

Vurdering av planforslag til detaljregulering for Snekkevika

1. Overordna vurderingar

1.1. Tal på einingar/grad av utnytting

Tal på einingar vart ikkje avklart i oppstartsmøte. Planavdelinga opplyste om at 20 einingar kan vere eit aktuelt omfang. Planforslaget legg opp til ein konsentrert utbygging med 38 einingar. Storleika på einingane variera frå 85m^2 til 100m^2 . Av brev, datert 10.08.2017 uttalte Statens vegvesen seg følgjande til omfang av utbygging innanfor B32:

«I planarbeidet må det gjøres rede for hvorvidt utbygging i planområdet bygger opp om nullvekstmålet i personbiltrafikken. Basert på dette må en vurdere grad av utnytting og tilrettelegging av infrastruktur for mer miljøvennlig transport. Etter Statens vegvesens vurdering bør utbygging i dette området være av svært begrenset omfang. Kollektivdekningen i området er dårlig, og selv med etablering av g/s-veg gjennom området, kan en vanskelig se for seg en vesentlig andel gående og syklende på grunn av stor avstand til målpunkt og sentrumsfunksjoner. Etter vår vurdering er ikke omfattende boligbygging i Snekkeviken i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportutvikling (SBAT).»

Det kjem fram av kommuneplanens arealdel 2011-2023 § 2.3 at:

«I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovedregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»

Bustadtypen i nærliggjande område er dominert av einebustader. For å kunne imøtekomne Statens vegvesen si vurdering og nemnde krav i KPA, vert ein utbygging med frittstående småhus i form av einebustader eller horisontale tomannsbustader reknast for å vere mest aktuelt innanfor B32. KPA krav til tomtestørrelse for einebustader er 650m^2 og for tomannsbustader 1000m^2 (500m^2 per bueining). I planforslaget er det satt av 13500m^2 til bustadføremål. $13500/650=20,76$. (20) $13500/1000=13,5$ (13)

Døme på storleik einebustad med utnyttingsgrad: BYA: $195\text{m}^2/\text{tomt}$: $650\text{m}^2 \cdot 100=30\%$ -BYA.

Døme på storleik tomannsbustad med utnyttingsgrad: BYA: $300\text{m}^2/\text{tomt}$: $1000\text{m}^2 \cdot 100=30\%$ -BYA.

- Innanfor B32 vart då ein utbygging av enten 20 einebustader, eller 13 tomannsbustader eit aktuelt omfang.
- Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %.

BYA er det same som bygd areal, og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal medreknast også overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 1 m ut forbi vegglin. BYA som definert i rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459) vert lagt til grunn. Parkeringsarealet inngår i utrekningsgrunnlaget jf. gjeldande byggteknisk forskrift (TEK).

- Ved offentlig ettersyn kan ein risikera at Statens vegvesen kjem med motsegn til planforslaget i høve til tal på bustadeiningar, sjølv med ovannemnde reduksjon i tal på frå 38 til 20-26 einingar.

1.2. Nullvekstmål for personbiltrafikk/Trafikktryggleik langs fv.393

Buss som går ein gong i timen til nærmaste stad med offentlege servicetilbod, er Eikanger barneskule ca. 3,5 km unna og Ostereidet ca. 5 km unna. Knarvik sentrum ligg ca. 16 km frå planområdet. Med så sjeldne bussavgangar, er det sannsynleg at storleiken av dei framtidige busette i Snekkavika vil anvende privatbil for å komma seg «til og frå» sine daglege gjøremål. Ein storslagen utbygging i Snekkevika vil då ikkje vere i tråd med Statens vegvesen sitt nullvekstmål i personbiltrafikken.

I kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020 ligger fv. 393 i kategori 1: *vegar som er vurdert som særleg farleg eller vanskeleg skuleveg for elevar i grunnskulealder*. Planavdelinga opplyste under oppstartsmøte, at ved bustadutbygging innanfor B32 vil det utløyse krav til fri skuleskyss, som kan medføre kostnader for kommunen. I samband med rulleringa av kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020 utførte Norconsult ein analyse, datert 2016-10-07 av *særlege farlege skulevegar i Lindås kommune*. Om fv. 393 kjem følgjande konklusjonar frem av analysen:

Dagens situasjon:

- *Er det fortau på strekninga: Nei*
- *Fartsgrense: 80 km/t*
- *ÅDT: 350*
- *Vegbreidd: Under 4 meter*
- *Belysning: Nei (kun eit og anna punkt)*

«Vegen er vurdert som særleg farleg/ vanskeleg då det er fleire parti med dårleg sikt og høg fartsgrense. Det er ikkje utført fartsmålingar på strekninga. Det er også smalt/ ingen plass utanfor asfalten»

Forslag til tiltak:

«Det ideelle ville vore gang- og sykkelveg på heile strekninga. Det er eit kostbart tiltak. Markeringa særleg/vanskeleg skuleveg vil kunne bli fjerna med etablering av skulder og grøft, samt ekstra utbetringar i kurver (spregning) for sikt. Ein kan også vurdere fartsgrensa på strekninga».

Planforslaget legg opp til at ved å redusera fartsgrensa frå 80 km/t til 50 km/ vil ikkje fv. 393 lengre vere ein trafikkfarleg veg for gåande og syklande. I høve til den påstanden, uttalte Statens vegvesen i brev datert 08.05.2018 følgjande:

«Ut i fra fartsmålingar utført på Fv 393 har vi nok målingar til å konkludere med at fartsnivået er selvregulerende, og at trafikantene kjører i tråd med veg trafikklovens § 6. For øvrig er utfordringen med å skilte særskilte fartsgrenser på slike strekninger det at gevinsten hva gjelder fartsreduksjon vil være marginal. Sagt på en annen måte vil høyst sannsynlig fartsgrenseskilting gi en falsk trygghet for beboere langs vegen.»

- For at utbygging av bustader innanfor B32 skal vere i tråd med mål, strategiar og tiltak nemnd i kommunedelplanen for trafikksikring 2017-2020, kan ein ved offentlig ettersyn risikera at det kjem motsegn til planen om rekkefølgekrav til utbetring av fv. 393 før ein igangsetjar bustadoppføring i området.

2. Planforslagets innhald og utforming (utvalde tema)

2.1. Detaljprosjektering av vegsystem

Planforslaget legg opp til at detaljprosjektering av vegsystem innanfor planområdet skal vere ferdig før IG til bustadbygging vert gitt. Planområdet får avkøyrsl frå fylkesveg fv. 393. Ved private vegsystem knytt til offentlege veganlegg, krev Statens vegvesen at detaljprosjektering må inngå i planmaterialet ved offentlig ettersyn. I tillegg kjem det fram av KPA § 1.8 at:

«Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»

- For at planforslaget skal vere i tråd med krav frå Statens vegvesen og KPA, må både vegsystem innanfor planområdet, koplinga til fv. 393 og fv. 393 si vegstrekning langs planområdet, vere ferdig detaljprosjektert ved innlevering av komplett planmateriale til 1. gongshandsaming i kommunen.
- Statens vegvesen si ein kvar tids gjeldande handbok N100 må leggjast til grunn i val av vegklasser og utforming. Detaljprosjektering av vegsystem skal synast i plankartet. I tillegg krevjar Statens vegvesen at det prosjekterast og leggjast ved planforslaget: B, C, D, U og kryssteikningar i tråd med handbok R700. Kjem det fram av prosjektering, behov for endringar ved dagens situasjon knytt til offentlege vegar, må løysningar avklarast med Statens vegvesen før innsending av planforslag til kommunal handsaming.

