde på gangatkomst er definert i forskrift. Endring til lengdeangivelse vil ikke ha materiell betydning. I andre europeiske land er krav til maksimum stigningsforhold på gangveier til bygninger angitt mellom 1:12 og 1:25. Kravene er bygget opp med ulike parametere på høydeforskjeller og lengder på hvileplan og er dermed ikke direkte sammenliknbare.

Konsekvenser ved endring av krav til stigningsforhold er under utredning, og vil foreligge høsten 2014. Resultatet fra utredningen vil inngå som del av grunnlaget for departementets endelige fastsettelse av forskrift.

### **Konsekvenser av forslaget**

Endringen av stigningsforhold til 1:15 vil forenkle utbygging i bratt terreng. Dette vil kunne gi reduksjon i kostnader ved mindre terrenginngrep og opparbeidelse av tomt til gangatkomst fra parkering og vei. Endringen vil også gi større fleksibilitet til å oppnå god terrengtilpasning. Dette kan bidra til bygging av flere boliger og reduserte boligpriser.

Kvaliteten på boligområdets uteoppholdsareal vil kunne økes ved at mindre av tomtearealet opptas av gangveier.

For beboere og besøkende kan brattere gangveier være en ulempe. Tilgjengeligheten vil reduseres for gående og for personer som bruker rullestol. For brukere av elektrisk rullestol antas det at endringen vil få mindre konsekvenser.

Endringen vurderes å ligge innenfor en akseptabel ramme siden trinnfrihet fortsatt er ivaretatt. Endringen av stigningsforholdet vil resultere i at unntaket om tilgjengelighet til bolig uten krav om heis i bratt terreng vil være aktuelt for færre boliger. En konsekvens kan dermed bli at andelen tilgjengelige boliger kan øke.

Forslaget vil gi reduserte driftsutgifter til vedlikehold, snømåking og lignende.

Forslaget antas ikke å ha vesentlige administrative konsekvenser.

### 3. Andre endringsforslag

#### § 11-13. Utgang fra branncelle

§11-13 tredje ledd skal lyde:

*(3) Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 med automatisk slokkeanlegg kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan.*

#### Merknader til forslaget

Til bestemmelsen er tilføyd siste setning: I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 med automatisk slokkeanlegg kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan.

Risikoklasse 4 omfatter ulike typer boligbygninger, herunder også fritidsboliger samt internater og studentboliger.

Problemstillingen er først og fremst aktualisert i treetasjes småhus-/rekkehusbebyggelse der avstand fra underkant vindu i plan 3 (loftsetasje) til terreng overskrider 5 m. Veiledningen til forskriften angir da at det ved utgang fra planet (rømningsvinduet) må være fastmontert stige med ryggbøyer. Er avstanden til terreng mer enn 7,5 m angir veiledningen utvendig trapp.

Fastmontert stige eller trapp (i tillegg til at det må være brannklassifiserte ikke-åpningsbare vinduer innenfor 2 m) er lite ønskelig sett fra utbygger, arkitekt og kjøpers side bl.a. av estetiske årsaker. En trygg utgang fra en loftsetasje, for eksempel fra vindu i takflate og via stige til terreng, kan dessuten i praksis være vanskelig å få til. Den kan være vanskelig å bruke for småbarn, eldre og personer med funksjonsnedsettelse.

Å søke om dispensasjon fra kravet om utgang fra hvert plan utgjør en vesentlig prosjektrisiko for utbygger. Det er også erfaring med at kommuner ikke gir dispensasjon fra brannkrav, uavhengig av hvilke kompensierende tiltak som iverksettes.

Den totale sikkerheten i byggverket blir vesentlig høyere ved å installere et automatisk slokkeanlegg. Det er også krav om automatisk røykdeteksjon. Personersikkerheten for de som oppholder seg på øverste plan (loftet) vil derfor også bli vesentlig høyere med et automatisk slokkeanlegg i tillegg. Den tilgjengelige rømningstiden økes vesentlig, og det anses uproblematisk å rømme via underliggende plan.

Slik forslaget er formulert vil det også omfatte annet enn småhusboliger, for eksempel der en eksisterende leilighet i en 4 etasjes bygning utvides til loft. Under forutsetning av at byggverket har/får automatisk slokkeanlegg anses personsikkerheten ivaretatt også i slike tilfeller. Det anses derfor ikke nødvendig å begrense det nye alternativet til "småhusboliger" eller "loftsetasje". Dette skyldes også at disse begrepene mangler entydige definisjoner.

#### Konsekvenser av forslaget

Endringen vil medføre at kommunene slipper å behandle dispensasjonssøknader knyttet til den aktuelle problemstillingen.

Endringen gir en ny valgmulighet for ansvarlig prosjekterende. De kostnadmessige konsekvensene må vurderes i det enkelte prosjekt, sammen med estetiske og andre konsekvenser. I byggverk hvor et automatisk slokkeanlegg likevel skal installeres, vil endringen være kostnadsbesparende.

### **§12-15. Dør, port mv.**

§ 12-15. Dør, port mv. tredje ledd bokstav b skal lyde:

(3) I byggverk med krav om universell utforming gjelder i tillegg til første og annet ledd følgende:

b) Dør som er beregnet for manuell åpning skal kunne åpnes med åpningskraft på maksimum 30 N. *Kravet gjelder for dører til og i hovedatkomst og hovedrømningsvei.*

(4) I bygning med krav om tilgjengelig boenhet gjelder første til tredje ledd, med unntak av tredje ledd bokstav a. *Kravet om åpningskraft på maksimum 30 N gjelder for dører i alle atkomst- og rømningsveier.*

Forslaget gjelder endring av § 12-15 om krav til åpningskraft for dør. Endringen vil omfatte byggverk for publikum, arbeidsbygning og bolig. Målet med endringen er lavere byggekostnader ved å redusere omfanget av dører som kravet gjelder for. Problemstillingen er aktuell for dører i atkomst- og rømningsvei.

### **Merknader til forslaget**

Det stilles krav til maksimum åpningskraft for manuell åpning av dør på 20 N i byggverk med krav om universell utforming og i bygning med krav om tilgjengelig boenhet. Hensikten med kravet er å sikre at personer med redusert armkraft/håndkraft kan åpne dører, og dermed sikre likestilt bruk. Kravet til åpningskraft innebærer at det må monteres dørautomatikk når nødvendig kraft for manuell åpning av dør overskrider 20 N. Dører med påmonterte selvlukkere/dørpumper overskrider vanligvis kravet, og må dermed ha dørautomatikk. Dette kan for eksempel være brannklassifiserte dører. Montering av dørautomatikk koster anslagsvis mellom kr. 20-30 000,- pr dør. I gjeldende krav er det ikke gitt nærmere avgrensning på hvilke dører som omfattes, noe som innebærer at kravet får anvendelse på alle dører som krever åpningskraft over 20 N. I større prosjekter kan kostnadene for dørautomatikk dermed bli svært høye.

Grenseverdien for åpningskraft er lavere enn det som er angitt i ulike standarder fra de seneste årene, blant annet britisk standard BS 8300:2010 og internasjonal standard ISO 21542:2011.<sup>6</sup> Det har også vist seg at gjeldende kravsnivå setter begrensninger for bruk av rimeligere tekniske løsninger for dørpumper.

Det foreslås at grenseverdi for manuell åpning av dør endres til 30 N og at kravet avgrenses til å omfatte dører som inngår i byggverkets hovedatkomst og hovedrømningsvei. For bygning med krav om tilgjengelig boenhet vil alle dører i atkomst- og rømningsveier omfattes.

For byggverk for publikum og arbeidsbygning innebærer dette at dører til/i hovedatkomst, atkomst fra garasje og hovedrømningsvei omfattes av kravet. Rømningsveier utenom hovedrømningsvei, for eksempel trapperom, tekniske rom, fyrrom mv. vil ikke omfattes.

Avgrensingen til hovedrømningsvei ses i sammenheng med at det i denne type byggverk kreves evakueringsplan og at det organiseres assistansetiltak ved rømning, jf. TEK10 §11-12 fjerde ledd.

I bygning med krav om tilgjengelig boenhet vil alle deler i byggverket som brukes av beboerne omfattes. Dette vil omfatte hovedatkomst og atkomst fra garasje. I boligbygning vil også dører til/i rømningsveier omfattes. Siden det ikke kan forventes assistanse i boligbygg, vil ingen dører kunne unntas. Kravet vil ikke omfatte dører i/til tekniske rom, for eksempel fyrrom.

---

<sup>6</sup> BS 8300:2009 +A1:2010 Design of buildings and their approaches to meet the needs of disabled people. Code of practice ISO 21542:2011 Building constructions – Accessibility and usability of the built environment

### Konsekvenser av forslaget

Forslaget antas ikke å ha særlige administrative konsekvenser. Forslaget innebærer lavere byggekostnader, og det vil medføre redusert fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Endring av grenseverdi til 30 N vil medføre at færre dører krever dørautomatikk og at rimeligere løsninger kan benyttes på dørpumper. Enkelte løsninger for dørpumper har motstand som ved 2,1 kg (ca 21 N) går over til å bli konstant. I følge forslaget til endring vil det fortsatt kreves automatikk på de fleste inngangsdører og tunge korridor dører.

