

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
145/14	Plan- og miljøutvalet	PS	10.12.2014
010/15	Kommunestyret	PS	19.02.2015
022/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trude Langedal	14/2127

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl.

Vedlegg:

2014_10_15_oversendelsesbrev
Revidert planfranlegg for Apalen sør
2014_10_21_Revidert Planskildring
Apalen_Sør_illplan_20141021
Apalen_Sør_regplan_20141021
vedl 6 Sol-skyggeanalyse
VA_rammeplan 5125036_A01
Rammeplan for vann, avløp og overvann
vedl 7 Illustrasjoner
Apalen 1 sine merknader - reguleringsplan - Apalen Sør
Merknader til reguleringsplan Apalen sør - Plan ID 1263 - 200809
Merknad til reguleringsplan for Apalen sør
Kunngjering - 1. gongs offentlig ettersyn av reguleringsplan Apalen sør - gbnr 202/1 m.fl.
Kommentarar Apalen sør - reguleringsplan på høyring
2014_11_25_føresegner
Lindås - gnr 202 bnr 1 - reguleringsplan Apalen Sør - PlanID 1263200809
Notat - Ny 2.gangs handsaming av reguleringsplan for Apalen sør gbnr 202/1 mfl
Oppmoding om retting av feil og oversending av korrekt plankart - reguleringsplan - Apalen Sør

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 25.11.2014 og plankart datert 16. 10. 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 - 145/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i plan- og miljøutvalet 10.12.2014:

I medhald av plan – og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 25.11.2014 og plankart datert 16. 10. 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 - 022/15

PM - behandling:

Notat - Ny 2.gangs handsaming av reguleringsplan for Apalen sør gbnr 202/1 mfl

Endring av føresegn §1.3.2

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova §12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 21.01.2015 og plankart datert 16. 10. 2014 vert lagt til grunn
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Saka gjeld kun endring av føresegn 1.3.2, øvrige plandokument er uendra.

Bakgrunn for saka er at forslagsstiller i brev til kommunen datert 05.01.2015 har bedt om at føresegn§ 1.3.2 til reguleringsplanen vert endra. Det var sett i gang prosess med å søkja frådeling i samsvar med med reguleringsplanen parallellt med slutthandsaming av planen. I samband med sakshandsaminga av frådelingssøknaden vart forslagsstiller gjort merksam på at det var knytt rekkjeføljekrav til frådeling av tomtene. Dette har ikkje vore tilsikta frå forslagsstiller si side, sjølv konkluderer dei med at dette må være ein feil dei har gjort. Dei ber no kommunen om å endra rekkjeføljekravet slik at ikkje vert knytt til frådeling, men berre til søknad om løyve til igangsetting for bustadane.

Planavdelinga deler forslagstillers vurdering i at det ikkje er påkravd å knytte rekkjeføljekrav til frådeling av eigedommen, og har forståing for at eit slikt krav kan vanskeleggjere utbygging av bustadområdet.

I samband med at § 1.3.2 vart teke opp til ei ny vurdering har planavdelinga sett at siste del

av paragrafen der det heiter; «Det kan bli gitt igangsettingsløyve til opparbeiding av tomt før vegen vert bygd.» kan være uheldig med omsyn til dei eksisterande bustadene i området. Her vert det opna for at tomtene kan opparbeidast før vegen vert oppgradert og fortauet bygd. Med bakgrunn i dette er det i framlegg til endring av føresegna lagt inn at veg og fortau skal opparbeidast langs eksisterande bustadområde før arbeidet med å opparbeida tomtene kan starta. Endringa er gjort i dialog med forslagsstillar.

Gjeldande føresegn 1.3.2

Veg skal opparbeidast som vist i planen med fortau og murar mv, fram til tomta som skal byggast ut, før det vert gjeve løyve til frådelling og igangsetting for vedkommande bustad. Det kan bli gitt igangsettingsløyve til opparbeiding av tomt før vegen vert bygd.

Forslag til ny føresegn 1.3.2

Veg skal opparbeidast som vist i planen med fortau og murar mv, fram til tomta som skal byggast ut, før det vert gjeve løyve til frådelling og igangsetting for vedkommande bustad. Det kan verte gjeve igangsettingsløyve til opparbeiding av tomt før vegstrekninga frågrensa mellom BF3/ f_LEIK 3 til og BF4 vert bygd.

Vurdering

Planavdelinga vurderer framlegg til endring av føresegn 1.3.2 samla sett som positiv for naboane i bustadfeltet. Endringa medfører at veg og fortau mm skal byggjast fram til eksisterande bustader i området før det kan starta opparbeiding av tomtene, dette vil være ei betring med omsyn til trafikksikring i utbyggingsfasen.

