



Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
190/04	Plan- og miljøutvalet	17.11.04
011/05	Levekårsutvalet	18.01.05
005/05	Eldrerådet	28.01.05
115/05	Plan- og miljøutvalet	16.06.05
066/05	Kommunestyret	16.06.05

Framlegg til reguleringsplan for del av Gnr.172 Bnr.004 - Hopland - Sigvard Hopland Slutthandsaming i plan- og miljøutvalet og kommunestyret

1. gongs handsaming i formannskapet

Saksdokument vedlagt:

Framlegg til reguleringsplan, datert 19.08.2004
Reguleringsføresegner, datert 31.08.2004

Saksdokument ikkje vedlagt:

Felles merknad frå naboar, datert 19.01.2004
Merknad frå Harald Seim, datert 22.01.2004
Brev frå Hordaland fylkeskommune, datert 27.01.2004
Brev frå Forsvarsbygg, datert 01.06.2004
Brev frå fylkesmannen, miljøvernavdelinga, datert 20.02.2004
Oversendingsbrev med kommentarar frå planleggjar, datert 31.08.2004

Saksutgreiing:

Saka skal i denne omgangen avgjerast av plan- og miljøutvalet.

Endeleg avgjerd vert gjort av kommunestyret etter innstilling frå plan- og miljøutvalet, etter at saka har vore ute til høyring og offentleg ettersyn.

Planframlegget omfattar eit område på ca. 20 dekar som er sett av til byggjeområde for bustad i kommuneplanen. Framlegget inneheld 8 bustadtomter, med ei stripe på 10 til 20 meter fellesareal mot sjøen, område for landbruk og felles naustområde.

Naboar til planområdet og ein del offentlege instansar er varsla om oppstart av planarbeid pr. brev og planarbeidet har vore kunngjort i lokalpressa. Dei innkomne merknadene er til oppstartsmeldinga, og ikkje til planframlegget, som har komme inn seinare.

Naboar til planområdet; **Harald Martin Seim, Gjertrud Strømme, Svein Hopland, Merete og Trond Lofstad og Alf Trygve Seim** har komme med merknad til oppstartsmeldinga.

Rydlandsneset har i dag ingen offisielle friområde/leikeområde – ungane har i alle år brukt tilgrensande utmark som leikeområde. Noko av denne utmarka har vorte utbygd med bustader: I Sollia og i Hønsedalen. Eksisterande busetnad på Rydlandsneset bør verta ein del av denne reguleringsplanen, slik at regulert natur-/friområde også vert gjort tilgjengeleg for eksisterande busetnad. Foreslår at området tvers for eksisterande busetnad vert regulert til natur-/friområde, fordi breidda på dette arealet ikkje er meir enn 30-40m – for smalt til å byggja på dersom byggjegrensa mot sjøen skal vera 30 meter. Offentleg veg gjennom nærområdet og fram til skulen er smal og har stor belastning. Bygging av gangveg no er difor viktig.

Planleggjaren sin kommentar: På planframlegget er det regulert inn to bustader vest for eksisterande hus. Den tette granskogen som står der i dag, vil difor bli hogd ned, og den eksisterande busetnaden vil få langt meir sol og betre utsikt.

Gang-og sykkelveg ned gjennom Kleivane er eit fylkeskommunalt ansvar, som ikkje kan påleggjast utbyggjar.

Det er regulert inn eit fellesområde, som, ifølgje reguleringsføresegnene skal kunna nyttast av tomter skilt ut frå gnr. 172 bnr. 4. Det same gjeld den felles gangvegen.

Leikeplass er på planen avsett i søndre del av denne – og vil såleis liggja mellom Hønsedalen og det nye byggjefeltet. Leikeplassen vil truleg kunna nyttast av alle nabobarna.

Harald Martin Seim har komme med merknad, om to bautasteinar på sin eigedom, med avstand 20 – 25 meter frå det nye feltet.

Hordaland fylkeskommune minner om føringane i Fylkesdelplan for kystsona når det gjeld byggjeområde i strandsona. Byggjeområda skal som regel planleggjast slik at det vert mogeleg med ferdsel langs stranda, og det bør setjast ei byggjegrense mot sjø. Eventuelle kaiar naust og bryggjeanlegg bør planleggjast som fellesområde slik at minst mogeleg av strandarealet vert bandlagt, og slik at strandarealet ikkje vert privatisert. Representantar for fylkeskommunen har vore på synfaring. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innafor planområdet, men to bautasteinar i hagen på naboeigdommen.

