

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
132/14	Plan- og miljøutvalet	PS	30.10.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/1891

Detaljreguleringsplan for Breimyra, Alverflaten, gbnr 137/109 og 144, m.fl, ny 1. gangs handsaming.

Vedlegg:

12037_Breimyra_140730_10-Plankart (L)(33681)

Føresegner Breimyra_141014

Planskildring_Breimyra_09 10 2014

Vedtak i PMU med kommentarer (L)(33688)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak: I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 tilrår plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Breimyra gnr.137 bnr.109,144 m.fl. i Lindås kommune ut til offentleg ettersyn.

Plan- og miljøutvalet - 132/14

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Rådmannen sitt framlegg med tillegg:

Det skal leggjast til rette for lading av el-bilar i parkeringsanlegget.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 tilrår plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Breimyra gnr.137 bnr.109,144 m.fl. i Lindås kommune ut til offentleg ettersyn.

Det skal leggjast til rette for lading av el-bilar i parkeringsanlegget.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn og vurdering av endringar i planframlegget

Reguleringsplan for Breimyra Gnr.137 Bnr.109, 14 m.fl. var til fyrste gongs handsaming i plan- og miljøutvalet i møte 22.01.2014, sak 5/14, der det vart fatta følgjande vedtak: PMU avviser saka, og ber administrasjonen senda saka attende til tiltakshavar med følgjande vilkår før utlegging til offentleg ettersyn:

1. Det er ikkje satt av nok uteopphaldsareal i forhold til kravet i kommuneplanen. Arealutnyttinga må grunngjevast i planskildringa og alternativ utnytting må vurderast.
2. Planområdet må utvidast i søraust slik at ein har full kontroll på at frisikten ikkje vert hindra av forstyrrande element i vegens tilgrensande areal.
3. Det må gjerast greie for korleis dagens standard på til dømes samlevegen og krysset ned til fylkesveg 565 er tilfredsstillande sett i forhold til den auka trafikken som kjem på grunn av utbygginga reguleringsplanen legg til rette for.
4. Føremålet O_H1 må utvidast i retning NAT_1 slik at leskuret kan setjast opp utanfor frisiktsona.
5. Det må lagast føresegn som sikrar at minst 2,5 % av parkeringsplassane er tilpassa rørslehemma.
6. Sikring av murar/skjeringar må sikrast i føresegnene og det må setjast rekkjefølgjekrav om at sikringa skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BB1.
7. Det må takast inn føresegner som fastsett kva næringsområdet skal nyttast til.
8. Blokk #1 og #2 skal delast opp i to bygningskroppar slik illustrasjonane viser. Dette må sikrast i føresegnene.
9. Universell utforming for tilkomst til parkeringskjellar og leikeplass samt offentlege fortau/gangareal bør omtalast i pkt. 8.4 i planskildringa. Dette bør og synleggjerast med skisser for å illustrere teksten.
10. Det bør sikrast at ein bossbil kan snu inne på område ved BB1 der gjesteparkeringa skal etablerast. Alternativt må det visast korleis bossbil er tilstrekkeleg sikra.
11. Eigarform bør forankrast i føresegnene (jf. nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 1).
12. Endre Friområde under pkt. §1.3 i føresegnene til Naturområde
13. Støttemurar samt rekkverk/gjerde ved høge skjeringar / murar bør visast på snitt og situasjonsplan.

14. Utgreia tilstrekkeleg siktzone mellom byggjeområde og o_KV1 i sving.

15. Ber om at det vert utarbeidd rekkefølgekrav for utbetring av kommunal veg og gangveg, ref. føresegner 4.1.1 og 4.2.1.

16. Presisering av variasjon på storleik av bueningane.

Forslagsstillar sitt tilsvar på merknadene er lagt ved som vedlegg til saka. Tabellen under gjev ei punktvis vurdering av endringane som er gjort.

Reviderte plandokument som er vurdert er:

- Planskildring datert 08.10.2014.

- Plankart datert 30.07.2014.

- Føresegner datert 09.10.2014.