Fellesframlegg:

Endring til rådmannen sitt framlegg:

Nytt punkt 2.

I pkt. 3.1.1. i føresegnene skal det presiseres at det med frittliggjande småhus er meint einebustader.

Rådmennen sitt framlegg pkt. 2 blir nytt punkt 3.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i plan- og miljøutvalet 04.02.2015:

I medhald av plan – og bygningslova §12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 21.01.2015 og plankart datert 16. 10. 2014 vert lagt til grunn
2. I pkt. 3.1.1. i føresegnene skal det presiseres at det med frittliggjande småhus er meint einebustader.
3. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kommunestyret - 010/15

KO - behandling:

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova §12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 21.01.2015 og plankart datert 16. 10. 2014 vert lagt til grunn
2. I pkt. 3.1.1. i føresegnene skal det presiseres at det med frittliggjande småhus er meint einebustader.
3. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Saksutgreiing

Saka gjeld:

Reguleringsplan for Apalen sør har vore ute til offenlig høyring i perioden 12.07.2014-30.08.2014. det kom inn 6 merknader frå naboar og offentlege instansar i høyringsperioden. I tillegg har saka vore til vurdering i råd og utval i Lindås kommune. Levekårsutvalet har kome med uttale til saka.

Merknadane og uttaler vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming, med administrasjonen si vurdering til kvar merknad. Som følge av merknadane har forslagstillar foreslått nokre endringar av planforslaget desse er lista opp etter oppsummeringa av merknadane.

Saksframlegg frå 1. gangshandsaming er vist under i 10 pkt kursiv

Saksnr	Utval	Type	Dato
		<i>PS</i>	
		<i>PS</i>	
		<i>PS</i>	

		PS	
		PS	

Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl.

Vedlegg:

2014_03_10_oversendelsesbrev
 2014_02_03_Revidert Planskildring
 2014_03_10_føresegner
 Apalen_Sør_5125036_20140203
 vedl 6 Sol-skyggeanalyse
 vedl 7 Illustrasjoner
 VA_rammeplan 5125036_A01
 Rammeplan for vann, avløp og overvann

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggjast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrslépilar mot f_KV1 i BKS2 og langs ubebygd område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrsler inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrsler for bustadane.
6. Pkt 2.6.7 må endrast til Tilleten maksimal mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
7. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.

Plan- og miljøutvalet - 067/14 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 legge reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggjast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrslépilar mot f_KV1 i BKS2 og langs ubebygd område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrsler inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrsler for bustadane.

6. Pkt 2.6.7 må endrast til Tilleten maksimal mønehøgd er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

7. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 011/14 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 - 014/14 ER - behandling:

Eldrerådet har ingen merknader til saka.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet har ingen merknader til saka.

Levekårsutvalet - 054/14 LE - behandling:

Arealplanleggjar Christian H. Reinshol orienterte i saka.

Fellesframlegg:

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.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsvalet - 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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn og vurdering av endringar i planframlegget

Reguleringsplan for Apalen sør var oppe til første gangs handsaming i plan- og miljøutvalet i møte 04.12.2013, sak 172/13, der det vart fatta følgjande vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova § 12 – 10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Apalen sør gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Planskildringa bør tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for.
2. I føresegna må det spesifiserast kor mange bueiningar som totalt kan byggast i kvart felt.

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.
4. Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadene.
5. F_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det og leggjast til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplassen). For å oppretthalde kravet om 25m² leikeareal per hovudbueining må minst 350 m² opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.
6. Illustrasjonsplanen må teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.
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.
8. Snu-hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L).
9. Alle veglenker i planen må få eigen nemning, og det må presiserast om dei skal vere i privat eller offentleg eigarskap.
10. Avkøyringer må markerast med pil.
11. BK1 står to gongar og BK 2 manglar på plankartet
12. Det må leggjast inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.
13. PMU krev at det skal etablerast plan for opparbeiding av gang- sykkelveg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueningar.

Under kjem ei oppsummering av dei hovudtema som vart sett fram i første gangs handsaming av reguleringsplanen. Forslagsstillar sitt tilsvaret på merknadane er lagt ved som vedlegg til saka.

Reviderte plandokument som er vurdert er:

- Planskildring datert 03.02.2014
- Plankart 03.02.2014
- Føresegn datert 10.03.2014

Kopling av plandokumenta

Nemning av fleire reguleringsføre mål samsvarer ikkje mellom plankartet og føresegna. Dei nye nemningane i plankartet gjer og at nemning av eigartilhøve i føresegna manglar for fleire felt. Plankonsulenten må gå nøye gjennom nemningane i plankartet og føresegna og rette opp slik at dei korresponderer med kvarandre.