En endring av grenseverdien for åpningskraft vil for bolig kunne medføre økt bruk av midler fra folketrygden til dørautomatikk. Andel personer som ikke mestrer å åpne tunge dører vil øke, og dermed søke NAV om montering av dørautomatikk.

Det må gjøres endringer i preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK10 § 11-13 Utgang fra branncelle og TEK10 § 11-14 Rømningsvei slik at disse samsvarer med forskriftsendringen.

### § 12-20. Vindu og andre glassfelt

§ 12-20 første ledd og bokstav a skal lyde:

(1) Vindu og andre glassfelt som ved knusing kan volde skade på person eller husdyr, skal sikres mot sammenstøt og fall. Sikring kan utføres ved brystning med høyde minimum 0,8 m opp til glassfelt, personsikkerhetsrute eller på annen måte. *Følgende gjelder uansett:*

a) I bygning med boenhet skal vindu og andre glassfelt være sikret.

### Merknader til forslaget

Forslaget gjelder endring av kravsnivå for § 12-20 om vindu og glassfelt i bolig. Målet med endringen er å sikre at personer (og husdyr) ikke får kuttskader ved sammenstøt med vindu eller glassfelt i bolig. Endringen innebærer at det i bolig stilles krav til sikring av vindu og glassfelt i alle etasjer, ikke kun i yttervegg fra tredje etasje som er gjeldende krav. Endringen innebærer en tilbakeføring til det kravsnivå som gjaldt i TEK10 fra 1.7.2010 og frem til 1.1.2013. Endringen i 2013 ble foretatt fordi kravet i perioden 2010-2013 innebar en skjerping fra TEK97 som ikke var tilsiktet eller tilstrekkelig utredet.

Gjeldende krav til sikring i bolig er gitt i § 12-20 første ledd bokstav a. Kravsnivået er basert på risiko for skade. Risiko vurderes generelt på grunnlag av sannsynlighet for en gitt hendelse og konsekvens av denne hendelsen (graden av skade som kan oppstå ved knusing og fall gjennom vindu). I bolig er sikring av skade ved fall gjennom vindu vektlagt sterkere enn sikring mot kuttskader, da sannsynlighet for sammenstøt vurderes som relativt lav i en bolig der omgivelsene er kjente. Endringen vil kun berøre første ledd bokstav a.

Det foreslås at kravsnivået for sikkerhet mot kuttskader i vindu og glassfelt skjerpes slik at risiko og fare for kuttskade reduseres til et tilnærmet nullnivå. Kravsnivået for fall gjennom vindu endres ikke. Endringen innebærer at alle vindu og glassfelt i ytter- og innervegg i boenhet som er plassert under 0,8 m skal ha personsikkerhetsrute dersom de ikke er skjermet/sikret på annen måte. For vindus- og glassfelt mot terrasse og balkong, for innervegg og for vindu og glassfelt i yttervegg i første etasje, vil dette innebære sikring på begge sider av vindu- og glassfelt. Personsikkerhetsrute (herdet glass) har et bruddmønster som ikke kan forårsake kuttskader. Forslaget til endring vil tilsvare samme kravsnivå som da TEK10 trådte i kraft i 2010. Forskriftsendringen vil i hovedsak berøre første ledd bokstav a. I tillegg er det gitt en omformulering av tekstforholdet mellom tekst i første ledd og bokstavpresiseringene.

### **Konsekvenser av forslaget**

Forslaget innebærer en skjerping fra dagens krav ved at vindu og glassfelt i yttervegg i første og andre etasje skal sikres mot kuttskader, og at vinduer i andre etasje skal sikres mot fall. Unntak om personsikring av glassfelt i balkong/terrasedør fjernes.

Endringen vil gi en merkostnad for innsetting av personsikkerhetsrute i vindu og glassfelt som er utført i hele flater og som plasseres under 0,8 m uten annen sikring.

Merkostnaden vil variere for ulike typer boligbygninger. For boenheter som utføres med utstrakt bruk av glassfelt vil merkostnaden være høyere enn for tradisjonelle boenheter der de fleste vinduer er sikret med brystning som ikke kan knuses. For skyvedører i glass mot balkong og terrasse, samt for tradisjonelle balkongdører med brystning under 0,8 m, vil endringen innebære en merkostnad.

Merkostnad pr. m<sup>2</sup> for personsikkerhetsrute (herdet glass) ligger i følge Bygganalyse as og Nordan as på mellom kr 235 – 260,- eks. mva. For glassfelt der det skal sikres på begge sider vil merkostnad være mellom kr 470-520 pr m<sup>2</sup> eks. mva. Merkostnad for ulike boligtyper vil variere, eksempelvis kan det være behov for å sikre ca. 7 m<sup>2</sup> i en alminnelig enebolig, ca. 11 m<sup>2</sup> i en treroms boenhet med to balkonger, ca. 50 m<sup>2</sup> i bolig med utstrakt bruk av glass. Merkostnaden vil i disse eksemplene tilsvare ca. kr 3000 til 15000,- eks. mva. Prisforskjell for en typisk terrasedør på 98 x 208 cm med bruk av vanlig vindusglass og personsikkerhetsruter på to sider er ca. 700 kr eks mva. (pris fra nettbutikk).

Forslaget antas ikke å ha særlige administrative konsekvenser.

### **Redaksjonelle endringer**

Følgende redaksjonelle endringer innebærer ikke materielle endringer av kravene:

#### **§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal**

Det foreslås å fjerne én s i ordet "rullestolsbruker" slik at det står rullestolbruker. Se kommentar i merknader til § 12-7.

#### **§ 12-17. Rekkverk**

Endringsforslaget er en opprydding av andre og tredje ledd for å tydeliggjøre krav til håndlist og høyde på rekkverk til ulike funksjoner.

§ 12-17 annet og tredje ledd skal lyde:

(2) For rekkverk i trapper og ramper skal følgende minst være oppfylt:

- a) Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Dette omfatter også rekkverk på *repos og hvileplan*.
- b) Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

(3) Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der *nivåforskjellen er mer enn 10,0 m*, skal rekkverk *ha en høyde på* minimum 1,2 m.

#### **§ 13-9. Støy fra bygningstekniske installasjoner og utendørs lydilder**

Det mangler en s i ordet uteoppholdsareal i § 13-9 annet ledd.

§ 13-9 annet ledd skal lyde:

(2) Byggverk skal, med hensyn på støy fra utendørs kilder, plasseres, prosjekteres, og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og på *uteoppholdsareal* avsatt for rekreasjon og lek. Dette gjelder også støy fra strukturlydkilder.

**§ 15-11. Generelle krav til løfteinnretninger**

Ved en inkurie henviser dagens bestemmelse til den opphevede bestemmelsen i TEK10 § 3-7. Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk trådte i kraft 1. januar 2014 og forskriftens § 16 er en videreføring av den opphevede bestemmelsen i TEK10 § 3-7. Dette er rettet opp i henvisningen i første ledd.

§ 15-11 første ledd skal lyde:

(1) Bestemmelsen gjelder for løfteinnretninger som beskrevet i *forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk § 16*.



## DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

I følge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

14/2354-7

06.06.2014

### **Forslag til endringer i byggt teknisk forskrift - høring**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sender med dette forslag til endringer i byggt teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen) på høring. Det foreslås endringer av krav til tilgjengelighet til og i boliger. I tillegg foreslås enkelte andre endringer. Høringen er ett av flere tiltak som skal bidra til forenkling av plan- og byggelovgivning.

Høringsfrist er 1. september 2014.

Målet med endringene er å gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger. Det skal bli enklere å utnytte areal på en hensiktsmessig måte i boenhet og byggeprosjekt. Samtidig skal prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet til og i boliger ligge fast. I forberedelsene til høringen er det gjennomført et dialogmøte hvor byggenæringen, interesseorganisasjoner og kommuner har bidratt med innspill.

Det foreslås følgende endringer:

- To alternative forslag til endring av tilgjengelighetskrav i boenhet:
  - Unntak fra tilgjengelighetskrav for inntil 50 prosent av boenheter på 50 m<sup>2</sup> BRA eller mindre i en bygning, eller
  - Krav til snusirkel reduseres fra 1,5 m til 1,4 m og skal gjelde i kun ett rom av hver funksjon
- Fjerning av krav om universell utforming av felles uteareal for større boligområder.
- Redusert krav til stigningsforhold for gangatkomst til bolig.
- Redusert krav til åpningskraft for dør.
- Skjerpet krav til sikkerhetsglass i vindu og andre glassfelt.
- Endret krav til utgang fra branncelle i risikoklasse 4.
- Enkelte redaksjonelle endringer.



Endringene foreslås med ikrafttredelse 1. januar 2015.

Det vises til høringsnotat om saken for en mer grundig redegjørelse av endringsforslagene.

Høringsdokumentene kan lastes ned fra departementets nettsider.