2.2. VA-rammeplan og handtering av overvatn

Planforslaget legg opp til følgjande løysningar for VA og overvatn handsaming:

«Avløp vil bli planlagt som selvføllsledning og vil bli tilkoplett nytt privat renseanlegg plassert nederst i feltet. Anlegget vil bli levert med det siste innen teknologi, patenterte filterlørnsningar og UV rensing. Vann blir koblet til kommunalt anlegg fra landtakskum på andre siden av sundet. Herifra vil ledningen gå i sjø og komme i land på stranda i Snekkeviken og ført vidare derifra til alle husene. Dette vil bli gjort i nært samarbeid med vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Overvannet fra hustak og veier vil bli ført til grøfter langs veiene. Det vannet som ikke blir fordrøyd i grøftene vil renne ut i grøft/bekk som ender ut i sjøen ved stranda i Snekkeviken eller i eksisterende bekk som renner ut ved Bjøndalsnaustet.»

Ingen av dei planlagde løysningane frå planomtalen vert sikra gjennom reguleringsplanføresegna. Einaste VA tiltaket føresegna tek for seg, er at planen opnar for at det kan etablerast eit pumpehus. I planomtalen vise ein til overordna ROS-analyse frå KPA om ekstremnedbør, med følgjande avbøtande tiltak:

«Det bør takast inn føresegner som sikrar tilstrekkeleg handtering av overvatn i dei områda som vil kunne få store, lukka flater.»

Eventuelle avbøtande tiltak for handsaming av overvatn, kjem ikkje fram av reguleringsplanføresegna.

Vedrørande flomfare, legg planforslaget opp til at eksisterande bekkar innanfor planområdet skal ta hand om vatn frå høgare terreng og lede vatnet ned til sjøen. Det kjem ikkje fram av reguleringsplanføresegna at bekkane i planområdet skal haldast opne.

NVE oppfordrar at ein i reguleringsplaner ikkje bør leggje bustader nærmare enn 20 meter til naturlege vassløp, grunna aukande flomfare ved ekstremnedbør, som aukar sannsyn for materielle skader på bygg og anlegg. Omsynssonar på 20 meter med byggeforbod, bør leggjast inn i plankartet over eksisterande vassløp innanfor planområdet.

Når det gjeld vasstrykk og slokkevatnkapasitet legg planforslaget opp til at ein ynskje å etablere brannhydrantar innanfor planområdet, i tråd med brannvesenet sine anbefalingar. Det føreligg ingen vedlagt dokumentasjon på dialog mellom tiltakshavar og Lindås kommune sitt brannvesen.

I Lindås kommune si VA-norm jf. § 3 står det at:

«Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det følgje ein VA rammeplan. Denne planen skal vere godkjent før reguleringsplanen kan vedtakast. VA-rammeplanen skal bestå av utgreiingar, planteikningar og andre nødvendige illustrasjonar/teikningar. Det skal utarbeidast eit plankart i målestokk >1:2000 som viser hovudtrasear (kommunale og private), brannsvassdekning, løysingar for overvasshandtering, pumpestasjonar mm. Planen skal avklare eigartilhøva til nye VA-leidningar (private eller kommunale). Komplette teknisk plan med teikningar, beskrivelse, kapasitetsberekningar skal sendast til kommunen/VA verksemda for godkjenning før det blir gitt igangsettingsløyve. For nærare innhald i teknisk plan blir det vist til vedlegg B1 jfr også rapport 2008/2014 frå Norsk Vann. Korrigerte teikningar og «som bygd teikningar» skal inngå i sluttdokumentasjonen for prosjektet jfr pkt 3.9. i VA normen.»

- Lindås kommune sin VA-norm (www.va-norm.no) må leggjast til grunn ved utarbeiding av VA-rammeplan.
- Forslagsstillar må få utarbeidd og sende inn ein VA-rammeplan til VA avdelinga i Lindås kommune for godkjenning.
- Godkjent VA-rammeplan skal vere ein del av planforslaget som sendast inn til 1.gongshandsaming hos kommunen.
- Aktuelle føresegn knytt til VA-rammeplanen kjem fram av vedlagt døme på reguleringsplanføresegnar.