Veg, parkering og avkøyrsl

Det vart stilt krav om at parkeringsmoglegheitene måtte utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadane. Det vart og stilt krav om eit belte med anna veggrunn langsmed det som no er nemnd f_KV1 i plankartet. Snu-hammaren ved BF4 måtte dimensjonerast for lastebil. I tillegg måtte kvar veglenke i planen få eigen nemning, og det måtte presiserast eigarskap for dei. Avkøyrsl måtte markerast med pil i plankartet.

Krav til parkering er betra i dei reviderte plandokumenta.

Belte med anna veggrunn langsmed f_KV1 er ikkje teikna inn på plankartet. Kravet vart stilt for å sikre nok plass til bygging av nytt vegareal og utviding av eksisterande vegareal, og i tillegg for å sikre nok areal til breiddeutviding i svingane. Utan eit belte med anna veggrunn vil ein ved utbygginga vere heilt bunden av regulert breidde og kant på vegareal og fortausareal. Ein vil då ikkje ha noko å gå på, og vil stå i fare for å støyte på konflikstar mot føremålsgransene. Belte for anna veggrunn er ikkje høveleg å leggje inn i planen der eksisterande bygg allereie står tett attmed vegen, men langsmed felta som p.t. ikkje er utbygd vil det framleis vere tilrådd å teikne inn belte med anna veggrunn for å minimere risikoen for at vegareal i planområdet støyter på konflikstar under utbygging og ikkje kan byggast slik som det vert regulert. Det bør også takast høgd for anna veggrunn med tanke på areal til plassering av snø knytt til brøyting om vinteren.

For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side, helst 12m om mogleg.

Veglenkene har på plankartet fått kvar sin nemning (f_KV1 – f_KV4) slik som etterspurt, men endringa er ikkje følgt opp i føresegna. Alle føresegn om veglenkjer må endrast slik at dei samsvarer

med nemningane i plankartet. Eigarskap på gjerast greie for per veglenkje.

Planen legg opp til kryssing av veg f_KV1 for mjuke trafikantar i ein sving i området mellom to avkøyrsløse på kvar si side (ved felt LB). Dette er ei uheldig og lite trafikksikker løysing. Kryssing for mjuke trafikantar bør flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.

Pilar for avkøyrsløse er teikna inn på plankartet. Planen legg opp til uhøveleg mange avkøyrsløse ved alle veglenkjene. For liten avstand mellom avkøyrsløse vil skape konflikt mellom frisisiktsone og gjere både vegbanen og køyrebanekant mindre eller dårlig definert, og kan og gå på akkord med trafikktryggleik i planområdet. Talet på avkøyrsløse kan med fordel reduserast i heile planen, spesielt langsmed f_KV1. Dette kan gjerast ved at ein ikkje opnar for at kvar nye bustadtomt skal få sin eigen avkøyrsløse men i større grad legg opp til samling av tilkomst for fleire bustadtomtar om gangen.

Tal på bueiningar i planen

Det vart stilt krav om at planskildringa skulle tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for. Det vart og stilt krav om at føresegna og skulle spesifisere kor mange einingar som totalt kan byggjast i kvart felt. Det måtte og vurderast å minske talet på moglege sekundærbustader i planområdet.

Planskildringa er revidert og omfang av planlagde bueiningar kjem betre fram.

Det er eit positivt grep at moglegheit for sekundærbustad ikkje lenger er tillete i dei 23 konsentrerte småhusa.

Leikeareal

Kravet om presiseringar rundt felt f_LEIK3 er teken inn i føresegna.

Støyskjerming

Det vart stilt krav om at illustrasjonsplanen måtte teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.

Illustrasjonsplanen er ikkje endra. Plankonsulenten har gjort greie for at ein set føre at støyskjerming skal verte avklart i byggesakshandsaminga av kvart einskilde nybygg. Det hadde vore ønskeleg med ei meir heilskapleg tilnærming til løysingar for støyskjerming, men administrasjonen meiner likevel at den skisserte løysinga er akseptabel.

Rekkefølgekrav for opparbeiding av GS-veg/fortau, jf. krav frå PMU

Det vart stilt krav om at det skal etablerast plan for opparbeiding av GS-veg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.