Høringsuttalelser til forslagene til forskriftsendringer sendes elektronisk som word-filer merket sak 14/2354 til departementet på e-postadresse [postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Vi ber høringsinstansene vurdere om saken bør legges frem for eller sendes videre til underliggende organ, organisasjoner osv. som ikke står på høringslisten. Høringsuttalelsene vil bli lagt ut på nettsidene til departementet.

Spørsmål kan rettes til Direktoratet for byggkvalitet på e-post [tone.romnevig@dibk.no](mailto:tone.romnevig@dibk.no), telefon 45 27 49 25.

Med hilsen

Ann Ingeborg Hjetland (e.f.)  
ekspedisjonssjef

Mariann Jodis Blomli  
fung. avdelingsdirektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

**Vedlegg 3**

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
067/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014
	Levekårsutvalet	PS	
014/14	Eldrerådet	PS	02.09.2014
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/2127

## Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl.

### Vedlegg:

2014\_03\_10\_oversendelsesbrev  
2014\_02\_03\_Revidert Planskilddring  
2014\_03\_10\_føresegner  
Apalen\_Sør\_5125036\_20140203  
vedl 6 Sol-skyggeanalyse  
vedl 7 Illustrasjoner  
VA\_rammeplan 5125036\_A01  
Rammeplan for vann, avløp og overvann

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggjast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f\_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f\_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrslerpilar mot f\_KV1 i BKS2 og langs ubebygd område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrslar inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrslar for bustadane.
6. Pkt 2.6.7 må endrast til *Tilleten maksimal mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert*

terreng.

7. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til *Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.*

### **Plan- og miljøutvalet - 067/14**

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

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

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

##### **Vedtak i PMU - 14.05.14:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggjast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f\_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f\_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrslerpilar mot f\_KV1 i BKS2 og langs ubebygd område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrslar inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrslar for bustadane.
6. Pkt 2.6.7 må endrast til *Tilleten maksimal mønehøgd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.*
7. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til *Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.*

#### **Saksopplysningar:**

##### **Politisk handsaming**

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

#### **Bakgrunn og vurdering av endringar i planframlegget**

Reguleringsplan for Apalen sør var oppe til første gangs handsaming i plan- og miljøutvalet i møte 04.12.2013, sak 172/13, der det vart fatta følgjande vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova § 12 – 10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Apalen sør gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Planskildringa bør tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for.
2. I føresegna må det spesifiserast kor mange bueiningar som totalt kan byggast i kvart felt.
3. Det må vurderast å redusere moglegheita for sekundærbustad til enkelte delar av planen. Dersom denne moglegheita ikkje vert minka må det setjast av meir areal til leik.
4. Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadene.
5. F\_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det og leggast til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplanen). For å oppretthalde kravet om 25m<sup>2</sup> leikeareal per hovudbueining må minst 350 m<sup>2</sup> opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.
6. Illustrasjonsplanen må teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.
7. Langs med f\_KV må det leggast inn eit belte med anna veggrunn som er stort nok til at vegen kan prosjekterast innanfor Statens vegvesens handbok 017 sine retningslinjer.
8. Snu-hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L).
9. Alle veglenker i planen må få eigen nemning, og det må presiserast om dei skal vere i privat eller offentleg eigarskap.
10. Avkøyringer må markerast med pil.
11. BK1 står to gongar og BK 2 manglar på plankartet
12. Det må leggast inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.
13. PMU krev at det skal etablerast plan for opparbeiding av gang- sykkelveg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.

Under kjem ei oppsummering av dei hovudtema som vart sett fram i første gangs handsaming av reguleringsplanen. Forslagsstillar sitt tilsvaer på merknadane er lagt ved som vedlegg til saka.

Reviderte plandokument som er vurdert er:

- Planskildring datert 03.02.2014
- Plankart 03.02.2014

- Føresegn datert 10.03.2014

### Kopling av plandokumenta

Nemning av fleire reguleringsføre mål samsvarer ikkje mellom plankartet og føresegna. Dei nye nemningane i plankartet gjer og at nemning av eigartilhøve i føresegna manglar for fleire felt. Plankonsulenten må gå nøye gjennom nemningane i plankartet og føresegna og rette opp slik at dei korresponderer med kvarandre.

### Veg, parkering og avkøyrsl

*Det vart stilt krav om at parkeringsmoglegheitene måtte utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadane. Det vart og stilt krav om eit belte med anna veggrunn langsmed det som no er nemnd f\_KV1 i plankartet. Snu-hammaren ved BF4 måtte dimensjonert for lastebil. I tillegg måtte kvar veglenke i planen få eigen nemning, og det måtte presiserast eigarskap for dei. Avkøyrsl måtte markerast med pil i plankartet.*

Krav til parkering er betra i dei reviderte plandokumenta.

Belte med anna veggrunn langsmed f\_KV1 er ikkje teikna inn på plankartet. Kravet vart stilt for å sikre nok plass til bygging av nytt vegareal og utviding av eksisterande vegareal, og i tillegg for å sikre nok areal til breiddeutviding i svingane. Utan eit belte med anna veggrunn vil ein ved utbygginga vere heilt bunden av regulert breidde og kant på vegareal og fortausareal. Ein vil då ikkje ha noko å gå på, og vil stå i fare for å støyte på konflikhtar mot føremåls grensene. Belte for anna veggrunn er ikkje høveleg å leggje inn i planen der eksisterande bygg allereie står tett attmed vegen, men langsmed felta som p.t. ikkje er utbygd vil det framleis vere tilrådd å teikne inn belte med annan veggrunn for å minimere risikoen for at vegareal i planområdet støyter på konflikhtar under utbygging og ikkje kan byggast slik som det vert regulert. Det bør også takast høgd for anna veggrunn med tanke på areal til plassering av snø knytt til brøyting om vinteren.

For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side, helst 12m om mogleg.

Veglenkene har på plankartet fått kvar sin nemning (f\_KV1 – f\_KV4) slik som etterspurt, men endringa er ikkje følgt opp i føresegna. Alle føresegn om veglenkjer må endrast slik at dei samsvarer med nemningane i plankartet. Eigarskap på gjerast greie for per veglenkje.

Planen legg opp til kryssing av veg f\_KV1 for mjuke trafikantar i ein sving i området mellom avkøyrsl på kvar si side (ved felt LB). Dette er ei uheldig og lite trafikksikker løysing. Kryssing for mjuke trafikantar bør flyttast til eit mindre konfliktfyllt punkt.

Pilar for avkøyrsl er teikna inn på plankartet. Planen legg opp til uhøveleg mange avkøyrsl ved alle veglenkjene. For liten avstand mellom avkøyrslene vil skape konflikt mellom frisktsoner og gjere både vegbanen og køyrebanekant mindre eller dårlig definert, og kan og gå på akkord med trafikktryggleik i planområdet. Talet på avkøyrsl kan med fordel reduserast i heile planen, spesielt langsmed f\_KV1. Dette kan gjerast ved at ein ikkje opnar for at kvar nye bustadtomt skal få sin eigen

avkøyrse men i større grad legg opp til samling av tilkomst for fleire bustadtomtar om gangen.

### Tal på bueiningar i planen

*Det vart stilt krav om at planskildringa skulle tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for. Det vart og stilt krav om at føresegna og skulle spesifisere kor mange einingar som totalt kan byggjast i kvart felt. Det måtte og vurderast å minske talet på moglege sekundærbustader i planområdet.*

Planskildringa er revidert og omfang av planlagde bueiningar kjem betre fram.

Det er eit positivt grep at moglegheit for sekundærbustad ikkje lenger er tillete i dei 23 konsentrerte småhusa.

### Leikeareal

Kravet om presiseringar rundt felt f\_LEIK3 er teken inn i føresegna.

### Støyskjerming

*Det vart stilt krav om at illustrasjonsplanen måtte teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.*

Illustrasjonsplanen er ikkje endra. Plankonsulenten har gjort greie for at ein set føre at støyskjerming skal verte avklart i byggesakshandsaminga av kvart einskilde nybygg. Det hadde vore ønskjeleg med ei meir heilskapleg tilnærming til løysingar for støyskjerming, men administrasjonen meiner likevel at den skisserte løysinga er akseptabel.

### Rekkefølgekrav for opparbeiding av GS-veg/fortau, jf. krav frå PMU

*Det vart stilt krav om at det skal etablerast plan for opparbeiding av GS-veg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.*

Plankonsulenten syner til pkt 1.3.6 om at opparbeiding av GS-veg langsmed FV391 skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd slik som regulert i plan nr 1263 – 19032007 Apalen 1, Helleåsen før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til meir enn 8 bueiningar i planområdet for Apalen Sør. Dei nemner at sekundæreiningar til dei åtte bueiningane ikkje er medrekna. Føresegnene opnar difor opp for bygging av inntil 16 bueiningar før GS-veg/fortau langsmed fylkesvegen vert ferdigstilt som regulert i naboplanen. Dette er i samsvar med kravet som er sett for tilgrensande reguleringsplan for Helleåsen. Administrasjonen følgjer forslagsstillar i at det normalt ikkje vert utarbeidd ein eigen plan for oppfyljing av rekkefølgekrav som er sett i reguleringsplanen. Dette mellom anna på bakgrunn av at ein på reguleringstidspunktet ikkje har oversikt over når dei ulike

områda vert bygd ut og når ein eventuelt vil nå innslagspunktet for rekkefølgjekrava. Det vil også vere ei sak mellom utbyggerane av dei to tilgrensande reguleringsplanane korleis ein ser for seg utbygginga av G/S-veg langs fylkesvegen. Administrasjonen meiner at dette er ein prosjekteringsjobb som utbyggerane må ta når dei eventuelt ser at ein nærmar seg innslagspunktet for rekkefølgjekravet og at ein då tek tak i dei problemstillingane som må handterast i høve etableringa av G/S-vegen.