Endringspunkt:	Kva er endra i høve tidl.plandok.:	Administrativ vurdering:
1	<p>-Føresegn § 3.1.6: I bestemmelsesområde #1 og #2 kan det etablerast felles takterrasse.</p> <p>-Ny føresegn § 3.1.8: «Det skal opparbeidast minst 30 m² felles uteopphaldsareal i BB1 pr eining. Areala kan etablerast på bakkenivå og som takterrasse i bestemmelsesområde #1 og #2.</p> <p>-Kap.8.5 er utvida.</p> <p>- Arealtabellen i kap.8.2 er oppdatert i høve uteopphaldsareal.</p> <p>-Fig.13 og 14 illustrerer totalt uteopphaldsareal.</p>	<p><i>Kan</i> i føresegn § 3.1.6 er vurdert til å vere akseptabel då det er kome inn ei ny føresegn §3.1.8 som set krav om min.30 m² felles uteopphald i BB1 pr. eining, enten på bakkeplan eller som takterrasse. Opparbeiding av felles takterrasse må i tillegg inngå som eit rekkefølgekrav. Administrasjonen har tilføyd dette til føresegn §2.3.4.</p> <p>Planskildringa kap. 8.5 gjev no ei meir utfyllande forklaring på korleis uteopphaldsarealet er tenkt løyst. Fig.13 viser i tillegg ei skisse over totalt uteopphaldsareal i planen. Skissene viser solrike og skjerma felles uteopphalds- og leikeområde. Arealkrava i kommuneplanen (§ 2.5 og 2.6) er i stor grad oppfylt i planforslaget. For konsentrert busetnad skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA=50m² pr. buening og i tillegg eit areal på minst 50 m² pr buening for felles leik. Dette er oppfylt innanfor f_LP1 og BB1 (på tak eller bakke).</p> <p>Når det gjeld kravet om områdeleikeplass på 250 m² for kvar 10.hovudbuening, er dette ikkje løyst innanfor planområdet. Ballbana i Alvermarka ligg ikkje meir enn 200 m frå «Breimyra» med trafiksikker kryssing av Fv 565. Administrasjonen har ikkje høve til å stille absolutte krav om uteopphaldsareal i område som ligg innanfor kommunedelplanen for</p>

		Knarvik- Alversund 2007-2019. Så lenge denne ikkje er rullert, vil føresegnene mangle spesifikke krav om uteopphaldsareal. Ein har kun høve til å rettleie i høve føresegnene som gjeld for Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023.
2	Plankartet er utvida mot søraust i frisktssona til krysset mot Fv565.	OK. Statens vegvesen som forvaltar av Fv.565 vil også vurdere temaet ved offentleg ettersyn.
3	Planskildringa kap.8.7 utgreier og illustrerer køyremønster for store bilar i fig. 15 og 16.	OK. Utifrå vegbreidde,fortau, siktlinjer og snumogelegheiter for lastebil, vurderer administrasjonen at planen ivaretek trafiksikkerheit.
4	Plankartet er endra slik at leskuret kan setjast opp utanfor frisktssona.	OK. Eit areal på 5x2 m ² vert vurdert som tilstrekkeleg for eit buss-skur.
5	Planføresegn § 3.1.5 er endra.	OK. Føresegna sikrar at 2,5% av p-plassane tilpassa rørslehemma.
6	Planføresegn §2.4.4 er endra.	OK. Sikring av murar og skjeringar er teke med i §2.4.4, men ikkje som rekkjefølgjekrav. Administrasjonen har tilføyd eit rekkjefølgjekrav om sikring i § 2.3.6.
7	Planføresegn §3.2.1 omtalar næring.	OK
8	Planføresegn §3.2.1 er lagt til.	OK
9	Planskildring kap.8.4.	OK. Skisse og tekst viser at det er tenkt på universell utforming både av p-kjellar og tilkomst til 70% av leilighetene. Elles er kravet til universell tilgjenge godt heimla i §2.4.4 og § 2.4.5 i føresegnene.
10	Fig. 16 i kap.8.9 viser sporingskurve for bossbil.	OK. Fig. 16 viser at bossbil kan snu inne på området ved BB1 der gjesteparkeringa skal etablerast.
11	Eigarform av ulike arealføremål er definert i §1.3	OK
12	§1.2 pkt. 3 er endra til Naturføremål.	OK
13	Dette punktet er ikkje endra i plandokumentet. Planfremjar ønskjer at detaljar vert vist i byggesøknad.	OK. Dokumentasjonskrava ved byggemelding er definert i § 2.2.1 og fangar opp dette omsynet.
14	Planfremjar svarer at det ikkje finst formelle krav til sikt i sving for vegar av denne dimensjoneringsklassen. Sikta i svingen er på minst 35-40m.	Vegen vert definert som ein samleveg og siktkrav vil vere avhengig av fartsgrense. Med grunnlag i ei fartsgrense på 30 km/t, vurderer administrasjonen at det er tilstrekkeleg med 35-40m sikt i svingen.
15	Planføresegn § 2.3.2 definerer rekkjefølgjekrav for vegar og fortau.	OK
16	Planføresegn §2.4.2 presiserer at det skal vere variasjon i storleik på bustadene i alle etasjar.	OK