Plankonsulenten syner til pkt 1.3.6 om at opparbeiding av GS-veg langsmed FV391 skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd slik som regulert i plan nr 1263 – 19032007 Apalen 1, Helleåsen før det vert gjeve midlertidig bruksløve eller ferdigattest til meir enn 8 bueiningar i planområdet for Apalen Sør. Dei nemner at sekundæreininger til dei åtte bueiningane ikkje er medrekna. Føresegnene opnar difor opp for bygging av inntil 16 bueiningar før GS-veg/fortau langsmed fylkesvegen vert ferdigstilt som regulert i naboplanen. Dette er i samsvar med kravet som er sett for tilgrensande reguleringsplan for Helleåsen. Administrasjonen følgjer forslagsstillar i at det normalt ikkje vert utarbeidd ein eigen plan for oppfyljing av rekkefølgekrav som er sett i reguleringsplanen. Dette

mellom anna på bakgrunn av at ein på reguleringsstidspunktet ikkje har oversikt over når dei ulike områda vert bygd ut og når ein eventuelt vil nå innslagspunktet for rekkefølgjekrava. Det vil også vere ei sak mellom utbyggarane av dei to tilgrensande reguleringsplanane korleis ein ser for seg utbygginga av G/S-veg langs fylkesvegen. Administrasjonen meiner at dette er ein prosjekteringsjobb som utbyggarane må ta når dei eventuelt ser at ein nærmar seg innslagspunktet for rekkefølgjekravet og at ein då tek tak i dei problemstillingane som må handterast i høve etableringa av G/S-vegen.

Andre endringar og supplering av føresegna

Pkt 2.6.7 må endrast til Tilleten maksimal mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.

Oppsummering / konklusjon:

Administrasjonen ser at det framleis er nokre justeringar som skal til før planframlegget kan leggjast ut til offentleg ettersyn. Endringane er likevel av ein slik art at det etter administrasjonens vurdering er snakk om endringar som ikkje treng å takast opp til ny politisk handsaming og kan handterast administrativt. Ein vil også spare noko tid i høve utsending av planframlegget dersom ein slepp å ta saka opp til ny handsaming politisk. Administrasjonen vil føreslå at følgjande må vera utført før planen vert sendt ut til offentleg ettersyn:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggjast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrsløper mot f_KV1 i BKS2 og langs ubebygd område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrsløper inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrsløper for bustadane.
6. Maksimaltal for tal på bueiningar inkludert sekundærbustader må takast inn i føresegnene
7. Pkt 2.6.7 må endrast til Tilleten maksimal mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
8. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.

Utvalssak nr. Utval Møtedato 172/13 Plan- og miljøutvalet 04.12.2013

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
172/13	Plan- og miljøutvalet	04.12.2013

1. gangs handsaming av reguleringsplan Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl.

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova § 12 – 10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan

for Apalen sør gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgende vilkår:

1. Planskildringa bør tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for.
2. I føresegna må det spesifiserast kor mange bueiningar som totalt kan byggast i kvart felt.
 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.
4. Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadene.
 5. F_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det og leggast til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplanen). For å oppretthalde kravet om 25m² leikeareal per hovudbueining må minst 350 m² opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.
6. Illustrasjonsplanen må teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.
 7. Langs med f_KV må det leggast inn eit belte med anna veggrunn som er stort nok til at vegen kan prosjekterast innanfor Statens vegvesens handbok 017 sine retningslinjer.
8. Snu-hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L).
 9. Alle veglenker i planen må få eigen nemning, og det må presiserast om dei skal vere i privat eller offentleg eigarskap.
10. Avkøyringer må markerast med pil.
11. BK1 står to gongar og BK 2 manglar på plankartet
12. Det må leggast inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013

Fellesframlegg:

PMU avviser reguleringsplanen. Følgjande punkter skal utgreiast og inkluderast i plan før den kommer tilbake til politisk handsaming.

1-12 som i framlegg til vedtak.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013

PMU avviser reguleringsplanen. Følgjande punkter skal utgreiast og inkluderast i plan før den kommer tilbake til politisk handsaming.

1-12 som i framlegg til vedtak.

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

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Planskildring, datert 21.06.13
Sol-skugge analyse, datert 19.06.13
Illustrasjonar, datert 19.06.2013
Reguleringsføresegner, datert 21.06.2013
Arealplankart, datert 18.03.13
Illustrasjonsplan, datert 18.03.13
Saksdokument ikkje vedlagt:
Støyanalyse, datert 04.08.11

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til offentleg ettersyn.

Oppdragsgjevar for planen er Kjell Oddmund Kålås og det er Riss landskap og Norconsult som har stått for utarbeiding av planen.

Hovudformålet med reguleringsplanen er å regulere eit eksisterande bustadområde med 4 nye frittliggande einebustader og 23 konsentrerte småhus. Det allereie etablerte bustadfeltet er satt saman av 14 einebustader og 3 tomannsbustader. Dei nye bustadene følgjer kommuneplanen sine krav til tomtestørrelse og dei får i så måte godt med privat uteopphaldsareal. Føresegna opnar også for at kvar enkelt eining kan ha ein sekundærbustad på inntil 65m² på eige tomt.

