



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
021/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/5524

Ny 1.gongs handsaming av Detaljreguleringsplan for Fløsvika bustadfelt gnr.196, bnr.4 mfl.**Vedlegg:**

ID20100900_Fløsvika_Plankart_15 01 15 (2)

Fløsvika føresegner 21 jan 2015_adm

Fløsvika planskildning 20 januar 2015 (2)

ID20100900_Fløsvika_Plan og Profil_C-TEG_16 01 2015

ID20100900_Fløsvika_Plankart_illustrasjonsplan_16 01 15_03 siste

ID20100900_Fløsvika_illustrasjonsplan_snitt_19 01 15

ID20100900_Fløsvika_Snitt_19 01 15

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet vedtek å leggje detaljreguleringsplan for Fløsvika bustadfelt gnr.196, bnr.4 mfl. ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §12-10, på følgjande vilkår:

1. Føresegnene sist revidert av administrasjonen 21.01.2015 vert lagt til grunn for utlegginga.
2. Planfremjar må sikre at føremål «konsentrert småhusbebyggelse» er riktig omgrep utifrå definisjonen i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin vegleiar om «Grad av utnytting». Snitt AA-BB og maks mønehøgde/føremål i plankart må event. endrast m.o.t dette.
3. Utnyttingsgraden for BFS-områda må oppdaterast for å gje rom også for det tal nye bueiningar som er fastsett i føresegnene sin § 2.4.

Plan- og miljøutvalet - 021/15**PM - behandling:**

Kåre Romarheim-Krf var ugild grunna økonomiske interesser i området og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet vedtek å leggje detaljreguleringsplan for Fløsvika bustadfelt gnr.196, bnr.4 mfl. ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §12-10, på følgjande vilkår:

1. Føresegnene sist revidert av administrasjonen 21.01.2015 vert lagt til grunn for utlegginga.
2. Planfremjar må sikre at føremål «konsentrert småhusbebyggelse» er riktig omgrep utifrå definisjonen i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin vegleiar om «Grad av utnytting». Snitt AA-BB og maks mønehøgde/føremål i plankart må event. endrast m.o.t dette.
3. Utnyttingsgraden for BFS-områda må oppdaterast for å gje rom også for det tal nye bueiningar som er fastsett i føresegnene sin § 2.4.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Plan- og miljøutvalet skal på ny ta stilling til om planen kan leggest ut til offentleg ettersyn.

Bakgrunn

Saka var til handsaming i Plan- og miljøutvalet 03.09.2014 (Sak 103/14) med følgjande vedtak:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet 03.09.2014:

Planen vert avvist og sendt tilbake med følgjande bodskap: Punkt 1-4-6-8-9-10-11-12-13-14 som rådmannen sitt framlegg.

1. *Endre føremålet nord for haugen på eigedom 195/29 til grøntstruktur.*
4. *Den uframkomelege skråningen o_FR2 må omdefinierast til føremål grønnstruktur (føremål 3001).*
6. *Slippen på eigedom 195/43 vert endra til føremål naust eller Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (føremål 1588).*
8. *Endre føresegn §2.2 til «Det kan etablerast høgst 58 bueiningar innanfor utbyggingsområda BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9».*
9. *Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9. Dette gjeld endring av føresegn § 2.4.*
10. *Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BK1,*

BK2, BK3, BK4 og BK5. Dette gjeld endring av føresegn § 2.5.

11. Det må tilføyast ei setning til §2.4 der tilkomst til eigedom 195/12 vert sikra enten via f_V4 eller f_V6. Plankartet må også endrast for å vise tilkomstveg heilt fram til tomt 195/12 enten via f_V4 eller f_V6.

12. Endre alle vegar i planområdet til f_ for felles arealformål.

13. Omgrepet «Fellesareal» i føresegn §1.3.2 må spesifiserast event. vise til §1.8 i reg.plan føresegnene.

14. Det må setjast inn eit rekkjefølgjekrav om skulekapasitet i § 1.3.1: Utbyggingstakten i høve Leiknes skule sin skulekapsitet, må godkjennast ved søknad til plan- og miljøutvalet i Lindås kommune før rammeløyve vert gjeve.

Bakgrunn/ Saksutgreiing: Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggst ut til offentleg ettersyn.