Forsvarsbygg har ingen merknader til planarbeidet.

Fylkesmannen, miljøvernavdelinga forutset at ein i planlegginga legg fylkesdelsplan for kystsona og det skjerpa strandsonevernet til grunn. Har elles ikkje haldepunkt for at overordna miljøvernomsyn vert skadelidane i nemneverdig grad. Minner om kommunen sitt ansvar for at også lokale miljøvernomsyn vert ivaretekne.

Vurdering:

Gangveg langs fylkesvegen på strekninga frå dette feltet fram til skulen er med i kommuneplanen. Utbyggjar av nye bustadfelt i området kan verta pålagt å ta del i kostnader til slik infrastruktur, som eit vilkår for utbygginga. Det må vurderast i handsaminga av reguleringsplanen eller utbyggingsavtalen, om det skal krevjast inn ein sum til kommunen som skal setjast av til gangveg når det vert aktuelt å byggja han. Det området som er sett av til fellesareal, er for det meste bratt og utilgjengeleg. Plasseringa av leikeplassen heilt inntil avkjørsla for feltet og vegkrysset mellom kommunevegen og fylkesvegen er uheldig. Vurdera ei plassering av friområde/leikeområde nord i området (bustadtomt 8 i planframlegget), med justering av bustadarealet, som kan medføra høgare utnytting og/eller redusert tal på bueingar.

Administrasjonen er skeptisk til å etterkomma ønsket frå naboane om å utvida planområdet til å omfatta eksisterande busetnad på Rydlandsneset. Men det bør takast opp til vurdering å gjera leikeplass/friområde tilgjengeleg for ålmenta gjennom reguleringsplanen.

Det går høgspenlinje over austre del av byggjeområdet. For nokre av tomtene, må det vera ein føresetnad for utbygging, at høgspenlinja vert lagt i jordkabel.

Gards- og bruksnummer på tilgrensande eigedommar må påførast plankartet. Regulert område i sjøen bør forlengjast sørover til felles naustområde. Det bør setjast av areal i sjø og på land, til badeplass.

Planframlegget og føresegnene bør omarbeidast litt før dei vert lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Rådmannen kan ikkje sjå at overordna eller lokale miljøvernomsyn vert skadelidande i nemneverdig grad

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I samsvar med krava i plan- og bygningslova §27-1 nr.2 vert framlegg til reguleringsplan for del av gnr.172 bnr.004, med føresegner, lagt ut til offentleg ettersyn.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, skal planframlegget rettast opp av planleggjar, i samråd med administrasjonen, med utgangspunkt i merknadene i vurderinga ovanfor.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 17.11.04:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet vil på synfaring i området i god til før saka skal handsamast i utvalet neste gong.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak med tillegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 17.11.04:

I samsvar med krava i plan- og bygningslova §27-1 nr.2 vert framlegg til reguleringsplan for del av gnr.172 bnr.004, med føresegner, lagt ut til offentleg ettersyn.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, skal planframlegget rettast opp av planleggjar, i samråd med administrasjonen, med utgangspunkt i merknadene i vurderinga ovanfor.

Plan- og miljøutvalet vil på synfaring i området i god til før saka skal handsamast i utvalet neste gong.

Uttale i Eldrerådet - 26.04.05:

Samrøystes: Lindås eldreråd har inga merknad til saka.

Eldrerådet ønskjer at bustadfeltet må verta tilrettelagt for eldre og funksjonshemma.

Innstilling i Levekårsutvalet - 26.04.2005:

Ingen merknad. Samrøystes.