Planområdet Apalen sør ligg ved Hjelmås i Lindås kommune og området er på ca 70, 4 daa. Området som ynskes bygd ut ligg oppå Apaltunellen og har bratte skrentar mot sør- vest. Byggeområde ligg så pass høgt over

sjølve tunellaket at det ikkje skal føre med seg nokon problem. Ein meir aktuell problemstilling er støyen som trafikken frå vegen fører med seg. I samband med dette er det laga ein eigen støysoner rapport kor avbøtande tiltak for råka bustader og uteopphaldsareal er lagt fram.

Det er ikkje offentleg servicetilbod i nærleiken av område, men det er busstilbod på E39 t/r Knarvik med andre forbindingar til Bergen og andre stader. Næraste skule og barnehage ligg på Leknes, om lag 2,5 km unna. Næraste lokalsenter med daglegvarehandel, offentlege kontor og liknande er i Knarvik som ligg 8 km unna.

Tilkomsten er dagens veg inn i område som går inn frå Leiknesvegen (Fv 391). Langs med tilkomstvegen er det regulert fortau. Tilkomstvegen går gjennom heile planområdet og ender innerst i feltet som ein blindveg kor det skal vere snumoglegheit for større bilar t.d. bossbiler. Leiknesvegen har ikkje gong/sykkelveg eller fortau. Som eit rekkefølgjekrav skal deler av denne vegen utbetrast før det vert gjeve midlertidig bruksløyve for meir enn 8 nye bueiningar i feltet (utan å rekne med evt. sekundærbustader). Dette er i samsvar med den tilgrensande planen for Helleåsen (Plan ID: 1263-19032007).

Planstatus

Planområdet er i dag ikkje regulert og kommuneplanen er førande for utbygginga. Det aktuelle arealet er satt av til byggeområde i kommuneplanen og er en del av eit større bustadområde.

Reguleringsplanen som vert lagt fram er i tråd med overordna planer.

Den nyleg godkjende reguleringsplanen for Helleåsen (Plan ID: 1263- 19032007) har delvis felles grense med denne planen si nordlege grense. Dei to planane har samanfallande rekkjefølgjekrav som gjeld utbetring av Fylkesveg 391 Leiknesvegen.

Merknader

Det kom inn fem merknader til oppstart.

- Fylkesmannen i Hordaland
- NGIR
- Hordaland fylkeskommune
- Wiggo Eriksen

· BKK

Vurdering:

Estetikk og naboforhold

Dei planlagde husa og plasseringa av dei passer godt inn i det eksisterande bustadområde. I hovudsak er det snakk om delvis fortetting nord i feltet og ei utviding av bustadområde i sør. For dei som bur i feltet i dag vert den største påverknaden auka biltrafikk og generelt meir aktivitet forbi deira hus.

Frittliggande og konsentrerte småhus

Det er 14 einebustader og 3 tomannsbustader i feltet i dag, totalt 19 einingar. I tillegg til desse regulert det no inn 23 småhus og 4 einebustader, totalt 27 nye einingar. Når desse er bygd ut er det 46 einingar i feltet. Føresegna opnar for at kvar eining kan etablere ein sekundærbustad på inntil 65m². Dersom kvar eining lager sekundærbustad vert det totalt 92 einingar innanfor planen.

Dette er relativt mykje i forhold til kva som er der i dag. Ei slik utbygging kan gje problem ved handtering av med anna parkeringsforhold. Dei frittliggande bustadene skal ha plass til 2 parkeringsplasser på eiga tomt, medan dei konsentrerte berre skal ha 1,5 plasser. Når kvar av desse kan ha sekundærbustad er det sannsynleg at det vert for få parkeringsplasser og at parkeringssituasjonen vert uoversiktleg. Dersom kvar eining skal få moglegheit til å ha sekundærbustad må det også visast parkeringsløyising for desse ekstra bustadene. Dette kan enten løysast på eige tomt eller i felles parkeringsplass. Ein felles parkeringsplass kan også fungere som gjesteparkering. Gjesteparkering bør i tilfelle plasserast sentralt i feltet.

Det er lite sannsynleg at kvar eining vil etablere ein slik sekundærbustad, men når det opnast for det, bør og planskildringa og føresegna skildre dette. Leikeplasser og vegar er ikkje dimensjonert for dette, og den reelle maksimumsutbygginga er underkommunisert i planframlegget.

- Planskildringa bør tydeleggjere kor mange einingar planforslaget totalt opnar for.
- Det må vurderast å redusere moglegheita for sekundærbustad til enkelte deler av planen. Dersom denne moglegheita ikkje vert minka må det setjast av meir areal til leik.
- Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at dei også reknar med plass for sekundærbustadene.

