

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
131/14	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2014
123/14	Kommunestyret	PS	11.12.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1767

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

### Vedlegg:

Planskildring\_Haghaugen felt B

13019\_Haghaugen\_150514-A1

Føresegner Haghaugen felt B, revidert 15.10.2014

vurdering rasfare

Fotoillustrasjon\_Haghaugen\_131028\_01

13019\_Haghaugen\_2D\_illustrasjonsplan\_131119\_\_A3

13019\_Haghaugen\_Snitt\_131126\_Snitt\_A3

Boligfordeling\_23.10.2013-A4\_alle etasjer

Merknadsskjema-utlegging\_Haghaugen

Fråsegn til offentleg ettersyn av reguleringsplan for Haghaugen, felt B, gnr 134 bnr 466, m.fl

Uttale - oOffentleg ettersyn - Lindås - Gnr 134 Bnr 466 mfl - Haghaugen felt B - Detaljregulering - PlanID 126306012006

Innspeil til kunngjæring Haghaugen felt B - gbnr 134/466

Merknader - Reguleringsplan - Haghaugen felt B

Kunngjering av 1. gongs offentleg ettersyn av reguleringsplan for Haghaugen, felt B - gbnr 134/466 m.fl

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 15.10.2014 og plankart datert 15.05.2014 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

### Plan- og miljøutvalet - 131/14

### PM - behandling:

## **Fellesframlegg:**

### **Rådmannen sitt framlegg med tillegg:**

Nytt punkt: *Det skal leggjast til rette for lading av El-bil i parkeringsanlegga og på parkeringsplasser.*

Nytt punkt 2.5.2 i føresegner: *70% av busetnadane i planområdet skal ha universell utforming.*

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart samrøystes vedteke.

## **PM - vedtak:**

### **Innstilling til vedtak i Plan- og miljøutvalet - 30.10.2014**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 15.10.2014 og plankart datert 15.05.2014 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Det skal leggjast til rette for lading av El-bil i parkeringsanlegga og på parkeringsplasser.

Nytt punkt 2.5.2 i føresegner: *70% av busetnadane i planområdet skal ha universell utforming.*

## **Kommunestyret - 123/14**

### **KO - behandling:**

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

### **KO - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 15.10.2014 og plankart datert 15.05.2014 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Det skal leggjast til rette for lading av El-bil i parkeringsanlegga og på

parkeringsplasser.

Nytt punkt 2.5.2 i føresegner: 70% av busetnadane i planområdet skal ha universell utforming.

**Saksopplysningar:**  
**Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

**Bakgrunn**

Reguleringsplan for Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl. har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 24.05.2014 til 05.07.2014. Det kom inn totalt 5 merknader frå offentlege instansar i høyringsperioden. I tillegg har saka vore oppe til uttale i råd og utval i kommunen. Dei viktigaste merknadane går på utnyttingsgraden i reguleringsplanen, omsyn til landskap og friluftsliv, sykkelparkering og universell utforming.

Alle merknadane og uttalane vert gjennomgått etter saksframlegget frå første gangs handsaming, med administrasjonens vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå første gangs handsaming er vist i kursiv 10 pkt under.

-----

<b>Saksnr</b>	<b>Utval</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>

<b>Saksbehandlar</b> <i>Christian H. Reinshol</i>		<b>ArkivsakID</b>
--	--	-------------------

**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  
Føresegner 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:

Sikker tilkomst frå bustadblokkene over til leikeplass f\_LP1 må visast i plankart og/eller sikrast betre i føresegnene, jf. saksutgreiinga under.  
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:

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

**Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 012/14****RMNF - behandling:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har ingen merknader til planen.

Samrøystes vedteke.

**RMNF - vedtak:**

*Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har ingen merknader til planen.*

**Eldrerådet - 015/14**

**ER - behandling:**

*Eldrerådet ber om at det vert vurdert om at blokkene bør ha 100% universell utforming.*

*Samrøystes vedteke.*

**ER - vedtak:**

*Eldrerådet ber om at det vert vurdert om at blokkene bør ha 100% universell utforming.*

**Levekårsutvalet - 055/14**

**LE - behandling:**

*Arealplanleggjar Christian H. Reinshol orienterte i saka.*

*Ingen merknader.*

*Samrøystes.*

**LE - vedtak:**

**Uttale i Levekårsvalet -  
08.09.2014:**

*Ingen merknader.*

## **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 følgjande vilkår:

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.

Det må lagast tre terrengsnitt av planområde i nord- sørleg retning, og eit tverrsnitt frå vest til aust. Illustrasjonsplan og snitt bør vise at gangvegane kan gjerast universelt utforma og korleis dei skal tilpassast terrenget.

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

Korleis tilrettelegging av uteområde og nærleikeplass skal løysast må utredast og visast i illustrasjonsplan.

