



Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Ved: Christian Hagerup Reinshol

Deres ref.:  
2013/655

Vår ref.:  
5125036\aar5

Dato:  
2014-03-10

## REGULERINGSPLAN FOR APALEN SØR, GNR 202 BNR 1 M.FL. PLAN-ID 1263-200809

### FORSLAGSSTILLER APALEN SØR AS (UNDER STIFTING)

Vi viser til Dykkar oversending av 10. desember 2013.

På grunnlag av handsaminga i Plan- og miljøutvalet 4. desember 2013 har vi revidert planframlegget. Dette har medført at både plankartet, reguleringsføresegnene og planskildringa er endra.

Vedlagt følgjer komplett revidert planforslag for reguleringsplan for Apalen sør, for handsaming. Vi håper forslaget no skulle vere klart for utlegging til offentleg ettersyn.

Materialet er oversendt i papir og i e-post til [postmottak@lindas.kommune.no](mailto:postmottak@lindas.kommune.no).

Vi har kommentert justeringane som er gjort ut frå punkta i vedtaket frå Plan- og miljøutvalet.

#### **1. Planskildringa bør tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for.**

Talet på bueiningar er klargjort i revidert planskildring. Med maksimal utbygging av sekundæreiningar opnar reguleringsplanen for i alt maksimalt 73 bueiningar inkludert eksisterande bueiningar; 25 eksisterande og nye frittliggande småhus/tomannsbustader med 25 sekundæreiningar og 23 nye konsentrerte småhus.

#### **2. I føresegna må det spesifiserast kor mange bueiningar som totalt kan byggast i kvart felt.**

Dette er no fastsett i pkt 2.6 og 2.7 i føresegnene.

#### **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.**

Moglegheita for sekundærbustad er redusert ved at dette ikkje lenger er tillete i dei 23 konsentrerte småhusa. Dette er retta opp i føresegnene.

#### **4. Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadene.**

Etter kommuneplanen pkt 1.15 skal det for hus med inntil 4 bueiningar setjast av 2 p-plasser, for hus med 5 eller fleire bueiningar setjast av 1,5 plassar.

Det er ut frå dette lagt inn krav om 2 plasser per hovudbueining og 1 plass for sekundæreining for dei frittliggande småhusa og 1,5 plassar per eining for dei konsentrert småhusa.

#### **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.**

Dette er no fastsett i pkt 2.9.2 i føresegnene.

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

I 21. juni 2013-framlegget til føresegner er det i pkt 1.3.7 sagt at før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i støysonen, skal bustadane vere støyskjerma i samsvar med krava i pkt 7.3.

I pkt 7.3 er det sagt at i området innafor gul støysonen skal nye bustader tilfredsstille krava til grenseverdier for støy etter Miljøverndepartementet sine retningslinjer T-1442. Nye bustader skal ha tilgang på uteoppholdsareal der støyen ikkje overstig Lden = 55 dBA. Nye bustadar skal ha gjennomgåande planløyvingar der støyfølsomme rom blir plassert på stille side.

Dette inneber at støyskjerminga er knytt til støyskjerming av kvart einskild bygg og at dette ikkje er knytt til bygging av større felles støyskjerming. Korleis støyskjermingskrava skal oppfyllest vil difor bli avklart i byggesakshandsaminga av kvart hus.

Ut frå dette legg vi til grunn at dette ikkje skal visast i illustrasjonsplanen.

#### **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.**

Etter Handbok 017 har vi god nok vegbreidde med 5 meter for ein adkomstveg A1 i bustadområde. Denne vegklassen er ikkje vist med fortau i handboka. Et standard fortau er 2,5 meter breidt i vegnormalen, men dette er for vegklasser der ein ventar meir trafikk. Ut frå dette er det regulert inn 2 meter breidde på fortau i dette området.

Ut frå den vegbredden som skal etableres og for å unngå inngrep i eigedomane langs veien er det ikkje vist annan veggrunn her, i tillegg til selve veggrunnen.

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

Dette er utført.

#### **9. Alle veglenker i planen må få eigen nemning, og det må presiserast om dei skal vere i privat eller offentleg eigarskap.**

Dette er utført. Det er kun ei veglenke, f\_KV. I føresegnene pkt 1.6 er det sagt at kjørevegen, fortau og anna veggrunn skal vere felles for eigedommane i feltet.

#### **10. Avkøyringar må markerast med pil.**

Dette er utført. Tilkomst til eigedomane er vist med pil i plankartet. Det kan gjerast mindre justeringar i plasseringa av tilkomsten, i byggesakshandsaminga.

Der tilkomst ikkje er vist i plankartet skal tilkomsten plasserast etter kommunal standard og visast i byggesakshandsaminga.

#### **11. BK1 står to gongar og BK 2 manglar på plankartet**

Namn på felta er retta opp.

#### **12. Det må leggest inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.**

Dette er utført.

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

Opparbeidingskravet er stilt til utbyggar av reguleringsplanen for Apalen Sør og utbyggar av naboplanen Apalen 1, Hellesåsen. Vi må legge til grunn at kommunen med desse to reguleringsplan vil legge opp til at utbyggarane av desse to planane skal stillast mest mogeleg likt når det gjeld plikta til å leggje til rette for gåande og syklistar på dette vegstrekket.

For utbygginga av Apalen Sør er opplegget for opparbeiding lagt. Planen for opparbeiding tar utgangspunkt i føresegnene pkt 1.3.6;

«Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til meir enn åtte bueiningar i planområdet, skal gang og sykkelveg/fortau vere opparbeidd eller sikra opparbeidd på del av Fylkesveg 391, som regulert i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen, plan-id 1263- 19032007, vedteken av Lindås kommunestyre i møte 10. februar 2011, jf reguleringsføresegnene §§ 2.1.2 og 2.1.3 i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen. Sekundæreiningar i dei åtte bueiningane vert ikkje medreikna i talet på bueiningar.»

Med dette utgangspunktet må utbyggarane - anten utbyggarane i fellesskap eller ein av utbyggarane - før dei når dei fastsette grensene for kor mykje ein kan bygge ut før gang og sykkelveg/fortau må på plass, få prosjektert og byggesakshandsama og bygd gang og sykkelveg/fortau eller gi bankgaranti som dekker opparbeidingskostnadane. Dette arbeidet må skje i tett samarbeid med kommunen.

I og med ein no er på reguleringsplannivå og bygging av gang- sykkel/fortau ligg fleire år fram i tid, er det for tidleg å starte prosjekterings-/byggesaksfasen no.

Ut frå samanhengen mellom dei to reguleringsplanane er det grunn til å anta at det er meint frå kommunen si side at utbyggingskostnadane skal delast mellom dei to utbyggarane. Det må enten gjerast ei avtale mellom dei to private partane i forkant av bygginga av gang og sykkelveg/fortau eller det må skje ein kompensasjon i etterkant. Kommunen har til no ikkje signalisert korleis dette skal gjerast og kor aktiv kommunen evt vil vere med å få på plass gang- sykkel/fortau.

Ut frå at ein enno ikkje har kome i gang med sjølv utbygginga av bustadfeltet må den vidare planen for utbygging av gang- sykkel/fortau, gjerast i samråd med kommunen og utbyggaren av Apalen 1, Hellsåsen, på dette grunnlaget.



Med helsing

**Norconsult AS**

Ragne Rommetveit  
Oppdragsleiar

Vedlegg:

Plankart datert 03.02.2014

Reguleringsføresegner datert 10.03.2014

Planskildring (utan vedlegg) datert 03.02.2014