Trafikk og parkeringsforhold

Vegen som går gjennom planområdet ligg der i dag og det er i hovudsak ein forlenging av eksisterande veg. Sjølv om mesteparten av vegen allereie er laga må den likevel dimensjonast og ved behov utbetrast for å takle den auka trafikken som utbygginga bring med seg. Ettersom det er opna for at alle husa kan ha sekundærbustad bør vegane utbetrast for å tåle den maksimale utbygginga. Utover dette er det ein del plantekniske manglar ved vegane;

Hovudvegen f_KV er berre teikna inn i plankartet og er ikkje detaljprosjektert. Dette betyr at vegen ikkje er optimalt tilpassa terrenget og høgder. For at ein ikkje skal møte på problem med føremåls grensene når utbygginga startar er det naudsynt å gje meir plass til vegareal. Når ein legg inn dette beltet må det også visast omsyn til breiddeutviding i svingane.

- 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.

Snu- hamaren ved BF4 må dimensjonast for lastebil klasse (L). Det er viktig at denne vert utbetra slik at det ikkje kjem konflikter og framkomstproblem for bossbilar og utrykkingskøyretøy

som til dømes større brannbilar.

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

Vegane er ikkje riktig namngjevne. Alle veglenkar må tildelast eige namn og det må presiserast om dei skal vere private eller offentlege. Avkøyningar er ikkje markerte med pilar.

- *Vegane må få namn, og om dei skal vere i privat eller offentlig eigarskap må presiserast.*
- *Avkøyningar må markerast med pil på plankartet.*

Barn og unge

f_LEIK 3 er ein naturleikeplass som skal etablerast når det regulerast for 10 eller fleire bustader. Denne skal lagast i tillegg til dei andre leikeplassane og skal ikkje reknast med i arealrekeskapet over leikeareal (jf. § 2.5 i kommuneplanen). Som følgje av dette er det ikkje satt av nok areal til leikeplasser innan planområdet. Når ein reknar med sekundærbustadene er det langt på veg for lite leikeareal.

Leikeplassane ligg godt til med gode solforhold. f_LEIK3 skal ikkje planerast, men heller opparbeidast som naturleikeplass. Dette er eit godt grep og her skal det gjerast rom for ei ballbinge eller liknande. Deler av plassen må også opparbeidast med leikeapparat slik at arealkravet på 25 m² per eining vert oppfylt. Denne vil då også fungere som nærleikeplass for dei minste borna i BF4 og BK3.

- *f_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det også leggest til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplanen). For å oppretthalde kravet om 25m² leikeareal per hovudbueining må minst 350 m² opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.*

Støy

Støyforholda er grundig kartlagt i eigen rapport frå Kilde akustikk, dagsett 08.04.2011. Rapporten viser at sørlege deler av planområdet ligg i gul støysone. Støykjelda kjem frå vegtrafikk frå E39. Uteopphaldsareal med leikeplasser, samt at husa vert gjennomgåande med støyfølsame rom på stilleside er tilstrekkeleg sikra i føresegna. Illustrasjonsplanen viser ikkje støyskjerm eller korleis husa kan plasserast slik at dei fungerer som støydempar. Den bør reviderast slik at utbygginga etter støyskjerming vert vist.

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

LNFR

Restarealet ned mot Leiknesvegen har formålet LNFR som viser til at friluft er hovudformålet. Deler av dette området er så bratt og ulent at det ikkje bør eller kan nyttast til friluftsliv. Det er ingen arealformål i produktspesifikasjonen som passer direkte til slike område.

ROS

ROS- analysen som er ein del av planskildringa er laga i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet av analysen viser at tre hendingar slår ut i gul risikovurdering.

Den første går på faren for skog/lyngbrann. Vurderinga er at det er mindre sannsynleg for at det

oppstår brann, og at konsekvensane vert mindre alvorlege pga. god kapasitet på slukkevatn og rask responstid hos brannvesenet. For det økonomiske aspektet vert i midlertidig konsekvensane betydelege. Som avbøtande tiltak vert det foreslått å sette opp skilt om skogbrannfare som ein påminning om at bål-brenning er forbode på sommarhalvåret. Dersom dette tiltaket skal gjerast juridisk bindande må det takast inn i føresegna.

Den andre omhandlar faren for fall frå stup eller tunnelportal. Det er vurdert at sannsynet for at nokon fall utfor er liten, men konsekvensane for liv og helse vil normalt vere dødeleg og er dermed satt til alvorleg. Ettersom det skal settast opp sikringsgjerder vert dei avbøtande tiltaka å avleie merksemda bort frå dei potensielt farlege områda. Leikeplasser og uteopphaldsareal skal byggast opp på ein slik måte at dei vender fokuset bort frå gjerder.