Før planen vert lagt ut til offentlig høyring skal området undersøkast av geolog og behov for eventuell sikring må avklarast.

Etter utsprengt byggegrop, skal det utførest en geoteknisk undersøkelse for å kartlegge eventuelle sikringstiltak.

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

VA-rammeplan må vise korleis overvatn skal handterast. VA-planen må føreligge før det vert gjeve igangsettingsløyve.

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.

Det må sikrast god og sikker tilkomst frå bustadblokkene og fram til leikeområdet (f\_LP1).

Regulert breidde for vegar må tilfredsstill handbøkenes krav til vald vegklasse.

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.

Parkeringsanlegget må visast på plankart og/eller i føresegna i tråd med gjeldande nasjonal prod.spes.

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»

Endre punkt 252 i føresegn frå 50 prosent til 70 prosent universell utforming, jmf. Samfunnsdelen kommuneplan.

Område satt av til leik skal trafiksikrast 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 trafikksikra 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 rekkefølgjekrav 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 leggest i kabel.

Alle desse punkta er gjort greie for, og krava er dekt inn under nye rekkefølgjekrav. 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\_AV1 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 rekkefølgjekrav. 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:



-----

**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 sjekkliste

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast 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, gangvegar og friområde. Ein einebustad er også tatt med i planområdet, men her endrast ikkje noko frå dagens situasjon.

Oppdragsgjevar for planen er FM- eigeendom 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. Vegen 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 utbygger 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.*

*Høgdene på bygga er satt i forhold til kotehøgdene. 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-analysa 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 rekkefølgjekrav 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 gangveg

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 føreset 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 sykkeløysingar i klasser, men gjev mål for differensiert utforming av bredder basert på belastninga (tal på gåande i maksimaltimen). Me føreset 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 òg 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.*

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.

### 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 bestemmes område for å synleggjere 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 transportmatar.

-----

### **Gjennomgang av merknadar og uttalar til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 30.10.2014:**

Det kom inn totalt 5 merknader frå offentlege sektormyndene i høyringsperioden. I tillegg har råd og utval i kommunen uttalt seg om planframlegget.

1. *NGIR* peiker på at det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg med areal tilavfallsdunkar og at tilkomstvegen har tilstrekkeleg akseltrykk og snuhammar.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering, det er teke omsyn til dette i planframlegget.

2. *Statens vegvesen* er nøgd med at det er teke inn rekkefølgekrav knytt til etablering av ny rundkøyring på fylkesveg 565 i føresegnene til planen. Vidaare peiker dei på at avkøyrsla til Gangstøvegen 40 burde vore samordna med avkøyrsla frå f\_KV3 i plankartet.

Administrasjonens vurdering: I høve samordning av avkøyrslar meiner administrasjonen at desse avkøyrslene er eksisterande avkøyrslar og vil ikkje få noko endring som følgje av reguleringsplanen. Terrenget i området er også av ein slik art at ei omlegging av innkøyrsla til Gangstøvegen 40 vil gje ein brattare tilkomst til bustaden, noko som ikkje er tilrådeleg. Kommunen vil på bakgrunn av dette ikkje tilrå å samordne desse avkøyrslene.

3. *BKK Nett AS* er nøgd med at eksisterande høgspenteleidningar er vist i plankartet og ber om at dei vert kontakta i samband med prosjekteringa av anlegget for å få ein føremålstenleg plassering av installasjonar knytt til nettet for straum.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering, forslagsstillar er positiv til ein god dialog med BKK Nett AS knytt til prosjekteringa av bustadane.

4. *Fylkesmannen i Hordaland* har lite merknader til planen og meiner at viktige nasjonale og regionale omsyn er sikra i planen. Dei har likevel ein merknad knytt til at det bør setjast av tilstrekkeleg med areal til sykkelparkering i planen.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen støttar Fylkesmannen si anbefaling knytt til sykkelparkering. Planområdet ligg om lag 1,2 til 1,5 kilometer frå Alversund skule, noko som tilseier at det er naturleg at ein kjem til å nytte sykkel til og frå skule og andre aktivitetar i området. Det er difor viktig å leggje til rette for at ein har gode parkeringstilhøve for sykkel. Administrasjonen har difor tilrådd å legge til grunn at ein etablerer minimum 3 sykkelparkeringsplassar under tak per bueining i prosjektet.