Slutthandsaming i plan- og miljøutvalet etter høyringsrunde og offentleg ettersyn :

Saksdokument vedlagt:

Framlegg til reguleringsplan (fargar), datert 03.06.2005

Reguleringsføresegner, datert 03.06.2005

Saksdokument ikkje vedlagt:

Brev frå Lensmannen i Lindås og Meland, motteke 23.03.2005

Brev frå Statens vegvesen , motteke 06.04.2005

Brev frå Fylkesmannen - miljøvernavdelinga, motteke 24.05.2005

Brev frå Fiskeridirektoratet, region vest, motteke 12.04.2005

Brev frå Kystverket vest, motteke 06.04.2005

Brev frå Bergen og omland havnevesen, motteke 31.03.2005

Brev frå Hordaland fylkeskommune – kommunesamarbeid, motteke 11.04.2005

Brev frå BKK Nett AS, motteke 10.05.2005

Brev frå Lindås kommune, avdeling for veg og park 17.03.2005

Brev frå Harald og Alf Seim, datert 15.04.2005

14 likelydande brev frå naboar, datert 17.04.2005

Brev frå arkitekt Knut Willie Jacobsen datert 03.06.2005

Saksutgreiing:

Saka går til innstilling i plan og miljøutvalet og skal avgjerast endeleg i kommunestyret.

Saksframlegget låg ute til offentleg ettersyn frå 16. mars til 18. april 2005, og varsel vart sendt til grunneigarar innafor og rundt planområdet og til offentlege og private instansar. Det har komme inn 15 brev med merknader frå naboar til planområdet, og uttale frå 12 faginstansar/ komitéar.

Harald og Alf Seim, protesterer mot planen og viser til merknader frå naboar i samband oppstart av regulering. Dei finn saka uklar, fordi det først vart innstilt på og vedteke å endra planframlegget før offentleg utlegging, men etterpå avgjorde administrasjonen at planen skulle leggast ut slik han låg føre.

- friområde/leikeplass må gjerast tilgjengeleg for ålmenta
- leikeplassen må flyttast til tomt 8
- tomtene bør ha min 30 m avstand frå sjø
- tilkomstvegen i feltet går heilt inntil Harald og Alf Seim sin garasje og eigedomsgrense – kor høgt kjem vegen ? Ein mindre del av garasjen er teikna inn som friområde.
- i planen er det ikkje sett av areal til gangveg, busslomme eller frisisiktsine for kryss med fylkesveg.
- 9 m mønehøgde på hus med kjellar er høgt. Det bør påførast kotehøgder på grunnmur og møne på husa i feltet.
- Badeplass i Vågen bør sikrast.
- Avløpsanlegg må knytast til kommunalt anlegg og sikrast framtidig fullgod reinsing.

Kommentar: Det meste er kommentert tidlegare i saka.

Vegen ligg ca på kote 19 forbi garasjen - betongplata ligg på cote 20, ifølgje kartet.

Arealet som går inn på garasjen, regulert til *anna fellesareal*, er areal som ifølgje kartet vert liggjande att mellom vegen og Harald og Alf Seim sin eigedom – det bør fargast gult (bustad), uansett kven som eig det.

Gangveg og busslomme er ikkje teikna inn på planen, men arealet langs vegkanten er under kontroll gjennom 15 meter byggjegrense mot fylkesvegen, for å hindra nedbygging av arealet nærmast vegen.

Flytting av leikeplassen til tomt 8 har vore vurdert, men etter synfaring har administrasjonen komme til at plasseringa ved innkøyringa til feltet er gunstigare. Plassen må i alle høve gjerdast inn.

Når det gjeld kotehøgder på bustadene, vil administrasjonen krevja terrengprofil, der eksisterande og nye bustader er teikna inn, slik at ein kan sjå byggjehøgdene i samanheng.

Det har komme inn **14 likelydande brev frå naboar**, som er positive til planframlegget. Dei peikar på tilstanden til den inste delen av Seimsfjorden, og oppmodar kommunen til å nytta høvet til å få orden på kloakksystemet no i samband med denne utbygginga.

Kommentar: Ifølgje kommunen si VA-avdeling, vil ikkje kommunen gå inn på ein avtale om reinseanlegg plassert i dette feltet. Det som er aktuelt, er å plassera eit kommunalt reinseanlegg i Hoplandsvågen, som kan samla opp alle dei kommunale utsleppa i området.

Lensmannen i Lindås og Meland har ingen merknader til planen.

Statens vegvesen vil støtta kommunen dersom dei set krav om at utbyggjarar i området må delta i finansiering av gangveg langs fylkesvegen fram til skulen. Elles meiner vegvesenet at plassering av leikeplassen nær krysset er uheldig. Frisiktsoner 10x60 m i krysset med fylkesvegen, bør også takast med.