Den siste hendinga omhandlar faren for trafikkulykke på E39 som følgje av utbygginga og den aktiviteten som kjem av det. Scenarioet som er teikna opp et at gjenstandar kan kome ned i vegbana og at bilistar kan verte blenda av gjenskin frå glasflatar. Sannsynet for at ei trafikkulykke oppstår som følgje av den økte aktiviteten på tunellaket er vurdert til mindre sannsynleg og konsekvensane er satt til mindre alvorlege for liv og helse samt økonomi. For liv og helse er det derimot vurdert til betydeleg. Det er ikkje lista opp spesifikke avbøtande tiltak for å betre denne situasjonen. Sikringsgjerde og avleiinga bort frå tunellkanten vil nok hjelpe på situasjonen.

Sjekklista som er nytta og Lindås kommune sine akseptkriter kunne med fordel blitt lista opp innleiingsvis i analysen.

Uteopphaldsareal

Slik bustadene er teikna inn på illustrasjonsplanen vert uteopphaldsarealet liggande mot den støyutsette sida. Føresegna sikrar at støyen på uteområda ikkje skal overstige 55 dB. For at dette skal la seg gjennomføre må det enten setjast opp støyskjerm eller så må husa plasserast på ei anna måte slik at bygningsmassen fungerer som støydempar. Det er viktig at uteopphaldsarealet likevel innehar gode kvaliteter med gode solforhold.

Universell utforming

Kravet om universell utforming av planområdet er tilstrekkeleg sikra i føresegna. At krava er følgt opp skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.

Plankart

Alle formåla i plankartet er teikna etter rett SOSI-kode og formål. Nokon småfeil må likevel rettast opp. Det er ikkje lagt inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane. For å ikkje risikere at det setjast opp bygg som gir skugge på leikeplassane er det viktig at byggegrensene er klåre.

· BK1 står to gongar og BK 2 manglar.

· Det må leggjast inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Planframlegget vil medføre inngrep i eksisterande natur i høve utbygginga, men det er ikkje registrert artar eller naturtypar i området som vil bli råka av tiltaket. Eventuell handtering og avrenning frå området vert handtert i VA-plan.

**Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i Plan- og miljøutvalet
10.12.2015**

Det kom inn 6 merknader frå naboar og offentlege instansar i høyringsperioden. I tillegg har Levekårsutvalet uttalt seg til planforslaget i møte 08.09.2014.

1. Fylkesmannen i Hordaland

Viser til planføresegnene i pkt. 1.5 der det er sett krav om at utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur skal vera inngått før ein kan få rammeløyve. Kommunen kan setja rekkjefølgekrav i ein reguleringsplan, og ein kan inngå utbyggingsavtalefor å oppfylla slike krav. Det er likevel ikkje høve til i reguleringsføresegner å stilla krav om at ein skal inngå ein slik avtale for å få rammeløyve.

Administrasjonen si vurdering: Vert teke til følge

2. Statens vegvesen

Lindås kommune må sjå reguleringsplanane for Apalen sør og Helleåsen i samanheng når det gjeld rekkjefølgjekrav om opparbeiding av g-/s veg langs fv 392. Vegvesenet er einig med rådmannen i at det er uheldig at det er vist mange moglege tilkomstar langs f_KV1 til BKS2 og BF2 med pilsymbol.

Administrasjonen si vurdering: Vert teke til orientering

3. Apalen byggefelt, Tone Kålås, Atle Tvedt, Christian Kålås, Peder Hagasæter, mfl.

Naboane er ikkje nøgd med måten planprosessen har vore gjennomført på og moglegheitene for medverknad. Innspela som vart gjeve på informasjonsmøte frå naboane er ikkje teke omsyn til. BKS1 – uheldig at dette grøne området midt i eksisterande bustadfelt vert teke til utbygging. Meinar det er for lite leikeareal i planforslaget når eksisterande bustadar vert rekna med. Meinar det er stilt for låge krav til parkering, i planforslaget er det krav om 1,5 p-pl pr bueining medan det i føresegnene til kommuneplanen er krav om 2 p.pl . Mange av eksisterande tomter må rygge ut i tilkomstvegen, dette skapar trafikkfarlige situasjonar som vil auke med talet på bustader. Naboane reagerer på talet på bustader og typen bustader og meiner planforslaget vil bryte med byggeskikken i feltet. Kapasiteten på skule og barnehage er sprengd i området – uheldig med så mange bustader. Apalen byggefelt eig bruksretten på veggen, alle som knytter seg innpå veggen på betale pr. eining.