2.3. Plankart

I referatet frå oppstartsmøte under punkt 6, står det at forslagsstillar er gjort kjent med «sjekklister for plansaker» og «krav til planleveransen».

- Ved innsendt planmaterieil føreligg det ingen kontrollokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredsstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar).
- Plankart i SOSI-format ligg ikkje ved planforslaget. Ved utarbeiding av plankart skal alltid reglane i NPAD del 1 og del 2 og kart- og planforskrift følgjast.

Punktlista under visar manglane i innlevert plankart (som var mogeleg å avdekka utan innlevert SOSI):

- Målestokktlinjal
- Markering av kordinatnett
- Horisontalt geodetisk grunnlag
- Høgdegrunnlag
- Kartprojeksjon
- Dato og kjelde for anvendt geodata
- Skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon
- I B4 er det ikkje merka om eksisterande bygning skal rivast eller bestå
- Ingen byggegrensar rundt arealformål, stiplande liner ser ut som omriss av bygg
- Renovasjonsanlegg kjem fram av teiknforklaring, men ikkje i kart
- Frisiktsoner
- Møneretning
- Støysoner
- Vassløp
- Trafokiosk
- Pumpehus

2.4. Planområdets geografiske utstrekning og KU

Planforslaget er i strid med overordna KPA i høve til B32 sin geografiske utstrekning. Utan vedlagt SOSI fil er det vanskeleg og sjå kor mykje av leikeområde nr 3 som havnar i LNF område. Planforslaget legg opp til å regulere resterande deler av LNF område til friområde. For nye bustad- og fritidsbustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan skal utarbeidast ein konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger (F21.06.2017 nr 854) § 6 b) vedlegg 1 punkt 25.

- For å unngå krav om ein KU, må planforslagets innhald-, og planområdets geografiske utstrekning vera løyst i si heilhet innanfor B32 slik område er avsett i KPA.

2.5. Renovasjonsanlegg

Planforslaget legg opp til to områder avsett for avfallshandsaming. NGIR sine renovasjonskøyrer køyrer ikkje inn i områder der de må rygge. Enten må det vere gjennomkøyring, eller stort nok areal ved renovasjonsanlegg at bilane kan snu innanfor avsett område for avfallshandsaming. For å unngå eventuelle motsegn frå NGIR ved offentleg ettersyn, bør forslagsstillar avklare før innsending av planmaterieil, om løysningane for plassering av renovasjonsanlegg er i tråd med NGIR sine kriterier. Planforslaget legg opp til nedgravne avfallsløysningar. Per dags dato, har ikkje NGIR køyretøy for slike løysningar.

2.6. Universell utforming

Planforslaget legg opp til at Pbl § 29-3. *Krav til universell utforming og forsvarlighet* skal leggjast til grunn i bygningane og utomhus. Fylkesmannen i Vestland stiller strenge krav til universell utforming og universell tilgjenge.

- Vedlagt døme på reguleringsplanføresegn visar korleis føresegn bør utformast for å unngå motsegn til planforslag.
- KPA § 1.11 må vera førande for utforming av planforslaget.

2.7. Biologisk mangfald

I samband med arealregulering, skal forslagsstiller alltid vurdere korleis ny bruk av eit område påverkar det eksisterande biologiske mangfald som finns på staden, jf. Plan- og bygningslova § 14-1. Prinsippa i Nml §§ 8-12 skal leggjast til grunn i vurderinga, jf. Naturmangfaldlova § 7. Vurderingane skal vera ein del av planomtalen under kapitlet *verknadar av planforslaget*. Kartlegging og vurdering av biologisk mangfald etter Nml prinsippa er ikkje lagt til grunn i planforslaget for detaljregulering av Snekkavika.

