



Asplan Viak AS  
Fabrikkgaten 3  
5824 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/72 - 19/11249

Saksbehandlar:  
Hans Kristian Dolmen  
hans.kristian.dolmen@lindas.kommune.no

Dato:  
10.04.2019

## Detaljplan Dalane - planID 1263-201509 - Endring

**Administrativt vedtak. Saknr: 199/19**

**Tiltakshavar:**

**Ansvarleg søkjar:**

**Søknadstype:** Søknad om **små endring** av detaljplan etter pbl. §12-14, 2. ledd

### Bakgrunn

Lindås kommune har den 09.01. 2019 motteke søknad om endring av reguleringsplan Dalane med planID 1263-201509. Framlegget til endring er fremja av Asplan VIAK AS på vegne av tiltakshavar Lindås Tomteselskap AS.

Planområdet Dalane ligg på Lindås og er ein del av kommuneplanens arealdel (KPA). Arealet er i overordna plan lagt ut til arealbruksfremål bustad og planområdet må seiest å vere ein del av dei etablerte bustadområda på Lindås. Reguleringsplan for Dalane er ikkje gjennomført.

### Utsnitt KPA 2011-2023



Planområdet Dalane ligg som ein naturleg del av bustadområdet på Lindås.

Planområdet er ikkje utbygd.

Endringa rører mao. ikkje ved etablerte tilhøve, men ei tilpassing til tiltakshavar sin plan om utbygging.

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733



## Søknad

Saka gjeld klargjering og tydeleggjering av plandokumenta og da særskilt delar av innhaldet i førsegna. Søkjar har i møte med Lindås kommune gjort greie for kva ein finn uklart og legg i søknaden fram korleis ein ønskjer å endra føresegna.

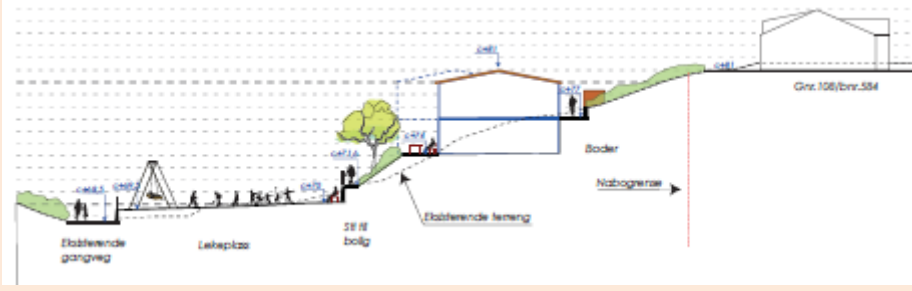
*«Asplan Viak er engasjert av Lindås Tomteselskap (LT) med å utforme konkurransegrunnlag (utbygging) for Dalane, der LT ynskjer å bygge bustadar for økonomisk vanskelegstilte i samarbeid med Lindås kommune. Plankart og førsegner (Dalane) skal leggast ved konkurransegrunnlaget som skal sendast ut til ulike entreprenørar for utteikning og prising. Det er difor viktig at førsegnene er eintydige.*

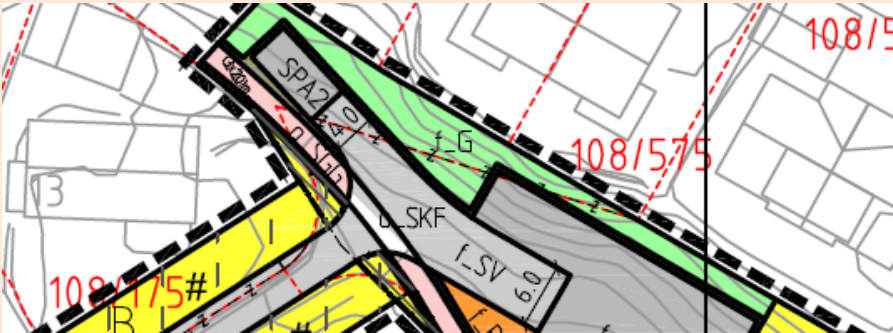
*Føremålet med møtet var dialog omkring usikkerhet i høve til korleis ein skal forstå / tolke førsegner og plankart. Det var einigheit om at gjeldande førsegner er uklære og at det beste er at LT sender innsøknad om mindre reguleringsendring, med forslag til endra ordlyd i førsegner.»*