5. Hordaland fylkeskommune peiker på at planområdet ligg utanfor senterområde som definert i kommunen sin senterstruktur og peiker på at regionale arealpolitiske retningslinjer seier at ny arealbruk og transport skal planleggjast i høve til kvarandre. Det vert vidare vist til at det ikkje er avklart i overordna planar at ein skal tillate høg utnytting i dette området og det vert vist til kommunedelplanen for Alverstraumen der det er lagt til grunn ei utnyttingsgrad på 25-40 % BRA (TU), medan planframlegget opnar opp for ei mykje høgare utnytting på 420 % BRA og tilsvarande høg mønehøgd. På bakgrunn av dette er fylkeskommunen kritisk til utbygginga då dei ikkje ser vesentlege omsyn som tilseier at området skal fortettast utover det som er vist i overordna plan. Det vert vist til at det bør vurderast



konsekvensutgreiing for tiltaket på bakgrunn av dette. Fylkeskommunen er kritisk til ei utbygging med eit så stort tal bueiningar med lang avstand til kollektivtransport og senter.

Det vert vidare vist til at bygningskomplekset som er planlagt vil bryte med hovudprinsippa for bygnings- og utemiljø då nye bygg skal innordne seg hovudform i eksisterande bygg og landskap. Fylkeskommunen vurderer at dei planlagde bygga vil få ein silhuettverknad som er dominerande og vil verte oppfatta som eit stort volum. Det vert på bakgrunn av dette rådd i frå utbygging av eit høgblokk-kompleks i dette området.

Fylkeskommunen peiker vidare på at det er viktig at trafikksikker tilkomst til leikeområde vert ivareteke og vist i plankartet og sikra som rekkefølgjekrav i føresegnene.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld utnyttingsgraden for planområdet, er dette vurdert ut i frå omsynet for å få oppfylt rekkefølgjekravet om etablering av rundkøyring på fv 565 inn til området. Slik situasjonen er i dag ligg rekkefølgjekravet og stenger for ei utbygging av både reguleringsplan for Vindkallen og reguleringsplan for Haghaugen. Med ei utbygging som skissert vil dette gje utbyggar tilstrekkeleg volum til å kunne ta risikoen som ligg i å forskottere kostnaden med etableringa av rundkøyringa. Reguleringsplan for Vindkallen ligg etter administrasjonen si vurdering i ro i påvente av aktørar som ynskjer å bygge ut området, og signal administrasjonen har fått tilseier at det ikkje vert aktuelt å bygge ut dette området bit for bit då tyngden i rekkefølgjekravet vert for stor. I tillegg meiner administrasjonen at sjølv om det er noko avstand til kollektivtilbod frå utbyggingsområdet, er avstanden til andre tilbod i området relativt kort, spesielt til skule og det er sett av areal til barnehage innanfor reguleringsplan for Vindkallen. Administrasjonen meiner på bakgrunn av dette at fordelane med å få realisert rekkefølgjekrava som ligg til grunn for både Vindkallen og Haghaugen er større enn ulempene med ei høg utnytting i dette einskildprosjektet.

Når det gjeld byggevolum og verknad på friluftsliv og landskap vil administrasjonen peike på at fjernverknaden frå det etablerte friluftsområdet rundt Hillandsvatnet og frå sjø vil vere låg, då planområdet ligg i eit søkk, der bare dei øvste etasjane vil verte synleg frå vest. Reint lokalt vil sjølv sagt byggevolumet bli oppfatta som ruvande, men administrasjonen meiner likevel at ein ved å opne opp og gjere tilgjengeleg eit område også tilfører kvalitetar og ein gjer området tilgjengeleg for friluftsliv. Administrasjonen meiner også at bygga som er vist i planframlegget er bra tilpassa det aktuelle terrenget i området.

Når det gjeld leikeområda så meiner administrasjonen at omsyna til leikeområda

er godt ivareteke gjennom føresegnene til planen og at det ikkje er naudsynt å vise ein fast overgang til leikeområda i plankartet. Dette er sikra i føresegnene, noko som gir fleksibilitet i høve den endelege utforminga av prosjektet og føremålstenlege løysingar knytt til trafikksikringa.

6. *Råd for menneske med nedsett funksjonsevne* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

7. *Eldrerådet* tilrår at det vert sett krav om at blokkene skal ha 100 % universell utforming.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til følgje. Blokkene skal uansett utrustast med heis som vil gje tilkomst til alle plan i blokkene, noko som vil gje gode tilhøve for å utforme alle bueningane med universell utforming.

8. Levekårsutvalet har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

## Vurdering

Reguleringsplan for Haghaugen har vore ute til offentlig ettersyn i 6 veker og det kom inn 5 merknader til planframlegget i tillegg til uttalar frå råd og utval i kommunen. Hovudmomenta i merknadane gjekk på utnytting og volum av dei planlagde bygningane, tilrettelegging for parkering og tilrettelegging for universell utforming.