#### Andre endringar og supplering av føresegna

Pkt 2.6.7 må endrast til *Tilleten maksimal mønehøgd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.*

Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til *Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.*

#### Oppsummering / konklusjon:

Administrasjonen ser at det framleis er nokre justeringar som skal til før planframlegget kan leggjast ut til offentleg ettersyn. Endringane er likevel av ein slik art at det etter administrasjonens vurdering er snakk om endringar som ikkje treng å takast opp til ny politisk handsaming og kan handterast administrativt. Ein vil også spare noko tid i høve utsending av planframlegget dersom ein slepp å ta saka opp til ny handsaming politisk. Administrasjonen vil føreslå at følgjande må vera utført før planen vert sendt ut til offentleg ettersyn:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggjast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f\_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f\_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrsløper mot f\_KV1 i BKS2 og langs ubebygd område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrsløper inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrsløper for bustadane.
6. Maksimaltal for tal på bueiningar inkludert sekundærbustader må takast inn i føresegnene
7. Pkt 2.6.7 må endrast til *Tilleten maksimal mønehøgd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.*
8. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til *Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.*

---

Utvallssak nr.	Utval	Møtedato
172/13	Plan- og miljøutvalet	04.12.2013

### 1. gangs handsaming av reguleringsplan Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl.

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet

#### Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova § 12 – 10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Apalen sør gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. *Planskildringa bør tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for.*
2. *I føresegna må det spesifiserast kor mange bueiningar som totalt kan byggast i kvart felt.*
3. *Det må vurderast å redusere moglegheita for sekundærbustad til enkelte delar av planen. Dersom denne moglegheita ikkje vert minka må det setjast av meir areal til leik.*
4. *Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadene.*
5. *F\_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det og leggst til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplanen). For å oppretthalde kravet om 25m<sup>2</sup> leikeareal per hovudbueining må minst 350 m<sup>2</sup> opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.*
6. *Illustrasjonsplanen må teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.*
7. *Langs med f\_KV må det leggjast inn eit belte med anna veggrunn som er stort nok til at vegen kan prosjekterast innanfor Statens vegvesens handbok 017 sine retningslinjer.*
8. *Snu-hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L).*
9. *Alle veglenker i planen må få eigen nemning, og det må presiserast om dei skal vere i privat eller offentleg eigarskap.*



10. *Avkøyringer må markerast med pil.*
11. *BK1 står to gongar og BK 2 manglar på plankartet*
12. *Det må leggest inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.*

<<Skriv innstilling over denne teksten – ikkje slett denne meldinga – den kjem ikkje med på utskrifter – slett etter ferdig>>

#### **Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013**

##### **Fellesframlegg:**

*PMU avviser reguleringsplanen. Fylgjande punkter skal utgreiast og inkluderast i plan før den kommer tilbake til politisk handsaming.*

*1-12 som i framlegg til vedtak.*

*13. PMU krev at det skal etablerast plan for opparbeiding av gang- sykkelveg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013**

PMU avviser reguleringsplanen. Fylgjande punkter skal utgreiast og inkluderast i plan før den kommer tilbake til politisk handsaming.

1-12 som i framlegg til vedtak.

13. PMU krev at det skal etablerast plan for opparbeiding av gang- sykkelveg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.

##### **Saksutgreiing:**

Saksdokument vedlagt:

Planskildring, datert 21.06.13  
Sol-skugge analyse, datert 19.06.13  
Illustrasjonar, datert 19.06.2013  
Reguleringsføresegner, datert 21.06.2013  
Arealplankart, datert 18.03.13  
Illustrasjonsplan, datert 18.03.13

Saksdokument ikkje vedlagt:

Støyanalyse, datert 04.08.11  
VA-rammeplan, datert 18.06.2013

Saka gjeld:

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

Oppdragsgjevar for planen er Kjell Oddmund Kålås og det er Riss landskap og Norconsult som har stått for utarbeiding av planen.

Hovudformålet med reguleringsplanen er å regulere eit eksisterande bustadområde med 4 nye frittliggande einebustader og 23 konsentrerte småhus. Det allereie etablerte bustadfeltet er satt saman av 14 einebustader og 3 tomannsbustader. Dei nye bustadene følgjer kommuneplanen sine krav til tomtestørrelse og dei får i så måte godt med privat uteoppfallsareal. Føresegna opnar også for at kvar enkelt eining kan ha ein sekundærbustad på inntil 65m<sup>2</sup> på eige tomt.

Planområdet Apalen sør ligg ved Hjelmås i Lindås kommune og området er på ca 70, 4 daa. Området som ynskes bygd ut ligg oppå Apaltunellen og har bratte skrentar mot sør- vest. Byggeområde ligg så pass høgt over sjølve tunellaket at det ikkje skal føre med seg nokon problem. Ein meir aktuell problemstilling er støyen som trafikken frå vegen fører med seg. I samband med dette er det laga ein eigen støysonerapport kor avbøtande tiltak for råka bustader og uteoppfallsareal er lagt fram.

Det er ikkje offentleg servicetilbod i nærleiken av område, men det er busstilbod på E39 t/r Knarvik med andre forbindingar til Bergen og andre stader. Næraste skule og barnehage ligg på Leknes, om lag 2,5 km unna. Næraste lokalsenter med daglegvarehandel, offentlege kontor og liknande er i Knarvik som ligg 8 km unna.

Tilkomsten er dagens veg inn i område som går inn frå Leiknesvegen (Fv 391). Langs med tilkomstvegen er det regulert fortau. Tilkomstvegen går gjennom heile planområdet og ender innerst i feltet som ein blindveg kor det skal vere snumoglegheit for større bilar t.d. bossbilar. Leiknesvegen har ikkje gong/sykkelveg eller fortau. Som eit rekkefølgekrav skal deler av denne vegen utbetrast før det vert gjeve midlertidig bruksløyve for meir enn 8 nye bueningar i feltet (utan å rekne med evt. sekundærbustader). Dette er i samsvar med den tilgrensande planen for Helleåsen (Plan ID: 1263- 19032007).

### Planstatus

Planområdet er i dag ikkje regulert og kommuneplanen er førande for utbygginga. Det aktuelle arealet er satt av til byggeområde i kommuneplanen og er en del av eit større bustadområde.

Reguleringsplanen som vert lagt fram er i tråd med overordna planer.

Den nyleg godkjende reguleringsplanen for Helleåsen (Plan ID: 1263- 19032007) har delvis felles grense med denne planen si nordlege grense. Dei to planane har samanfallande rekkjefølgekrav som gjeld utbetring av Fylkesveg 391 Leiknesvegen.

### Merknader

Det kom inn fem merknader til oppstart.

- Fylkesmannen i Hordaland
- NGIR
- Hordaland fylkeskommune
- Wiggo Eriksen
- BKK

### **Vurdering:**

#### Estetikk og naboforhold

Dei planlagde husa og plasseringa av dei passer godt inn i det eksisterande bustadområde. I hovudsak er det snakk om delvis fortetting nord i feltet og ei utviding av bustadområde i sør. For dei som bur i feltet i dag vert den største påverknaden auka biltrafikk og generelt meir aktivitet forbi deira hus.

#### Frittliggende og konsentrerte småhus

Det er 14 einebustader og 3 tomannsbustader i feltet i dag, totalt 19 einingar. I tillegg til desse regulerast det no inn 23 småhus og 4 einebustader, totalt 27 nye einingar. Når desse er bygd ut er det 46 einingar i feltet. Føresegna opnar for at kvar eining kan etablere ein sekundærbustad på inntil 65m<sup>2</sup>. Dersom kvar eining lager

sekundærbustad vert det totalt 92 einingar innanfor planen.

Dette er relativt mykje i forhold til kva som er der i dag. Ei slik utbygging kan gje problem ved handtering av med anna parkeringsforhold. Dei frittliggande bustadene skal ha plass til 2 parkeringsplasser på eiga tomt, medan dei konsentrerte berre skal ha 1,5 plasser. Når kvar av desse kan ha sekundærbustad er det sannsynleg at det vert for få parkeringsplasser og at parkeringssituasjonen vert uoversiktleg. Dersom kvar eining skal få moglegheit til å ha sekundærbustad må det også visast parkeringsløysing for desse ekstra bustadene. Dette kan enten løysast på eige tomt eller i felles parkeringsplass. Ein felles parkeringsplass kan også fungere som gjesteparkering. Gjesteparkeringa bør i tilfelle plasserast sentralt i feltet.