- Vedlagt rettleiar med sjekkliste for naturmangfaldrapport, skal anvendast av forslagsstillar fram til Alver kommune har vedtatt ein ny rettleier med sjekkliste.

2.8. Grunnforhold

Av planomtalen kjem det fram at før igangsetting av byggearbeid må det takast jordprøver innanfor planområdet, for å undersøke om det føreligg ureining i grunn. Omtalt krav frå planomtalen kjem ikkje fram av reguleringsplanføresegna.

2.9. Oppmåling

I oppstartsmøte vart det avdekka behov for oppmåling av eigedomane 239/87. Og mogeleg behov for oppmåling til delar av eigedom 239/6.

- Ytter,- og nabogrensar må vera oppmålt før ein send inn endeleg planforslag til 1.gongshandsaming.

2.10. Barn og unge sine interesser

Planforslaget legg opp til at opparbeiding av ein badevik skal ivareta barn og unge sine interesser innanfor planområdet. Desse intensjonane er ikkje tilstrekkeleg sikra for gjennomføring ved reguleringsplanføresegna. Opparbeiding av uteareal kan sikrast gjennom ein utomhusplan. Sjå aktuelle føresegn knytt til utomhusplan i vedlagt døme på reguleringsplanføresegn. Tiltak i sjø er søknadspliktig etter hamne- og farvannslova. I Bergensregionen skal søknad om løyve om tiltak i sjø, sendast til Bergen Hamn. Fylkesmannen i Vestland stiller òg strenge krav til korleis tiltaka er vurdert i planforslaget utifrå overordna føringar.

2.11. Støyforhold

Forslagsstillar ynskje ikkje å gjennomføre ein støyanalyse på grunn av bustadane vert liggande utanfor raud og gul støyzone, i høve til kartgrunnlag frå Statens vegvesen. Støysonene kjem ikkje fram av innsendt plankart. Støy gjeld ikkje kunn for bustader, uteopphaldsareal har òg støykrav jf. KPA § 2-6. Ved offentleg ettersyn, krev som regel Statens vegvesen og Fylkesmannen i Vestland at planforslaget inneheld ein støyanalyse som skal leggjast til grunn ved utforming og plassering av både bustader og uteopphaldsareal. Ein kvar tids gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging skal anvendast.

2.12. Solforhold

Forslagsstillar har ikkje utarbeidd ein sol/skygge analyse. Det kjem ikkje fram av planforslaget korleis skygger innanfor planområdet i høve til planlagd plassering av einingar bevegar seg ilt eit døgn på ulike årstider. Linken under er eit døme på korleis ein kan lage ein enkel sol/skygge analyse.

https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00351/Solstudie_Fremtidig_351128a.pdf

2.13. El-nett

Forslagsstillar vise til ein dialog med BKK, der BKK har skissert kor dei ser for seg plassering av trafokioskar innanfor planområdet. Trafokioskane kjem ikkje fram av plankartet. NPAD kode 1510 (Energianlegg) skal nyttast.

2.14. Energiutgreiing

Planforslaget legg opp til at «*Boligene skal minimum tilfredsstille gjeldende tekniske forskrifter, TEK 17, når det gjelder energieffektive løsninger. Det er lagt opp til at boligene også kan bygges som passivhus eller lavenergihus, med evt solfangere/solcellepanel og varmevekslere.*»

Reguleringsplanføresegna sikrar ikkje desse intensjonane slik angitt i planomtalen, og vil då vere i strid med KPA § 1.29.

2.15. Uteopphaldsareal/ Leikeområder

Forslagsstillar har ikkje lagt til grunn KPA sine krav om uteopphaldsareal og leikeområde jf. §§ 2.6 og 2.15.

2.16. Parkering

Forslagsstillar legg opp til 2 parkeringsplasser pr. bueining, men reguleringsplanføresegna legg ikkje KPA § 1.16 til grunn om at: «Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.»

