



Ard Arealplan AS
Domkirkegaten 3

5017 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1976 - 14/20633

Saksbehandlar:
Julie Daling
julie.daling@lindas.kommune.no

Dato:
11.09.2014

Detaljregulering for Hilland Vest, Felt 4 del II, ny handsaming

Vedlagt følgjer vedtak.

Med helsing

Julie Daling
arealplanleggjar

Andre mottakere:
Ard Arealplan AS



SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 105/14 | Plan- og miljøutvalet | PS | 03.09.2014 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Julie Daling | 14/1976 |

Detaljregulering for Hilland Vest, Felt 4 del II, ny handsaming

Vedlegg:

11013_Hilland felt 4_plankart_06082013

Føresegner_Felt 4 del II, Hilland vest_01.08.2013_Lindås kommune

Planskildring - Felt 4 del II, Hilland_05.08.2013

Detaljreguleringsplan for gbnr 1344 - Hilland Vest, felt 4 del II - ny første gongs handsaming (L)(162708)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 vedtek plan- og miljøutvalet å avvise framlegget til detaljreguleringsplan for Hilland Vest felt 4, del II.

Det vert vist til saksutgreiinga frå rådmannen, der omsynet til heilskapen og behov for grendahus i eit tett utbygd Hilland Vest vert vektlagt.

Plan- og miljøutvalet - 105/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 vedtek plan- og miljøutvalet å avvise framlegget til detaljreguleringsplan for Hilland Vest felt 4, del II.

Det vert vist til saksutgreiinga frå rådmannen, der omsynet til heilskapen og behov for grendahus i eit tett utbygd Hilland Vest vert vektlagt.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Den aktuelle detaljreguleringsplanen for Hilland Vest, Felt 4 del II vart handsama i møte 14.12.2011. Denne vart avvist på grunn av for høg utnytting. Forslagsstillar Arkiton as har no levert inn eit nytt forslag, motteke 26.08.2013, der det vert lagt opp til ein tomannsbustad på tomta. Sjå vedlagt plandokument.

Gjeldande plan for området er bebyggelsesplan vedteken 25.08.2004 (plan-id: 1263-200507). Gjeldande flateregulering for Hilland Vest bustadfelt, del av gbnr 137/4 er vedtatt 29.05.1997 (planid.1263-29051997). Plangrunnlaget har avsett dette området til føremål Grendahus/ barnehage.

Det vert vist til planvedtak 14.12.11 med følgjande vurdering: «Det er avklart med barnehagekonsulenten i Lindås kommune at barnehagetomta er for lita til å nyttast som barnehage i høve dagens krav til standard. Tiltakshavar har tidlegare signalisert at føremålet grendehus kan løysast i området sett av til småbåthamn, og har i fremja dette i planforslag for Hilland Vest felt 7, del II. Kommunen har motteke planframlegg til Hilland Vest felt 7, del II, men har bede om at feil og manglar vert utbetra før planen vert vurdert vidare og sendt til politisk handsaming. Det vil i dette framlegget ligge føre forslag om grendahus kombinert med servicebygg knytt til båthamna».

Då planframlegget for Hilland Vest felt 7, del II vart handsama i plan- og miljøutvalet 06.06.2012, vart det stilt krav om at det skulle gjerast ein reduksjon i inngrepa i strandsona blant anna ved å fjerne forsamlingshuset som var lagt inn i planen. Planforslaget som vart vedtatt 21.03.2013 for felt 7, del II inneheld difor ikkje eit føremål for forsamlingshus/grendahus.

Vurdering

Bustadfeltet Hilland Vest er bygd ut gjennom fleire byggesteg i ein periode frå vedtatt flateplan i

1997 og fram til i dag. Planen som no er inne til handsaming, er siste brikka som skal på plass i Hilland Vest bustadfelt. Det har tilsaman vore 7 nye utbyggingsplanar /detaljreguleringsplanar som har gjort endringar av opprinneleg flateplan frå 1997. Det vert såleis ei utfordring å sørge for at heilskapen som var tenkt i utgangpunktet framleis vert ivaretatt. Med denne bit-for-bit-planlegginga står Hilland Vest i fare for å miste areal avsett til grendahus-funksjon. Administrasjonen vurderer det slik at Hilland Vest har blitt utbygd mykje tyngre enn opprinneleg tenkt. Behovet for å sikre ei tomt til framtidig grendahus / ålmennyttig føremål vert difor vurdert til å vere stort. Arealet ligg sentralt i bustadfeltet og inntil friområdet som allereie er utbygd med ballbinge. Tomta vil såleis vere godt eigna for utbygging til ålmennyttig føremål/ grendahus.

Dette framlegget til omregulering av opprinneleg grendahus-tomt til bustad i felt 4 del II, er slik administrasjonen ser det tufta på ein føresetnad om at grendahus-funksjonen skulle kome i eit

servicebygg i felt 7,del II. Då denne føresetnaden ikkje lenger er tilstades (jf.planid. 1263-200821), tilrår administrasjonen å avvise planframlegget motteke 26.08.2013.

P.g.a at grendahus ikkje er sikra i Hilland Vest bustadfelt, har administrasjonen ikkje teke stilling til innhaldet i det konkrete planframlegget. Dersom PMU ønskjer å fremje planen, må saka opp til ny vurdering.