Det er lite sannsynleg at kvar eining vil etablere ein slik sekundærbustad, men når det opnast for det, bør og planskildringa og føresegna skildre dette. Leikeplasser og vegar er ikkje dimensjonert for dette, og den reelle maksimumsutbygginga er underkommunisert i planframlegget.

- *Planskildringa bør tydeleggjere kor mange einingar planforslaget totalt opnar for.*
- *Det må vurderast å redusere moglegheita for sekundærbustad til enkelte deler av planen. Dersom denne moglegheita ikkje vert minka må det setjast av meir areal til leik.*
- *Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at dei også reknar med plass for sekundærbustadene.*

#### Trafikk og parkeringsforhold

Vegen som går gjennom planområdet ligg der i dag og det er i hovudsak ein forlenging av eksisterande veg. Sjølv om mesteparten av vegen allereie er laga må den likevel dimensjonerast og ved behov utbetrast for å takle den auka trafikken som utbygginga bring med seg. Ettersom det er opna for at alle husa kan ha sekundærbustad bør vegane utbetrast for å tåle den maksimale utbygginga. Utover dette er det ein del plantekniske manglar ved vegane;

Hovudvegen f\_KV er berre teikna inn i plankartet og er ikkje detaljprosjekttert. Dette betyr at vegen ikkje er optimalt tilpassa terrenget og høgder. For at ein ikkje skal møte på problem med føremålsgrensene når utbygginga startar er det naudsynt å gje meir plass til vegareal. Når ein legg inn dette beltet må det også visast omsyn til breiddeutviding i svingane.

- *Langs med f\_KV må det leggast inn eit belte med anna veggrunn som er stort nok til at vegen kan prosjekterast innanfor Statens vegvesens handbok 017 sine retningslinjer.*

Snu- hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L). Det er viktig at denne vert utbetra slik at det ikkje kjem konflikter og framkomstproblem for bussbilar og utrykkingskøyretøy som til dømes større brannbilar.

- *Snu-hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L).*

Vegane er ikkje riktig namngjevne. Alle veglenkar må tildelast eige namn og det må presiserast om dei skal vere private eller offentlege. Avkøyringar er ikkje markerte med pilar.

- *Vegane må få namn, og om dei skal vere i privat eller offentlig eigarskap må presiserast.*
- *Avkøyringar må markerast med pil på plankartet.*

## Barn og unge

f\_LEIK 3 er ein naturleikeplass som skal etablerast når det regulerast for 10 eller fleire bustader. Denne skal lagast i tillegg til dei andre leikeplassane og skal ikkje reknast med i arealrekeskapet over leikeareal (jf. § 2.5 i kommuneplanen). Som følgje av dette er det ikkje satt av nok areal til leikeplasser innan planområdet. Når ein reknar med sekundærbustadene er det langt på veg for lite leikeareal.

Leikeplassane ligg godt til med gode solforhold. f\_LEIK3 skal ikkje planerast, men heller opparbeidast som naturleikeplass. Dette er eit godt grep og her skal det gjerast rom for ei ballbinge eller liknande. Deler av plassen må også opparbeidast med leikeapparat slik at arealkravet på 25 m<sup>2</sup> per eining vert oppfylt. Denne vil då også fungere som nærleikeplass for dei minste borna i BF4 og BK3.

- *f\_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det også leggast til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplanen). For å oppretthalde kravet om 25m<sup>2</sup> leikeareal per hovudbueining må minst 350 m<sup>2</sup> opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.*

## Støy

Støyforholda er grundig kartlagt i eigen rapport frå Kilde akustikk, dagsett 08.04.2011. Rapporten viser at sørlege deler av planområdet ligg i gul støysone. Støykjelda kjem frå vegtrafikk frå E39. Uteopphaldsareal med leikeplasser, samt at husa vert gjennomgåande med støyfølsame rom på stilleside er tilstrekkeleg sikra i føresegna. Illustrasjonsplanen viser ikkje støyskjerm eller korleis husa kan plasserast slik at dei fungerer som støydempar. Den bør reviderast slik at utbygginga etter støyskjerming vert vist.

- *Illustrasjonsplanen må teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.*

## LNFR

Restarealet ned mot Leiknesvegen har formålet LNFR som viser til at friluft er hovudformålet. Deler av dette området er så bratt og ulent at det ikkje bør eller kan nyttast til friluftsliv. Det er ingen arealformål i produktspesifikasjonen som passer direkte til slike område.

## ROS

ROS- analysen som er ein del av planskildringa er laga i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet av analysen viser at tre hendingar slår ut i gul risikovurdering.

Den første går på faren for skog/lyngbrann. Vurderinga er at det er mindre sannsynleg for at det oppstår brann, og at konsekvensane vert mindre alvorlege pga. god kapasitet på slukkevatn og rask responstid hos brannvesenet. For det økonomiske aspektet vert i midlertidig konsekvensane betydelege. Som avbøtande tiltak vert det foreslått å sette opp skilt om skogbrannfare som ein påminning om at bål-brenning er forbode på sommarhalvåret. Dersom dette tiltaket skal gjerast juridisk bindande må det takast inn i føresegna.

Den andre omhandlar faren for fall frå stup eller tunnelportal. Det er vurdert at sannsynet for at nokon fall utfor er liten, men konsekvensane for liv og helse vil normalt vere dødeleg og er dermed satt til alvorleg.

Ettersom det skal settast opp sikringsgjerder vert dei avbøtande tiltaka å avleie merksemda bort frå dei potensielt farlege områda. Leikeplasser og uteopphaldsareal skal byggast opp på ein slik måte at dei vender fokuset bort frå gjerder.

Den siste hendinga omhandlar faren for trafikkulykke på E39 som følgje av utbygginga og den aktiviteten som kjem av det. Scenarioet som er teikna opp er at gjenstandar kan kome ned i vegbana og at bilistar kan verte blenda av gjenskin frå glasflatar. Sannsynet for at ei trafikkulykke oppstår som følgje av den økte aktiviteten på tunelltaket er vurdert til mindre sannsynleg og konsekvensane er satt til mindre alvorlege for liv og helse samt økonomi. For liv og helse er det derimot vurdert til betydeleg. Det er ikkje lista opp spesifikke avbøtande tiltak for å betre denne situasjonen. Sikringsgjerde og avleiinga bort frå tunellkanten vil nok hjelpe på situasjonen.

Sjekklista som er nytta og Lindås kommune sine akseptkriter kunne med fordel blitt lista opp innleiingsvis i analysen.

### Uteopphaldsareal

Slik bustadene er teikna inn på illustrasjonsplanen vert uteopphaldsarealet liggande mot den støyutsette sida. Føresegna sikrar at støyen på uteområda ikkje skal overstige 55 dB. For at dette skal la seg gjennomføre må det enten setjast opp støyskjerm eller så må husa plasserast på ei anna måte slik at bygningsmassen fungerer som støydempar. Det er viktig at uteopphaldsarealet likevel innehar gode kvaliteter med gode solforhold.

### Universell utforming

Kravet om universell utforming av planområdet er tilstrekkeleg sikra i føresegna. At krava er følgd opp skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.

### Plankart

Alle formåla i plankartet er teikna etter rett SOSI-kode og formål. Nokon småfeil må likevel rettast opp. Det er ikkje lagt inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane. For å ikkje risikere at det setjast opp bygg som gir skugge på leikeplassane er det viktig at byggegrensene er klåre.

- *BK1 står to gongar og BK 2 manglar.*
- *Det må leggest inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.*

### **Vurdering av miljøkonsekvensar:**

Planframlegget vil medføre inngrep i eksisterande natur i høve utbygginga, men det er ikkje registrert artar eller naturtypar i området som vil bli råka av tiltaket. Eventuell handtering og avrenning frå området vert handtert i VA-plan.



# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014
015/14	Eldrerådet	PS	02.09.2014
	Levekårsutvalet	PS	
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1767

## Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl.

### Vedlegg:

Vedtak i Planutval\_med kommentarer  
Planskildring\_Haghaugen felt B\_04122013  
Fcresegner Haghaugen felt B Lindås kommune  
13019\_Haghaugen\_131204-A1  
13019\_Haghaugen\_2D\_illustrasjonsplan\_131119\_\_A3  
13019\_Haghaugen\_Snitt\_131126\_Snitt\_A3  
Fotoillustrasjon\_Haghaugen\_131028\_01  
Boligfordeling\_23.10.2013-A4\_alle etasjer

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl. ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Sikker tilkomst frå bustadblokkene over til leikeplass f\_LP1 må visast i plankart og/eller sikrast betre i føresegnene, jf. saksutgreiinga under.
2. Nemninga «Bygg og anlegg» er ikkje endra i teiknforklaringa og skal endrast til «Bustad og anlegg».

### Plan- og miljøutvalet - 066/14

### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.



## **PM - vedtak:**

### **Vedtak i PMU - 14.05.14:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl. ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Sikker tilkomst frå bustadblokkene over til leikeplass f\_LP1 må visast i plankart og/eller sikrast betre i føresegnene, jf. saksutgreiinga under.
2. Nemninga «Bygg og anlegg» er ikkje endra i teiknforklaringa og skal endrast til «Bustad og anlegg».