Når det gjeld utnyttinga i planframlegget så er denne svært høg i høve andre utbyggingsområde som ligg innanfor kommunedelplan for Alverstraumen, slik Hordaland fylkeskommune peiker på. Når ein i dette tilfeller opnar opp for ei høgare utnytting enn det ein normalt ville gje løyve for, så har dette bakgrunn i rekkefølgjekrava som ligg føre for etablering av rundkøyring på fv 565 og utbetring av vegsystemet opp til feltet. Dette same rekkefølgjekravet ligg på naboreguleringsplanen Vindkallen, og det er eit rekkefølgjekrav som forutset at ein anten må vente på at Statens vegvesen skal finansiere ei utbygging av rundkøyringa på eigen hand, eller at ein (eller fleire) aktørar tek denne kostnaden og får refundert sine kostnader på eit seinare tidspunkt. Risikoen i eit slikt tilfelle er at ein risikerer at nabofelta som skal delta i kostnadane ikkje vert bygd ut i den næraste framtida og at

utlegga i samband med oppfyllinga av rekkefølgjekravet blir så store at risikoen blir for stor for den enkelte utbyggaren å ta på seg. I dette tilfellet har både reguleringsplan for Vindkallen og Haghaugen no i fleire år lagt i ro, då ingen har ynskt å ta risikoen ved å opparbeide rundkøringa. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen det i dette tilfellet er riktig å legge til rette for at ein enkelt utbyggjar kan få nok økonomi i sitt prosjekt til å ta kostnaden med å etablere rundkøringa. Administrasjonen meiner at fordelane med at veg og vegsystem blir oppgradert og at ein opnar opp byggeområde i denne delen av kommunen veg opp for det å tillate ei høg utnytting i området.

Når det gjeld friluftsliv og landskapstilpassing følgjer administrasjonen forslagstillar si vurdering av verknadane av tiltaket. Bustadblokkene vil kome i ein skråning der eit mindre dalføre der ein vil få silhuettverknad i i retning nord-sør, medan bygningskroppane vil ligge inn mot fjellsida i aust. I høve innsyn frå friluftsområdet i vest rundt Hillandsvatnet og sjøsida så vil mesteparten av bygningskroppane ligge i bakkant av ein rygg og vil ikkje vise att i spesiell grad frå denne sida. Administrasjonen meiner også at ein legg til rette for tilkomst til friluftområde ved å opne opp det aktuelle området, og at ei lågare utnytting med mindre bygningskroppar i dette tilfellet ikkje vil ha nemneverdig verdi i forhold til fordelane ein får av prosjektet. Området ville i alle høve ha blitt bygd ut med bustader og terrenget ville truleg ha blitt utnytta på same måte med unnatak av bygningskroppane. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å gå inn for ein vesentleg reduksjon av bygningsvoluma, då dette igjen vil kunne føre til at dei tunge rekkefølgjekrava ikkje vert opparbeidd.

I høve barn og unges interesser meiner administrasjonen dette er godt ivareteke gjennom planframlegget slik det ligg føre. Det skal sikrast trygg tilkomst til leikeareala innanfor planområdet, og trygg sikring av veg er sikra i føresegnene. Administrasjonen meiner at endeleg kryssing av veg til leikeområda for barn må avklarast i samband med endeleg utforming av anlegget, der ein ser kvar dei naturlege vegane og snarvegane vil kome til desse områda. Elles meiner administrasjonen at planen legg opp til gode leikeområde som vil gje gode moglegheiter for både små og større barn, men at spesielt området som skal nyttast som naturleikeplass kan spissast i høve innhald på leikeplassen. Det er difor teke med inn i føresegnene at det skal tilretteleggjast for ulike apparat og/eller hinderløype på leikeplassen.

Det er som følge av merknaden til Fylkesmannen lagt inn krav om sykkelparkering på 3 plassar per buening i området. Administrasjonen meiner det er riktig med eit såpass høgt krav då skule og andre aktivitetstilbod ligg innanfor ein avstand som gjer sykkel til eit godt alternativ til andre transportmåtar og at det då er viktig å legge til rette for at syklar kan parkerast på ein god måte.

Eldrerådet etterlyste i sin merknad og i møtet at ein burde ha høgare ambisjonar knytt til universell utforming i eit prosjekt av ein slik storleik som er planlagt i reguleringsplanen. Administrasjonen er støttar Eldrerådet i at det i dette tilfellet ligg til rette for at ein kan få til universell utforming av blokkene utan at dette vil gje unødige ulemper i høve utforminga av bygga. Administrasjonen har på bakgrunn av dette endra føresegn 2.5.2 frå 70 % universell utforming av bueningane til 100 %.

Oppsummert meiner administrasjonen at planen som ligg føre er godt utgreidd og vil bidra til å opne opp for at tidlegare regulerte område på Hilland no kan byggast ut, samstundes som viktige opprustingar av trafikksystemet i området kan gjerast.