## Framlegg til endring

Framlegget til endring gjeld 4 punkt i førsegna og dreiar seg om ei tydeleggjering av innhald og ramme for gjennomføring:

<b>§ 2.6</b>	<p><b>Ordlyd i gjeldande førsegner:</b> <i>«Prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn ved utbygging så langt det er føremålstenleg i høve til store terrenginngrep. 50 % av bustadane skal tilretteleggast for universell tilkomst frå eigen parkeringsplass».</i></p> <p><b>Forslag til endra ordlyd:</b> <i>«50 % av bustadane skal tilfredsstillende krav knytt til tilgjengeleg buening, samt krav knytt til gangtilkomst til bygningar med buening».</i></p>
<b>Grunngjeving</b>	<p><i>Teknisk forskrift skil mellom omgrepa «universell utforming» og «tilgjengeleg». Krav om universell utforming gjeld byggverk for publikum og arbeidsbygning.</i></p> <p><i>Omgrepet «tilgjengeleg» nyttast i samband med krav til enkelte typar bygg med buening, jamfør § 12-2(TEK17). Me meiner kravet til tilgjengeleg buening oppfyller intensjonen med planen. Ordlyd i punkt 2.6 må vurderast i samanheng med punkt 3.2.1.</i></p>
<b>Vurdering</b>	<p>På generelt grunnlag kan ein seie at kommunane i lang tid har vore oppmoda om å ta ut unødig tekst i førsegn. Dette gjeld til dømes anna lovtekst eller «kopi» av tekst frå byggtknisk foreskrift. Det er vidare rett som søkjar grunngjev at omgrepet «universell utforming» ikkje skal nyttast knytt til bustad.</p> <p>Vidare har §12 i TEK17 som gjev ramme for planløyning og bygningsdelar klare føringar for når og korleis krav om tilgjengelegheit slår inn i ei byggjesak. Det at ein seier at 50% av bustadane skal vere tilgjengeleg buening oppfatter planavdelinga som om at tiltakshavar ønskjer at 50% av bueningane skal ha alle hovudfunksjonane på same plan som inngang til bueninga.</p> <p>Ein legg til grunn at dette er ei tydeleggjering av føremålet med tiltakshavar sin strategi for utbygging og gjennomføring av plan. Bygningane vert på 2 etasjar og det er ikkje krav om heis.</p>

<p><b>§ 2.7.2</b></p>	<p><b>Ordlyd i gjeldande føresegner:</b>  <i>«Murar bør vere i naturstein. Murar over 1,5 meter skal terrasserast»</i></p> <p><b>Forslag til endra ordlyd:</b>  <i>«Murar bør vere i naturstein. Murar over 1,5m bør terrasserast, dette gjeld ikkje murar knytt til bustadbygg som tek opp høgdeforskjell mellom første og andre plan, murar knytt til p- plass, samt murar på topp fjellskjering».</i></p>
<p><b>Grunngjeving</b></p>	<p>Dersom murar som tek opp høgdeforskjell mellom fyste og andre etasje skal terrasserast vil dette føre til at ein større del av fasaden i fyste etasje vert dekkta til noko som igjen fører til at det slepp mindre lys inn i kjellaretasjen. Terrassering av murar på topp fjellskjering, som står tett inntil eigedomsgrense, vil føre til at tiltaket vil strekke seg inn på naboegedomar, noko som ikkje er ynskjeleg.</p>
<p><b>Vurdering</b></p>	<p>Planområde er hellande mot sør og som snitt frå illustrasjonsplan syner er det lagt opp til ei terrassering av området. Ei ytterlegare terrassering knytt til og det å ta opp høgde synast i dette planområdet både unødvendig, lite arealøkonomisk og i botn ha liten effekt eller nytte.</p> 

<p><b>§ 5.1.1</b></p>	<p><b>Ordlyd i gjeldande føresegner:</b>  <i>«Området f_G skal ligge som grøntstruktur mellom bustadområde og veg. Det er tillate å plante og skjømte vegetasjonen i området».</i></p> <p><b>Forslag til endra ordlyd:</b>  <i>«Området f_G skal ligge som grøntstruktur mellom bustadområde og veg. Det er tillate å plante og skjømte vegetasjonen innanfor f_G., samt å etablere fjellskjering / mur på topp fjellskjering».</i></p>
<p><b>Grunngjeving</b></p>	<p>Området mellom p- plass og eksisterande bustadar vert mest truleg skjering. Det bør difor sikrast i føresegnene at det kan etablerast skjering / murar innanfor felt f_G.</p>
<p><b>Vurdering</b></p>	<p>Lindås kommune er samd i grunngjevinga til søkjar. f_G er brattlendt og smal og må etter alt sannsyn ta opp i seg heile eller deler av skjering/mur.</p> 