## **Saksopplysningar:**

### **Politisk handsaming**

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

### **Bakgrunn**

Reguleringsplan for Haghaugen felt B var oppe til første gangs handsaming i plan- og miljøutvalet i møte 30.10.2013, sak 158/13, der det vart fatta følgjande vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12 – 10, vedtar plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Haghaugen felt B Gnr. 134, bnr. 466 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på fylgjande vilkår:

1. Det må lagast illustrasjonar og snitt som viser planområdet etter utbygging. Denne må vise korleis bustadblokkane, parkeringsarealet, vegar, gangvegar og uteoppaldareal vert sjåande ut etter ferdig utbygging.
2. Det må lagast tre terrengsnitt av planområde i nord- sørleg retning, og eit tverrsnitt frå vest til aust.
3. Illustrasjonsplan og snitt bør vise at gangvegane kan gjerast universelt utforma og korleis dei skal tilpassast terrenget.
4. Årsaka til å regulere store sideareal til anna veggrunn må gjerast greie for.
5. Korleis tilrettelegging av uteområde og nærleikeplass skal løysast må utredast og visast i illustrasjonsplan.
6. Før planen vert lagt ut til offentleg høyring skal området undersøkast av geolog og behov for eventuell sikring må avklarast.
7. Etter utsprengt byggegrøp, skal det utførast en geoteknisk undersøkelse for å kartlegge eventuelle sikringstiltak.
8. Det må takast inn eit rekkefølgekrav som sikrar at bekken vert lagt i rør dimensjonert for store

nedbørmengde før utbygginga er ferdigstilt.

9. VA-rammeplan må vise korleis overvatn skal handterast. VA-planen må føreligge før det vert gjeve igangsettingsløyve.
10. Før det kan gjevast igangsettingsløyve skal det ligge føre skriftleg avtale med kraftselskapet om kabling av høgspenningsanlegget over planområdet. Høgspenningsanlegget over planområdet skal vere lagt i kabel før det vert gjeve midlertidig bruksløyve for bustadane i BB1.
11. Det må sikrast god og sikker tilkomst frå bustadblokkene og fram til leikeområdet (f\_LP1).
12. Regulert breidde for vegar må tilfredsstille handbøkene krav til vald vegklasse.
13. Gangvegar skal utarbeidast med minimum breidde på 2,5 meter pluss skulder og alt naudsynt areal for å etablere dei må regulerast. Naudsynte murar må visast i planen og det må regulerast plass til desse.
14. Parkeringsanlegget må visast på plankart og/eller i føresegna i tråd med gjeldande nasjonal prod.spes.
15. Kjelde for geodata som er brukt i basiskartet skal gå fram i teiknforklaringa.
16. Byggjegrænse for BF1 og for BB1 langs parkering, GV og KV2 må visast.
17. Ta vekk (1231) til høgre for «Regulert parkeringsfelt».
18. Ta ut «Friområde (3040)» frå teiknforklaringa. Dette formålet er ikkje med i plankartet.
19. Endre «Bygg og anlegg» til «Busetnad og anlegg»
20. Endre punkt 252 i føresegn frå 50 prosent til 70 prosent universell utforming, jmf. Samfunnsdelen kommuneplan.
21. Område satt av til leik skal trafikksikrast og skal visast i illustrasjonsplan.

Etter at reguleringsplanen for gnr. 134 bnr. 466 m.fl. Haghaugen felt B, var oppe til politisk handsaming har tiltakshavar ved Ard arealplan i hovudsak gjennomført dei rettingane og presiseringane som plan- og miljøutvalet vedtok. Her følgjer ei tematisk gjennomgang av krava med vurdering av kva grad dei er følgt opp.

### 1. Illustrasjonar og snitt (punkt 1-3,5 og 21)

*Det vart stilt krav om illustrasjonsplan og fire tverrsnitt av planområdet. Illustrasjonsplanen skulle og vise korleis gangvegane kunne gjerast universelt utforma og korleis tilpassast terrenget. Uteområda og leikeplassar skulle og illustrerast.*

Illustrasjonsplanen med snitt er laga. Korleis gangvegane skal tilpassast terrenget kjem ikkje så

tydeleg fram, men ein kan sjå at utforminga let seg gjere. Ein kan stille spørsmål ved om ikkje utforminga inneber at det kjem meir skjeringar og murar enn kva planen og illustrasjonsplanen no visar. Leikeplassane er godt illustrerte i planen. Det er og tatt inn ei ny føresegn (§ 3.4.3) som sikrar at leikeplassane vert trafiksikra med gjerde mot veg.

## 2. Grunnforhold, overvatn og høgspenning (punkt 6-10)

*Det vart stilt krav om at området måtte undersøkast av geolog for å avklare eventuell sikring. I tillegg vart det stilt krav om å ta inn rekkefølgekrav om at byggegrop skulle undersøkast av geolog før bygging, at bekken vart lagt i riktig dimensjonert røyr og at VA-rammeplan måtte vere klar før igangsettingsløyve. Før igangsettingsløyve skal det og vere klarert at høgspenninganlegget over planområdet kan leggjast i kabel.*

Alle desse punkta er gjort greie for, og krava er dekt inn under nye rekkefølgekrav. Den geologiske rapporten av rasfaren i området er utført av fagfolk frå Multiconsult og skal vere av god kvalitet.

## 3. Tilkomst og vegar (punkt 4 og 11-13)

*Det vart stilt krav om riktig regulert breidde på vegar og gangvegar, samt at naudsynte murar måtte visast og plass til desse regulerast. Kvifor sideareala til vegane er så store som dei er, skulle og gjerast greie for. Sikker tilkomst frå bustadblokken og bort til leikeplassen (f\_LP1) på andre sida av vegen skulle sikrast.*

Køyrevegen (f\_KV1 og f\_KV2) er regulert til 5 meter breidde med fortau på 2,5 meter breidde. F\_GV1 er regulert med 3 meters breidde, medan dei dei andre f\_GV2-4 er regulert med 2 meters breidde. F\_GV2-4 er regulert 0,5 meter for smal, og det bør vurderast om desse skulle vore retta til riktig breidde. Dei andre vegane er i tråd med vegklasse A1.

Sideareala i f\_AVT1 er grunngeve med at linjene er henta frå områdeplanen. Det er ikkje gjort vidare utgreingar utover dette og korleis dette arealet vert sjåande ut etter utbygging er ikkje tydeleggjort i illustrasjonsplanen. I fotomontasjen er arealet vist som ei grasbakke. Det er ein klar fordel om vegen hadde vore detaljprosjekttert slik at ein fekk sjå korleis skjeringane vert og om det må lagast høge murar. Administrasjonen ser likevel at det kan vere utfordringar knytt til når denne vegen vert etablert og at ei detaljprosjektering av denne kan vere utfordrande. Det er sikra i føresegna at det kan etablerast murar, skjeringar og andre naudsynte strukturar og at desse skal vera av god kvalitet. Administrasjonen meiner at dette er tilstrekkeleg sjølv om ei detaljprosjektering med illustrasjon hadde vore optimalt.

Tilkomsten frå bustadblokka og over til naturleikeplassen er berre sikra i føresegna (§ 3.4.3), men ikkje som eit rekkefølgekrav. Korleis dette er tenkt løyst er ikkje vist i plankartet eller i illustrasjonsplanen og ein kan heller ikkje sjå at denne problemstillinga har vorte diskutert i planskildringa. Det er uheldig at borna må krysse bilvegen eller parkeringsplassen dersom dei skal bort på leikeplassen utan at tilkomsten er betre løyst enn det planen i dag legg opp til.

#### 4. Plankart (punkt 14-19)

*Det var fleire mindre feil i plankartet og teiknforklaringa.*

Alle desse feila er no retta opp, bortsett frå punkt 19, om å endre nemninga «bygg og anlegg» til «busetnad og anlegg» i teiknforklaringa. Det er riktig nemning i føresegna. Parkeringskjellaren ligg under føremålet til BB1 og den er omtalt i føresegna tilknytt bustadblokka.

#### 5. Universell utforming av bustader (punkt 20)

*I planframlegget var det vist til for låge krav til kor mange bustader som skal vere universelt utforma.*

Føresegn § 2.5.2 er no retta opp frå 50% universelt utforma til 70% universelt utforma bustader.