Kommentar: Det må vurderast i handsaminga av reguleringsplanen eller utbyggingsavtalen, om det skal krevjast inn ein sum til kommunen, som skal setjast av til gangveg når det vert aktuelt å byggja han. Frisiktsoner 10x60 m i krysset med fylkesvegen, er med i det reviderte planframlegget.

Fylkesmannen – miljøvernavinga viser til strandsonevernet og føresegnene til kommuneplanen, og er kritisk til at eigedomsgrenser i planframlegget går nærare sjø enn 30m. Fylkesmannen meiner også at byggjegrensa mot sjø bør leggjast lenger frå strandlinja. Området for *Felles naust* lengst sør, er i strid med kommuneplanen; det ligg i LNF-område. Fylkesmannen konkluderer slik:

”Fylkesmannen fremjar motsegn til området avsett til Felles naust (2), med bakgrunn i det innskjerpa strandsonevernet, samt med bakgrunn i fylkesdelplan for strandsona.

Fylkesmannen meiner det er uheldig med denne typen inngrep i ei forholdsvis urørt strandsone, og ved elveosen, i strid med overordna planverk..

Fylkesmannen tilrår ei utvida byggjegrense mot sjø, slik at reguleringsplanen er meir i tråd med dei overordna føresegnene i kommuneplanen. Tomt 8 (bør takast ut av planforslaget og heller avsetjast til ”grøne formål” (t.d. felles leikeplass). Dette vil bl. a. gjera det lettare å ha ei tilstrekkeleg brei sone mot sjøen. Stripa mellom sjøen og bustadene, og området avsett til landbruksføre mål, bør heller avsetjast til spesialområde – friluftsområde. Ovennemnde arrondering vil vera meir i tråd med overordna mål og retningslinjer.”

Kommentar: Når planframlegget no er endra, og *naust 2* går ut, er grunnlaget for motsegn borte. Min 30 m avstand frå tomtegrensene til sjøen, er utgangspunktet i kommunelanelen, men det er høve til å godkjenna mindre avstand når det er vurdert i ein detaljplanprosess. Dei to tomtene som ligg nærast sjøen, startar 12 – 17 meter over havet og har ein horisontalavstand frå strandlinja på 10 – 15 meter. Tomtene ligg oppe på ryggen, og har ikkje nærkontakt med strandlinja, som er bratt og utilgjengeleg..

Administrasjonen har tidlegare gjort framlegg om å bytta om på tomt 8 og leikeplassen,

men har i samråd med søkjar hamna tilbake på plasseringa av leikeplassen ved innkøyringa til feltet.

Fiskeridirektoratet, region vest ser ikkje noko stort konfliktpotensial i høve til fiske.

Kystverket vest og **Bergen og omland havnevesen** peikar i sine brev på at det ikkje vert regulert areal i sjøen i tilknytning til naustområde 2 og 3. Reguleringsføresegnene bør ha med opplysning om at tiltak i sjø er søknadspliktige etter hamnelova.

Kommentar: Sidan naustområde 2 no går ut, er det ikkje så aktuelt med utviding av regulert sjøområde.

Hordaland fylkeskommune viser til sin uttale til oppstartmeldinga, og minner om plikta til å melde frå dersom det vert oppdaga kulturminne. Dei ber om at dette vert teke inn som eige punkt under felles føresegner.

Kommentar: Det vert teke inn eige punkt om kulturminne i føresegnerne.

BKK Nett AS skriv at kostnader med omlegging av BKK sine installasjonar, eller omlegging av luftledning til kabel, må berast av utbyggjar.

Kommentar: Flytting eller omlegging av høgspenlinje til kabel, er ein føresetnad for bygging på fleire av tomtene og for plassering av leikeplassen.