Adminsitrasjonen si vurdering: Det har vore medverknad utover det minimum

med som pla-og bygningslova krev. Planforslaget er justert etter 1. gongs høyring og naboane sine merknader er imøtekomne på fleire viktige punkt. BKS 1 er omgjort frå konsentrert småhus busetnad til ei einebustadtomt, med dette er grøntarealet auka med 0,8 daa og talet på bustader redusert frå 29 til 27 bustadar(før: 6 eine og 23 konsentrerte til 7 eine og 20 konsentrerte). Krava til parkering er auka frå 1,5 til 2 plassar pr. bueing i samsvar med merknad. Når det gjeld trafikktryggleik er det reguert nytt fortau i bustadområdet, nye bueiningar har plass til å snu på eiga tomt, sjølv med auka trafikk vil fortau betre trafikktryggleiken i feltet. Talet på einingar er redusert med 2 i høve til forslaget som vart fremma til 1. gongs handsaming. Utbygginga skjer delvis som fortetting med einebustader i eksisterande bustadfelt og utbygging av meir konsentrert busetnad i felta som ligg i ytterkanten av eksisterande bustadfelt. Dette gjev etter administrasjonen sitt syn ei god fortetting i eit etablert område.

4. **Apalen 1 , Atle André Horghagen Tvedt**

Delar av eigedommen er sett av til anna vegareal/ grønt, reduksjon av tomteareal fører til at det ikkje kan setjast opp garasje på eigedommen. Verdien av eigedommen vert forringa. Trafikkbelastningen vil auke rundt eigedommen, tryggleik for barn og dyr som leikar ute vert forringa.

Adminstrasjonen si vurdering: Arealet på eigedommen som er avsett til anna veggrunn ligg i frisktsona, her vil det ikkje kunne byggast uavhengig av korleis arealet er regulert. Sjå vurdering pkt 3.

5. **Hjelmåsen as**

Dei er positive til utbygging og tek opp spørsmål om rekkeføljekrav om gang –og sykkelveg/fortau.

Adminstrasjonen si vurdering: Det går fram av merknaden til Statens vegvesen at dei slutter seg til rekkjefølgjekravet knytt til gang-/sykkelveg/fortau

6. **Apalen 17, Einar Stusdal, Christine Westervik, Gro Helen Nygard, Ole Morten Nygard**

Naboane protesterer mot at BKS1 vert lagt ut til bustadføremål og med høg utnytting.

Planforslaget viser ei underdekning av leikeareal .

Adminstrasjonen si vurdering: Sjå vurdering pkt 3

Uttale frå Levekårsutvalet – 08.09.2014

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

Adminstrasjonen si vurdering: administrasjonen sluttar seg til vurderinga frå planleggjarane; «ut i frå høgdeskilnaden og det ulente terrenget mellom den sørlegaste delen av planområdet og området nedanfor har vi ikkje funne grunnlag for å legge til rette for ei slik sti/ snarveg i den sørlegaste delen 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 bebuarane i området.»

Utførte endringar som er innarbeidd i plandokumentet etter offentleg ettersyn:

- BKS1 går ut og blir erstatta av BF5, utlagt BKS2 blir BKS1, utlagt BKS3 blir BKS2
- Talet på bueiningar blir endra frå 6 til 7 frittliggjande 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 at KV3 og KV4 gir tilkomst til felles leikeareal er det naturleg at dei inngår i KV1.
- Parkeringskrava for BKS vert auka frå 1,5 til 2 biloppstillingsplassar per eining.
- Føresegn pkt 1.5 der det er sett krav om at utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur skal vera inngått før ein kan få rammeløyve utgår.

Oppsummering og tilråding

Det er gjort fleire endringar i planframlegget etter at det har vore på 1. gangs høyring. Endringane svarar godt på ein del av merknadane til planen frå naboar i bustadfeltet. Talet på bustader er redusert frå 29 til 27 og leikeplassen sentralt i feltet er auka vesentleg i areal(frå 0,5 til 1,3 daa). Krav til parkering er auka frå 1,5 p.pl pr bueing til 2 p.pl etter merknad frå naboane og i samsvar med kommuneplanen sine føresegner.

Endringa av BKS1 frå konsentrert småhusbustader til einebustadtomt bidreg til ei meir einheitleg utbygging av eksisterande bustadområde enn i førre planforslag, der det var lagt opp til konsentrert busetnad midt i eksisterande felt.

Administrasjonen meiner planforslaget slik det no føreligg vil samla sett gje ei god løsing for

fortetting i eksisterande bustadområde.