#### **Oppsummering**

I all hovudsak er planen no retta opp i tråd med vedtaket for plan- og miljøutvalet, men det er nokre punkt som ikkje er retta. Det er:

- Sikker tilkomst frå bustadblokkene over til leikeplassen er ikkje vist i plankart eller illustrasjon. Dette er eit viktig sikkerheitstiltak som må rettast opp. Det må skildrast korleis kryssing av veg skal sikrast, både for blokk #1 og blokk #2. Eksempelvis kan dette sikrast som innteikna gangveg frå blokk #1 mot f\_GV1 og eksempelvis sikra i føresegnene eller i kart opphøgd gangfelt frå f\_LP2 til f\_FT1.
- Gangveg 2-4 er regulert med 0,5 meter for smal breidde i forhold til kravet i handbok 17. Denne mangelen er ikkje stor, og den kan etter administrasjonens vurdering sjåast bort i frå.
- Nemninga «bygg og anlegg» er ikkje endra i teiknforklaringa, men dette er etter vår vurdering ein mindre feil som kan sjåast bort i frå.
- Vegskjeringane (anna trafikkareal) er ikkje gjort greie for. Administrasjonen meiner likevel at dette ikkje er avgjerande for kvaliteten på planen og ein kan vurdere å framstille dette på ein betre måte til 2. gangs handsaming.

Under er framlegget som var oppe til første gangs handsaming 30.10.2013 vist i 10 pkt:

-----

<b>Utvallssak nr.</b>	<b>Utvall</b>	<b>Møtedato</b>
158/13	Plan- og miljøutvalet	30.10.2013

## 1. gangs handsaming reguleringsplan Haghaugen Felt B, gbnr 134/466 m.fl

### Saksutgreiing:

#### Saksdokument vedlagt:

Planskildring, datert 24.06.13  
Arealplankart, datert 02.10.13  
Reguleringsføresegner, datert 02.10.13

#### Saksdokument ikkje vedlagt:

Innleveringsbrev, merknader og planleggar si sjekklister

#### Saka gjeld:

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

Hovudformålet med reguleringsplanen er å etablere bustadblokker med totalt 63 einingar. Bustadblokkene skal oppførast i tre høgder der den høgaste delen ligg i bakkant mot fjellet og den lågare delen ligg framom, mot parkeringsplassen. I tillegg til bustadblokkane er det også regulert leikeplass, gangveggar og friområde. Ein einebustad er også tatt med i planområdet, men her endrast ikkje noko frå dagens situasjon.

Oppdragsgjevar for planen er FM- eigedom og det er Ard arealplan som har stått for utarbeiding av planen.

Planområdet ligg på Hilland, vest for Hillandsvegen og sør for Gangstøvegen. Planområdet er på omlag 16,5 daa.

Gjeldande kommunedelplan er Knarvik- Alversund 2007- 2019 og området er avsett til bustad.

Området er regulert i områdeplan for Haghaugen gnr. 134 bnr. 1 og 3 m.fl. Reguleringsplanen krev detaljregulering for felt B.

Området som vert regulert er ein del av områdeplanen for Haghaugen, vedtatt 28.10.2010. denne er også i tråd med kommunedelplanen for Knarvik- Alversund som gjeld i området. Sør-aust grenser planen til reguleringsplanen Vindkallen, vedtatt 28.09.2011. Dette er ein omfattande plan som legg til rette for 186 frittliggande og konsentrerte bustader. Det er også regulert område for barnehage og annan infrastruktur. Som følgje av desse to bustadplanane har Statens Vegvesen kravd utbetring av tilkomsten med oppføring av rundkøyring. Handtering av vatn- og avlaup skal samordnast mellom planane før utbygginga kan setjast i gong.

Tilkomsten er regulert i medhald av områdeplanen og ender i ein snuhammar tilpassa lastebil. Veggen gjer berre tilkomst for dei nye bustadblokkene og kan ikkje nyttast av dei eksisterande bustadane i vest. Langs tilkomstvegen er det regulert fortau som går over i gangveg ut av området. For å hindre køyring på gangvegen vert denne avstengd med bom eller anna fysisk avstenging. Fortau og gangveg sikrar turstiane som ligg der i dag på best mogeleg måte.

Det kom inn ti merknader til oppstart:

- Fylkesmannen i Hordaland
- Statens vegvesen
- Hordaland fylkeskommune
- Else Kurland
- Konrad Ulvatn og Alf Litle-Kalsøy
- Advokatfirmaet Harris på vegne av eigare av gnr. 134 bnr. 1

## **Vurdering:**

### *Detaljeringsgrad*

Planmaterialet gjer ikkje inntrykk av at korkje planlegger eller utbyggjar har klare formeiningar om korleis Haghaugen felt B vert når utbygginga er ferdigstilt. Når ein detaljplanlegg ein mindre del av ein områdeplan er formålet å detaljere og vise at planen er i tråd med TEK 10 og andre lokale føringar og regelverk. Det må og visast at infrastruktur med vegar er løyst og at bustadene får gode nok sol- og luftforhold i forhold til regelverket (TEK 10).

Planen er lite detaljert og det er ikkje laga illustrasjonar eller snitt som viser korleis bygningane og vegane skal tilpassast det bratte terrenget. Illustrasjonar bør også vise korleis bygningane vil sjå ut, knytt til volum, terreng tilpassing, høgder og sol-forhold. Det bør visast kva for fasadar som er tenkt, mindre gangvegar, opphaldsareal og anna arealbruk som gjer inntrykk av kva som faktisk vert planlagt.

- Før planen kan sendast ut på offentlig ettersyn må det lagast detaljerte illustrasjonar og snitt som viser korleis planområdet vert sjåande ut etter ferdig utbygging.

## ROS

ROS- analysen som er ein del av planskildringa er laga i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterier. Resultatet av analysen viser at to av punkta knytt til rasfare kjem ut som raude. At noko vurderast til raud sone inneber at tiltaket gjer uakseptabel risiko og at risikoreduserande tiltak må gjennomførast. Aktuelle risikoreduserande tiltak må så sikrast i reguleringsplanen.

Dei omtalte geologiske vurderingane må gjerast før byggeløyve kan gjevast og helst før reguleringsplanen vert godkjent. Viss ikkje risikerer ein at ein tillet oppføring av bustadblokk i eit rasfarleg område.

- Før det vert gjeve igangsettingsløyve må området undersøkast av geolog og behov for eventuell sikring må avklarast. Sikringa må vere gjennomført før igangsettingsløyve vert gjeve. Dette må takast inn som rekkefølgekrav i føresegna.
- Dersom det som følgje av utbygginga vert laga høge skjeringar og fyllingar må desse vurderast av geoteknisk kompetanse. Eventuell sikring må vere gjennomført før igangsettingsløyve vert gjeve. Dette må takast inn som rekkefølgekrav i føresegna.

## Estetikk

Bustadblokkane som vert regulert bør tilpassast terrenget. Illustrasjonane som er laga gir ikkje eit godt bilete av korleis området vil sjå ut når det er ferdig utbygd. For at illustrasjonane skal vere nyttige må det først avklarast korleis bygningane skal sjå ut. Punkt 2.3.5.3 i kommunedelplanen seier at kommunen kan setje krav om at det skal lagast modell for større bygningar. Vidare vert det framheva at reguleringsplanar bør innehalde ein vurdering av estetiske omsyn og kvalitetar i forhold til uterom og bygningar. På bakgrunn av dette, og for å kunne gjere ein kvalifisert vurdering av den planlagde utbygginga må det lagast ein illustrasjonsplan som tillegg til plankartet.

- Før planen kan sendast på offentlig ettersyn må det lagast ein illustrasjonsplan som viser korleis bustadblokkane, parkeringsarealet, veger, gangveger og uteopphaldareal vert sjåande ut etter ferdig utbygging.

I punkt 2.3.4.6 i kommunedelplanen er det presisert at bygningar/ bygningshøgde skal vurderast i høve til terreng, landskap og nær/ fjernverknad. Dette inneber at konsekvensane av tiltaka skal synleggjerast.

- Før planen kan sendast på offentlig ettersyn må det lagast tre terrengsnitt av planområde i nord- sørleg retning, og eit tverrsnitt frå vest til aust.

Høgden på bygga er satt i forhold til kotehøgden. Parkeringskjellaren skal i følgje punkt 8.4 i planskildringa ligge mellom kote 51 og 54. Fyrste bustadetasje vert på kote 54 og endar i kote 78. Det er ein fordel om det i planskildringa også vert presisert kor mange etasjar det vert snakk om, og kor mange meter høge bygga vert. For allmenta og dei som har interesse for planmaterialet vil ei slik framstilling vera lettare og raskare å forstå.

### *Uteopphaldsareal*

Slik ein forstår planmaterialet skal den fremste delen av bustadblokka stoppe på eit lågare høgdenivå enn den bakre delen. Takarealet til dei lågare blokkene bør utnyttast til felles uteopphaldsareal som kan nyttast av alle bebuarar. Arealet bør opparbeidast og gjerast til eit naturleg opphaldsareal med god tilkomst for dei som bur i blokkane.

Deler av arealet bør også setjast av til nærleikeplass tilpassa dei minste barna. Det er vanleg at det vert planlagt nærleikeplassar som ikkje ligg meir enn 50 meter frå inngangsdøra. Slik planen no ser ut er det relativt langt i frå bustadblokka i nordvest til leikeplassen som skal opparbeidast aust i planområdet. Punkt 4.16 i kommuneplanen 2011-2023 presiserer at leikeareal skal vere lett tilgjengelege, lagt til rette for samhandling mellom vaksne og barn og vere sentralt plassert i høve til flest moglege bustader.