Planansvarleg, **arkitekt Knut Willie Jacobsen** kommenterer merknader og endringar av planframlegget i følgeskriv til planen, datert 03.06.2005:

1. Etter samla vurdering frå naboar, tiltakshavar og arkitekt, held ein fast på plasseringa av leikeplassen. Dette vil gje den beste oversikten over korleis barna leikar – langt sikrere enn på stupet mot sjøen nord i feltet.
2. Garasjen til Alf og Harald Seim, som er bygd heilt i grensa, vert ikkje berørt. Utsikt frå garasje er vel ikkje noko krav i forskrift? Vindaug i garasje vil bestå som i dag.
3. Igjen vert det presisert, grunneigar sin velvilje til å komma med løysing for å skaffa kommunen ei løysing på kloakkproblema.
4. Grunneigar er villig til å gje gratis grunn til fortau / gangveg.
5. Fellesnaustet i Hoplandsvågen vert teke ut av planframlegget.
6. Området mot sjø er uframkommeleg for folk, og det kan ikkje vera noko argument at dette på planen skal vera breiare, då ingen kan nytta det Areal mot sjø vert endra frå *landbruk* og *anna fellesareal* til *spesialområde - filuftsområde*.

Vurdering:

Rådmannen viser til kommentarane til innkomne merknader og til sine vurderingar i første gongs handsaming av saka, og vil tilrå godkjenning av planframlegget med nokre endringar.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til reguleringsplan med føresegner, datert 03.06.2005, godkjent med følgjande endringar:

1. Før det kan setjast i gang tilrettelegging av tomter og tekniske anlegg, skal det liggja føre utbyggingsavtale med kommunen. Avtalen skal mellom anna omhandla anlegg for

vatn og avløp, opparbeiding og inngjerding av leikeplass, og eventuell deltaking i utbygging av gangveg.

2. I reguleringsføresegnene skal det takast inn følgjande under §1:
Dersom det under anleggsarbeidet kjem fram tidlegare ukjende automatisk freda kulturminne, må arbeidet stansast og melding sendast til kulturminnestyresmakta.

Feilskrivning i overskrifta for § 10 må rettast, og tilsvarande på plankartet.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 16.06.05:

Framlegg frå J.Eidsheim, Frp:

Saka vert utsett og utvalet ynskjer synfaring før neste møte.

Framlegget fekk 2 røyster (Moldeklev, Frp og Eidsheim, Frp) og fall.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 8 røyster.

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 16.06.05:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til reguleringsplan med føresegner, datert 03.06.2005, godkjent med følgjande endringar:

1. Før det kan setjast i gang tilrettelegging av tomter og tekniske anlegg, skal det liggja føre utbyggingsavtale med kommunen. Avtalen skal mellom anna omhandla anlegg for vatn og avløp, opparbeiding og inngjerding av leikeplass, og eventuell deltaking i utbygging av gangveg.
2. I reguleringsføresegnene skal det takast inn følgjande under §1:
Dersom det under anleggsarbeidet kjem fram tidlegare ukjende automatisk freda kulturminne, må arbeidet stansast og melding sendast til kulturminnestyresmakta.

Feilskrivning i overskrifta for § 10 må rettast, og tilsvarande på plankartet.

Handsaming i Kommunestyret - 16.06.05:

Framlegg frå J. Eidsheim (Frp):

Kommunestyret utset saka og sender den attende til plan og miljøutvalet. Kommunestyret er kritisk til administrasjonen si handtering av saka og ber om at det vert gjennomført synfaring slik plan og miljøutvalet vedtok den 17.11.04.

Framlegget fekk 5 røyster (Frp) og fall.

Innstillinga i plan og miljøutvalet vert vedteke mot 2 røyster (J. Eidsheim og Ø. Moldeklev Frp)

Vedtak i Kommunestyret - 16.06.05:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til reguleringsplan med føresegner, datert 03.06.2005, godkjent med følgjande endringar:

1. Før det kan setjast i gang tilrettelegging av tomter og tekniske anlegg, skal det liggja føre utbyggingsavtale med kommunen. Avtalen skal mellom anna omhandla anlegg for vatn og avløp, opparbeiding og inngjerding av leikeplass, og eventuell deltaking i utbygging av gangveg.
2. I reguleringsføresegnene skal det takast inn følgjande under §1:
Dersom det under anleggsarbeidet kjem fram tidlegare ukjende automatisk freda kulturminne, må arbeidet stansast og melding sendast til kulturminnestyresmakta.

Feilskriving i overskrifta for § 10 må rettast, og tilsvarande på plankartet.