2.17. Arkeologiske registreringer innanfor-/og i nærleiken av planområdet

Planomtalen viser til at Hordaland fylkeskommune v/ fylkeskonservator gjennomførte ei kulturhistorisk synfaring i planområdet den 07.09.2017, der det ikkje ble gjort funn av automatisk freda kulturminner, og at potensialet for nye funn vart vurdert som svært lavt. Planforslaget legg opp til at det ikkje er naudsynt å gjere ytterligare undersøking i området. Det føreligg ingen rapport ved innsendt planforslag i høve til fylkeskommunen sine undersøkingar. Forslagsstillar bør gå i dialog med fylkeskommunen og få bekrefta om det føreligg tilstrekkelege undersøkingar i høve til kartlegging av kulturminner innanfor planområdet.

3. Samanfatta punktlistar over avvik

3.1. Avvik frå overordna føringar og retningslinjer

Forslagsstillar har ikkje vurdert planforslaget i høve til følgjande overordna føringar og retningslinjer:

- Fylkesplan for Hordaland i perioden 2005-2008, punkt 8.2 og 8.3
- Klimaplan for Hordaland 2015-2030
- Regional plan for folkehelse 2014-2025
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Rikspolitiske retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Retningslinje for handsaming av støy i planlegging (T-1442)
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (SBAT)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

- Folkehelseperspektivet, JF. PBL 3 -1.
- Statleg planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunane
- Lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnytting i kystnære sjøområder (H-6/18)
- Naturmangfaldlova kapittel II (T-1554)

3.2 Avvik frå kommunale føringar og retningslinjer

Forslagsstillar har ikkje vurdert planforslaget i høve til følgjande kommunale føringar og retningslinjer:

- Kommuneplan i Lindås 2017-2029, samfunnsdelen
- Kommunedelplan i Lindås for trafikksikring 2017-2020
- Kommunedelplan i Lindås for klima og energi 2010-2020
- Kommunedelplan i Lindås for helse, sosial og omsorg 2017-2027
- VA-norm for Lindås kommune

3.3 Avvik frå kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i strid med følgjande føresegn og retningslinjer frå KPA:

- §§ 1.1, 1.8, 1.11, 1.16, 1.17, 1.28, 1.29, 1.31, 1.33, 2.3, 2.4, 2.5 og 2.6.

3.4 Avvik frå angitt utgreiingsbehov ved oppstartsmøte

Planforslagets avvik i høve til aktuelle utgreiingsbehov for planarbeidet, gitt ved oppstartsmøte:

- Barn og unge sine interesser
- Funksjonshemma og eldre sine interesser
- Universell utforming
- Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar
- Biologisk mangfald
- Kulturlandskap og kulturminne
- Strandsona, sjø og vassdrag
- Kommunikasjon, veg og vegtekniske tilhøve/trafikktryggleik
- Klima og energi
- Folkehelse (støy, ureining, m.v)

4. Konklusjon

I referatet frå oppstartsmøte opplyste kommunen at forslagsstillar i samband med reguleringsarbeid for vegplanlegging, plankart, og vann og avløp måtte knytte til seg relevante fagfolk. Det kjem òg fram av oppstartsmøte at tiltakshavar var gitt opplysningar om Lindås kommune si startpakke for reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om sjekkliste for planlegging, krav til planleveransen, og om kommunale vedtekter og retningslinjer.

Konklusjonen er at forslagsstillar aleine ikkje har tilstrekkeleg kompetanse til å lage ein detaljreguleringsplan. Med heimel i Pbl § 12-3 fjerde ledd og forskrift F08.12.2017 nr 1950, § 6 må;

- Tiltakshavar knytte til seg fleire fagkyndig fagpersonell for å kunne få utarbeidd eit planforslag til detaljreguleringsplan for Snekkavika.
- Innsendt planforslag har vesentlege manglar, og må rettast i tråd med dei vurderingar som kjem fram av dette skriv før ein fremma planforslaget til 1. gongshandsaming i kommunen.