- Korleis utnyttinga av takarealet skal løysast bør utredast og visast i illustrasjonsplan. Det må vurderast om nærleikeplass kan plasserast på deler av dette arealet.

### *Barn og unge*

Det er satt av nok uteareal i planområdet, men det er ikkje forklart korleis desse er tenkt utforma eller korleis tilkomsten skal vere. Leikeplassen på nedsida av vegen (f\_LP1) skal ikkje planerast, men heller utformast som ein naturleikeplass med naturleg terreng og vegetasjon. Dette er eit positivt grep. Det bør sikrast ein god og sikker tilgang frå bustadblokkene og fram til leikeområdet (jf. punkt 4.16 i kommuneplanen 2011-2023).

- Det bør sikrast ein god og sikker tilgang frå bustadblokkene og fram til leikeområdet(f\_LP1).

### *Universell utforming*

Gangvegane i planområdet skal vere universelt utforma. Krava som er lista opp i dei tilhøyrande føresegnene er i tråd med TEK10 sine krav. Det er vanskeleg å sjå ut frå plankartet korleis ein har tenkt å løyse bygginga av gangveg 2 og 4. Dette bør komme tydeleg fram i illustrasjonsplanen og snitt som må lagast for området.

- Illustrasjonsplan og snitt bør også vise at gangvegane kan gjerast universelt utforma og korleis dei tilpassast terrenget.

### *Handtering av overvatn*

Det er ikkje gjort vurdering av kva effekt utbygginga vil ha for overvatn i området. ROS-analyse viser at det er sannsynleg at vatn vil gjere mindre skader med få og små personskader mellom kvart 20- 200 år. Dette inneber at hendinga slår ut med gul ALARP- sone i ROS-matrisa, og tiltak for å redusere risikoen skal då gjennomførast. Det er mellom anna vist til ein bekk/elv som renn gjennom planområdet og at denne må leggjast i rør dimensjonert for store nedbørsmengde. Vi kan ikkje sjå at planomtalen eller føresegna sikrar at problem med overvatn og bekkelaup vert løyst.

- Det må takast inn eit rekkefølgekrav som sikrar at bekken vert lagt i rør dimensjonert for store nedbørsmengde før utbygginga er ferdigstilt.



- VA-rammeplan må vise korleis overvatn skal handterast.

### *Køyreveg og gangvegar*

Det er ikkje gjort greie for grunnlaget for val av standardklasse i planomtalen. Dette gjeld både vegar og areal for gåande og syklende. «Norm for veg, vatn- og avlaupsanlegg» versjon juni 2004 vert også lagt til grunn for vurdering av reguleringsplanen. Denne peiker på at Statens vegvesen si «Handbok 017» skal leggast til grunn. Det er for tida to versjonar av denne; ein bør søke å følgje versjon 2013 i alle planar som skal handsamast i år sjølv om planarbeidet strekk seg månadar og år bakover i tid.

Vi føresett at gamal standardklasse A2 for vegar i bustadområder (frå Hb017[1992]) svarar til standardklasse A1 i den nye handboka. Den nye vegnormalen (017) deler ikkje gang- og sykkelløysingar i klasser, men gjev mål for differensiert utforming av bredder basert på belastninga (tal på gåande i maksimaltimen). Me føresett at det er gjort berekningar i forkant av val av løysingar for gåande og syklende i denne planen. Breddene regulert i planen tilseier lite trafikk.

Det bør gå fram av enten planomtale eller vedlagte tekniske teikningar kva stigning vegane vil få, det bør også gå fram av slike teikningar kva sjølvfall det er på vegen for å godtgjera at overvatn renner av tilfredsstillande. Det bør óg visast til korleis overvatn frå vegareala skal handsamast og kor dei skal sende dette vidare i terrenget – enten skriftleg i planomtala eller på eige teikning.

### *Køyrevegar*

Det kan verke som om den gamle handboka (017) frå 1992 er lagt til grunn for planlegging av veger. Denne utforminga har ikkje vore så aktuell å bruke andre stadar etter at handboka blei revidert i 2008. Norma for vegar i Lindås kommune sa i 2004 at dei skal utformast som ein A2 frå då gjeldane handbok 017. Det svarar til vegklasse A1 i ny handbok.

f\_AVT1 og f\_AVT2: Her bør grunnen til kvifor det er naudsynt å regulere dei store areala til anna veggrunn teknisk (AVT). Er dette skjeringar bør dette omtalast i planomtalen og illustrerast i eige teikning. Spesielt der det ikkje er samsvar med overordna plan bør løysinga dokumenterast med td. snitt og/eller planar for arrondering av terrenget.

- Årsaka til å regulere store sideareal til anna veggrunn må gjerast greie for.

f\_KV1: Regulert breidde tilfredsstillar ikkje Hb017 sine krav. Denne føresett ei regulert breidde på 5 meter for A1-vegar. Det er ikkje regulert inn tilfredsstillande breiddeutviding av køyrebanen i kurvane. Vendehammar tilfredsstillar ikkje krav til denne.

f\_KV2: Same som f\_KV1 og i tillegg er ikkje kurve før innkøyring til parkeringsanlegg merka med radius. Det er sannsynlegvis ikkje i samsvar med krav til minste radius og viser ikkje utviding av breidde. Det er heller ikkje vist åtkomst til parkering.

- Regulert breidde for vegar må tilfredsstillast handbøkene krav til vald vegklasse.

### *Gang- og sykkelareal*

Det er etter vår vurdering sannsynleg at maksimal belastning (maksimaltimen) på gang- og sykkelvegen og fortau vil overskride 15 gåande eller syklende. Bredder for både fortau og gang- og sykkelveg må dimensjonerast for korrekt antatt gåande og syklende. Grunnlaget for utrekningane bør gå fram av planomtalen.

f\_GV1: Det er ikkje regulert anna vegareal på sida av denne gang- og sykkelvegen.

f\_GV2 og f\_GV4: Gangvegar bør utarbeidast med minimum breidde 2,5 meter pluss skulder. Det bør enten visast anna vegareal på sida av gangvegen for å syne naudsynt inngrep, visast symbol for murer der dette er naudsynt eller vise i eige plan korleis dette er tenkt løyst.

Uansett må det regulerast nok areal til gang- og sykkelveg med naudsynt breidde og eventuelle konstruksjonar som gjer det mogeleg.

f\_GV3: Trapp er ein konstruksjon og bør inngå i ein illustrasjon som syner heilskapen i dette området.

- Gangveger skal utarbeidast med minimum breidde på 2, 5 meter pluss skulder og alt naudsynt areal for å etablere dei må regulerast. Naudsynte murar må visast i planen og det må regulerast plass til desse.

#### *Plankart*

Linje som illustrerer nivåforskjell har ikkje rettsverknad og bør takast ut for å unngå forvirring. Illustrasjonen kan for eksempel synast på eige illustrasjonskart med tilhøyrande snitt.

Om parkeringskjellar strekker seg utover formålsgrensa for bustad kan ein syna parkeringskjellar ved å bruke Rp bestemmelesesOmråde for å synleggjera parkeringsanlegget. Alternativt bør planen ha separat kartutsnitt for kvart nivå for å sikre at planen er eintydig og enkel å forstå. Det skal vera enkelt å skilja og identifisere dei ulike utsnitta frå kvarandre og visa samanhengen mellom dei. Teiknforklaringa skal innehalda tekst om kor mange separate ark plankartet er fordelt på. J.f .kap 1-3 prod spek. Alle utsnitt skal ha nordpil og målestokk.

- Parkeringsanlegget må visast på plankart og/eller i føresegna i tråd med gjeldande nasjonal prod.spes.
- Gards- og bruksnummer manglar og må førast på.
- Kjelde for geodata som er brukt i basiskartet skal gå fram i teiknforklaringa.
- Byggjegrænse for BF1 og for BB1 langs parkering, GV og KV2 må visast.
- Ta vekk (1231) til høgre for «Regulert parkeringsfelt».
- Ta ut «Friområde (3040)» frå teiknforklaringa. Dette formålet er ikkje med i plankartet.
- Endre «Bygg og anlegg» til «Busetnad og anlegg»

#### **Vurdering av miljøkonsekvensar:**

Det er ikkje registrert nokon sårbare artar eller andre viktige naturverdiar i området. Det er nokre stiar og turdrag som går gjennom området, desse er det søkt å ta i vare gjennom avgrensa turdrag som skal gå gjennom

planområdet. Det er også lagt opp til å ha eit naturleikeområde, noko som vil gje mindre inngrep i naturen. Dagens bekk gjennom området vil bli lagt i røyr. Inngrepa vil kunne føre til rasfare i området og det er teke høgd for at rasutsette område må sikrast før ein set i gang med arbeid i området. Det er ikkje sett konkrete krav til oppvarmingsløysningar for bygga. Det er sete krav om at det skal leggjast til rette for lading av el-bilar i garasjeanlegg for å legge til rette for at ein skal kunne benytte seg av miljøvenlege transportmåtar.

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
016/14	Eldrerådet	PS	02.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Margrethe Høyland	14/6103

**Leiar orienterer.**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

**Saksopplysningar:**