<p><b>§ 3.2.1</b></p>	<p><b>Ordlyd i gjeldande føresegner:</b>  <i>«Uteopphaldsareal f_BUT skal opparbeidast med universell tilkomst, god kvalitet og med underlag som er eigna for leik.»</i></p> <p><b>Forslag til endra ordlyd:</b>  <i>«Uteopphaldsareal f_BUT skal opparbeidast med god kvalitet og med underlag som er eigna for leik. Det skal leggst til rette for trinnfri tilkomst frå inngang bustadar til uteopphaldsareal innanfor planområdet.»</i></p>	
<p><b>Grunngjeving</b></p>	<p>Dersom ein skal oppfylle kravet til universell utforma tilkomst frå bustadar til felles leikeareal må det lagast tilkomst (gangveg) med helling 1:15 (TEK 17) frå plan 2 ned til felles leikeareal. Høgdeforskjellen frå plan 2 og ned til felles leikeareal er om lag 7m, noko som tilseier at ein universelt utforma tilkomst (gangveg) vert om lag 105m. For å kunne oppfylle kravet om universell tilkomst til felles leikeareal må ein sette inn utvendig heis.</p> <p>Førsmålet med tiltaket er å legge til rette for bustadar for menneske med trong / vanskeleg økonomi. Ein utvending heis vil fordyre prosjektet vesentleg. Drift / vedlikehald av utvendig heis vil også påføre sameige framtidige kostnader. Terrengtilhøva på tomte er utfordrande (bratt).</p> <p>Me meiner at tilkomst frå plan 2 ned til felles leikeareal kan løysast ved å nytte eksisterande gangveg som har stigning 1:9. Universell tilkomst er svært vanskeleg å få til, om ikkje umogleg. Me meiner forslag til revidert føresegn ivaretek intensjonen med planen.</p>	
<p><b>Vurdering</b></p>		<p>Lindås kommune er samd i grunngjevinga til søkjar. Det vil både vere lite tenleg å fremje krav om utvendig heis og krevje at det skal byggjast gangveg på inntil 105m.</p> <p>Ein ser det som rett at det leggst til rette for trinnfri tilkomst mellom øvre og nedre del av planområdet sjølv om gangvegen kan verte noko bratt</p> <p>Innan for planområdet kan ei trinnfritt bevege seg mellom bygningane og ned til leikeplass. Ein kan gå på tilkomststegen sjølv om det er «litt omveg».</p> <p>Ein kan leggje til rette for å gå på eksisterande gangveg som ligg umiddelbart rett aust for planområdet. I sum meiner ein at tilgjenge i naudsynt grad er sikra.</p>

### Uttale frå overordna mynde og nabo eller direkte berørte

Planområdet er ikkje påbegynt og framlegget til endring rører ikkje noko ved byggjegrænse, høgde føremål, plassering eller eventuelle andre hovudgrep innan for planområdet. Av den grunn er ikkje overordna mynde gjeve moglegheit for å uttale seg, men vert orientert om vedtaket om endring. Da det berre er tiltakshavar som rår over grunn innan for planområdet er det av same grunn ikkje varsla nabo eller annen gjenbuar til planområdet.

### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14, 2. ledd vert detaljplan for Dalane med planID 1263-201509 endra som omsøkt.**

1. Endringa gjeld føresegna datert 19.2.2019, pkt. 2.6, 2.7.2, 3.2.1 og 5.1.1 som skildra i ovan for.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. **Klagefristen er 3 veker** frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Hogne Haugsdal  
Ass. rådmann

Hans Kristian Dolmen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Vedlegg:

Regplan Dalane Føresegn 190219

### Kopi til:

Lindås Tomteselskap AS	Hagellia 4	5914	ISDALSTØ
------------------------	------------	------	----------

### Mottakarar:

Asplan Viak AS	Fabrikkgaten 3	5824	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen