



Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Ved: Christian Hagerup Reinshol

Deres ref.:  
2013/655

Vår ref.:  
5125036\aar

Dato:  
2014-10-13

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

### FORSLAGSSTILLAR APALEN SØR AS

Vi viser til innkomne merknadar etter offentlig utlegging av framlegget til reguleringsplan..

Dei innkomne merknadane er kommenterte under.

Etter ei ny gjennomgang av planframlegget på bakgrunn av dei innkomne merknadane, har vi revidert planframlegget på nokre punkt. Plankartet, reguleringsføresegnene, illustrasjonsplanen og planskilringa er endra.

Vi legg til grunn at endringane ikkje er av ein slik karakter at det er naudsynt å legge framlegget ut på nytt offentlig ettersyn.

Endringane i høve til framlegget som låg ute til offentlig ettersyn er lista opp under pkt. 2.

Komplett revidert planforslag for reguleringsplan for Apalen sør, ligg ved.

#### ***1. Kommenterar til innkomne merknadar***

##### **Uttale i Levekårsutvalet - 08.09.2014:**

Levekårsutvalet ber rådmannen vurdere om det er mogleg å etablere tursti eller snarveg som er hensiktsmessig for å nå buss-stopp og skuleveg for bebuarar på Apalen.

Kommentar:

Ut frå høgdeforskjellen og det ulendte terrenget mellom den sørlegaste del av planområdet og området nedafor har vi ikkje funne grunnlag for å legge til rette for ein slik sti/snarveg i den sørlegaste del av planområdet.

Det har heller ikkje vore diskutert tidlegare i planarbeidet at reguleringsplanen skal legge til rette for ein snarveg lenger mot vest, gjennom LNF-området. Vi viser til at dette ikkje er teke opp av nokon av dei eksisterande bebuarane i området.

##### **Fylkesmannen i Hordaland, brev av 2014-07-15:**

"Planforslaget viser 4 nye frittliggande bustader og 23 konsentrerte småhus med tilhøyrande infrastruktur. Det er allereie 14 einebustader og 3 tomannsbustader innafør planområdet. Forslaget er i samsvar med arealdelen av kommuneplanen som viser bustadformål i dette området.

...

Fylkesmannen har elles ikkje merknader til planforslaget."

Kommentar: Framlegget er i samsvar med merknaden.

#### **Statens vegvesen, brev datert 2014-08-05:**

Planframlegget gjeld regulering av eit nytt bustadfelt der det i reguleringsføresegnene til planen er innarbeidd eit rekkjefølgjekrav om opparbeiding eller sikra opparbeidd ein g-/s veg langs fylkesveg 391 før det kan gjevast ferdigattest for meir enn 8 bustadeiningar i planområdet for Apalen Sør. Tilsvarande krav er sett til tilgrensande reguleringsplan for Helleåsen.

Lindås kommune må med dette kravet som bakgrunn sjå dei to planområda i samanheng og syte for at rekkjefølgjekravet med ei avgrensing av inntil 8 bustadeiningar (16 bustadeiningar medrekna sekundærbustadar) før bygging av gang- og sykkelvegen vert følgd opp.

Vi er samd med rådmannen i at det er uheldig at det er vist mange mogelege tilkomststar til BKS2 og BF2 langs f\_KV1 med pilsymbol. Det må så langt som mogeleg regulerast eigne ordinære avkøyrslar til områda som oppfyller teknisk utforming i samsvar med krav i Statens vegvesen sine handbøker.

Ut over dette har vi ikkje vesentlege merknader til planframlegget.

Kommentar: Statens vegvesen slutter seg til rekkjefølgjekravet knytt til gang-/sykkelveg.

Tilkomst til BKS2 (ny BKS1) og BF2 er reduserte i framlegget som låg ute på offentleg ettersyn. Det er lagt inn i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrslar for bustadane.

#### **Apalen byggefelt v/Tone Kålås, brev datert 2014-08-26:**

For ein fullstendig gjennomgang av merknaden, viser vi til brevet.

Oppsummert gjeld merknaden medverknad, BKS1, leikeareal, parkering, trafikktryggleik, talet på brukseiningar totalt og vegrett.

#### **Medverknad:**

Her viser vi til at det i denne planprosessen har vore medverknad ut over det minimum som plan- og bygningslova krev. Det har vore halde eit ope møte med naboane, der prosjektet blei presentert og der ein fekk innspel frå nabolaget.

Vi kan ikkje sjå at det skulle vore lagt opp til ei meir omfattande høyring enn det opne møtet i starten og den høyringsadgangen som naboane har hatt då framlegget var lagt ut til offentleg ettersyn.

#### **BKS1 - leikeareal:**

Ut frå innspela om arealbruken i BKS1 og leikeareala, i denne og andre merknadar, har vi gjort ei fornya vurdering av arealbruken for BKS1. Vi har konkludert med at det er fornuftig å nytte den nordlegaste delen av feltet til leikeareal, samstundes som ein kan nytte den sørlegaste delen til ein einbustad. Dette inneber at planforslaget no inneheld 7 nye einbustadar og 20 konsentrerte småhus.

For å vise at framlegget oppfyller krava til leikeareal, har vi sett opp arealoversikt for leikeareala.

Føresegnene til kommuneplanen pkt 2.5:

*"I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining, og når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbueiningar, skal i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per hovudbueining setjast av til felles leik.*

*I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA = 50 m<sup>2</sup> per bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane e.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5."*

Dette gir slikt nytt arealoppsett for krav til leikeareal i planområdet:

Bustader (hovudeiningar)	Eine- og tomannsbustader 25 m <sup>2</sup> per eining	Konsentrert busetnad 50 m <sup>2</sup> per eining	Arealbehov
Eksisterande bustader inkludert ubebygd gnr/bnr 202/143	20 stk		500 m <sup>2</sup>
Nye bustader	7 stk	20 stk	1175 m <sup>2</sup>
Fellesareal 250 m <sup>2</sup> for kvar 10. eining	27 stk	20 stk	1000 m <sup>2</sup>
		<b>Totalt</b>	<b>2675 m<sup>2</sup></b>

Areal avsett til leik i revidert planframlegg:

Frårekna areal som ikkje tilfredsstiller kvalitetskrava i kommuneplanføresegnene pkt 2.6:

- Brattare enn 1:3
- Smalare enn 10 m
- Støynivå over 55 dB(A)
- Skugge

f_LEIK 1	1264 m <sup>2</sup>
f_LEIK 2	235 m <sup>2</sup>
f_LEIK 3	1205 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>	<b>2704 m<sup>2</sup></b>

Ut frå dette legg vi til grunn at leikeareala i framlegget oppfyller dei krava som kommuneplanen set.

Slik vi ser det, gir framlegget gode leikeareal for ulike aldersgrupper, på ulike deler av planområdet, i samsvar med dei krav kommunen har sett opp, i føresegnene til kommuneplanen pkt 2.15.

#### **Parkering:**

Parkering er regulert av pkt 1.15 i føresegnene til kommuneplanen.

Naboane meiner ein her må sette av 2 plassar per eining også for dei konsentrerte småhusa.

Ut frå den måten dei konsentrerte småhusa kan bli plasserte på, ser vi at det kan vere grunnlag for å stille krav om 2 parkeringsplassar per bueining også for desse. Krava til uteopphaldsareal vil fortsett vere oppfylte. Framlegg til føresegner pkt 3.2.4 er endra.

### **Trafikktryggleiken:**

Framlegget gir en vegstandard på tilkomstveg A1 i bustadområde. Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i det største feltet med konsentrerte småhus, skal overgangen for mjuke trafikantar på f\_FTA ved føremål LB vere sikra. Endeleg utforming på gangfeltet skal godkjennast av kommunen.

Biloppstillingsplassane for både frittliggande småhus og for konsentrerte småhus skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

Ut frå dette kan vi ikkje slutte oss til at trafikktryggleiken ikkje er tilstrekkeleg ivareteke i planframlegget. Det er ikkje tatt inn forslag til endringar når det gjeld trafikktryggleik.

### **Talet på einingar:**

Vi kan ikkje slutte oss til at kommuneplanen stenger for ei meir omfattande utbygging av området enn det ei utbygging med berre einebustader ville medført.

Vi oppfattar ikkje pkt 2.5 i føresegnene til kommuneplanen om at "i område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar" som eit hinder for at kommunestyret kan vedta reguleringsplanar som har ei meir arealeffektiv utnytting enn det einebustadutbygging gir.

### **Vegrettar:**

Dagens brukarar av vegen har bruksrett til vegen og planframlegget endrar ikkje på det. Dei naudsynte privatrettslege avklaringane knytt til vegrett mv vil bli gjort som del av utbygginga, på vanleg måte.

### **Einar Stusdal m/fleire, brev av 18. august 2014.**

For ein fullstendig gjennomgang av merknaden, viser vi til brevet.

Oppsummert går dei mot utbygging av BKS1.

Kommentar: Vi viser til vår kommentar over om BKS1 og leikeareal.

### **Atle André Horghagen Tvedt, brev av 27. august 2014**

For ein fullstendig gjennomgang av merknaden, viser vi til brevet.

Han foreslår mellom anna å bygge ut KV1 mot aust for å bevare tomteareal. Han stiller og spørsmål ved om det er mogeleg å etablere ein sørleg tilkomst til feltet.

Kommentar: Vi har til no i planarbeidet lagt til grunn at grensa mot kyrkjegarden skal ligge fast. Med mindre kommunen ynskjer å gå vekk frå dette utgangspunktet, ligg arealutfordringane mellom tomteland og veggrunn fast. Planframlegget legg opp til at vegen skal kunne leggast på den måten som gir den beste tilpassinga. Mindre justeringar mellom samferdsleføremåla er tillete. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å endre dette.

Krysset mot Eknesvegen fastset kor frisktsonane skal plasserast. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å endre dette.

Når det gjeld merknaden om dobbeltgarasje viser vi til at planframlegget legg opp til at kommunen kan godkjenne at garasje, uthus og liknande mindre tiltak kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

Tilkomst frå nord saman med resten av feltet har vore ein premiss underveis i heile planarbeidet. Det vil elles ikkje vere mogeleg å etablere ein særleg tilkomst til feltet.

### **Hjelmåsen AS v/Geir Styve, brev datert 7. august 2014**

Dei er positive til utbygging og tek opp spørsmål om rekkefølgjekrav om gang- og sykkelveg/fortau.

Slik uttalen frå Statens vegvesen viser, slutter Statens vegvesen seg til rekkjefølgjekravet knytt til gang-/sykkelveg/fortau.

### ***2. Framlegg til endringar etter offentleg ettersyn***

- BKS1 går ut og blir erstatta av FB5. Utlagt BKS2 blir BKS1, utlagt BKS3 blir BKS2.
- Talet på nye bueiningar blir endra frå seks til sju frittliggande einebustader og frå 23 til 20 konsentrerte småhus.
- Det samla arealet til leik vert auka.
- Utlagt KV3 og KV4 går ut og vegarealet inngår i KV1. I og med KV3 og KV4 gir tilkomst til felles leikeareal, er det ikkje naturleg at desse ikkje skal gå inn i KV1.
- Parkeringskrava for BKS vert auka frå 1,5 til 2 biloppstillingsplassar per eining.

Med helsing

**Norconsult AS**

Ragne Rommetveit  
Oppdragsleiar

Vedlegg:

Plankart datert 21.10.2014

Illustrasjonsplan datert 21.01.2014

Reguleringsføresegner datert 16.10.2014

Planskildring (utan vedlegg) datert 21.10.2014