Reguleringsplanen er utarbeidd av Opus Bergen AS på vegne av Fløsvika Utvikling as. Føremålet med reguleringsplanen er å etablere nye bustader med tilhøyrande infrastruktur, uteopphaldsareal og friområde. Planområdet er 111 da og ligg i dag uregulert. Hovudføremål i planen er bustader av typen konsentrert småhus og frittliggjande småhus med tilhøyrande friområde. Eksisterande naustområde vert regulert med føremål naust og med lik utnytting som dagens situasjon. Eksisterande badevik i sør vert regulert til offentleg friområde. Det er ønskeleg å gjere ei føremålsendring når det gjeld følgjande eigedommar gnr. 195 bnr. 29, 43, 47, 67, 68, i forhold til kommuneplanen sin arealdel. Tomtene er sett av til fritidsføremål, men fritidsbustadane er tilknytt avløpssystem, har innlagt vatn og vegtilkomst, og har i dag ein funksjon som bustad. Ein regulerer derfor med føremål etter situasjonen slik den er i dag. Planframlegget legg opp til 58 nye bueiningar fordelt på 5 område for konsentrert småhusbygningar av typen leiligheiter og rekkehus i BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5. Grad av utnytting for dei nye rekkebustadene og leilegheitene har ein BYA som varierer mellom %-BYA = 40- 55%. Maks mønehøgde er 10,5 meter. I alle delfelta, BK1-5, er det lagt til rette for 2 hovudetasjar og ein loftsetasje. Innanfor BK5 skal det etablerast bustader i rekke. Både rekkehus og leilegheitene varierer i storleik. Føreliggjande planforslag med 58 einingar legg til rette for 70-90 m² store einingar.

I Kommuneplanen sin arealdel er området sett av til bustader, fritidsbustader, bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone. Arealdelen har også fastsett byggegrense mot sjø.

Plandokument er endra etter mottakskontroll 23.03.2014. Reviderte plandokument er motteke 20.05.2014. Gjennom sakshandsaminga har det vore korrespondanse mellom planavdelinga og plankonsulent for å rette opp i ein del vesentlege manglar ved plandokumenta som vart oppdaga etter ekstern mottakskontroll. Det reviderte plandokumenta som vart levert 11.07.2014 har endra føresegnene og planskilddinga i høve krav til leikeareal og tal på bueiningar. Planfremjar har ikkje ønska å gjere ytterligare endringar før den vert handsama i planutvalet. Administrasjonen vel difor å legge fram plandokumenta til 1.gongshandsaming med ei liste over manglar som det etter administrasjonen si meining må rettast opp i, før offentleg ettersyn.

Merknader:

Det kom inn 11 merknader ved oppstart av plan.

Hordaland Fylkeskommune, kultur og idrettsavdelinga, 27.10.10
Fylkesmannens miljøvernavdeling, 03.11.10
Statens vegvesen, 01.10.10
NGIR, Lindås kommune, 04.10.10
Flossvik veilag VI Ragnhild Tvedt, 07.11.10
Sigmund Lyngøy, 07.11.10
Oddbjørn Angelskår m. fl. (huseiere og hyttefolk i nærområdet), 05.11.10
Inger Helen Midtgård (nabo), 06.11.10
Gudmund Husdal, 07.11.2010
Agnethe Hermansen og Bjørn Aksel Heggernes, 08.10.10
Ragnhild Tvedt, 07.11.10

Forslagsstillar har kommentert alle merknadene i vedlagt «merknadsskjema». Det framgår av merknadene frå naboar at tidlegare tiltakshavar har operert på ein uansvarleg måte. Blant anna er det sett i gang bygging av anleggsvegar og VVA-anlegg utan at alle naboar er blitt varsla. Dette VVA anlegget vart bygd for å løyse tilkomst til slamavskillar for tilgrensande utbyggingsområde Leknes-Midtgård. I følgje merknadsstillarar har uprofesjonelt anleggsarbeid påført ein del naboar store problem med brønningar og kloakk. Dette har ført til mykje etterspel og opprydding på vegne av tidlegare utbyggar. Fløsvika Utvikling AS v/ Kåre Romarheim har kjøpt opp aksjane i området i 2013 og fører no dette planarbeidet vidare.

Vurdering:

FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Planframlegget er stort sett i samsvar med overordna kommuneplan. Ønskje om å regulere fritidsbustader om til bustadføremål for 4 eigedomar i strandsona er ikkje i tråd med overordna kommuneplan.

FØREMÅLSENDRING

Tomtene gnr.195 bnr.29,43,47,67 og 68 har ifølgje planfremjar (jf. Planskildring kap. 8.2) funksjon som bustad i dag, sjølv om det ligg som føremål fritidsbustad i kommuneplanen. Eigedom 195/43 er oppført som bustadhus. Men administrasjonen kan ikkje finne at det er søkt om bruksendring på dei andre eigedomane som er nemnd ovanfor. Desse tomtene er difor framleis registrert som hytter/ fritidsbustader. Sjølv om reguleringsplanen legg opp til annan bruk, vil det for kvar enkelt tomteeigar verte krav om eigen søknad om bruksendring.

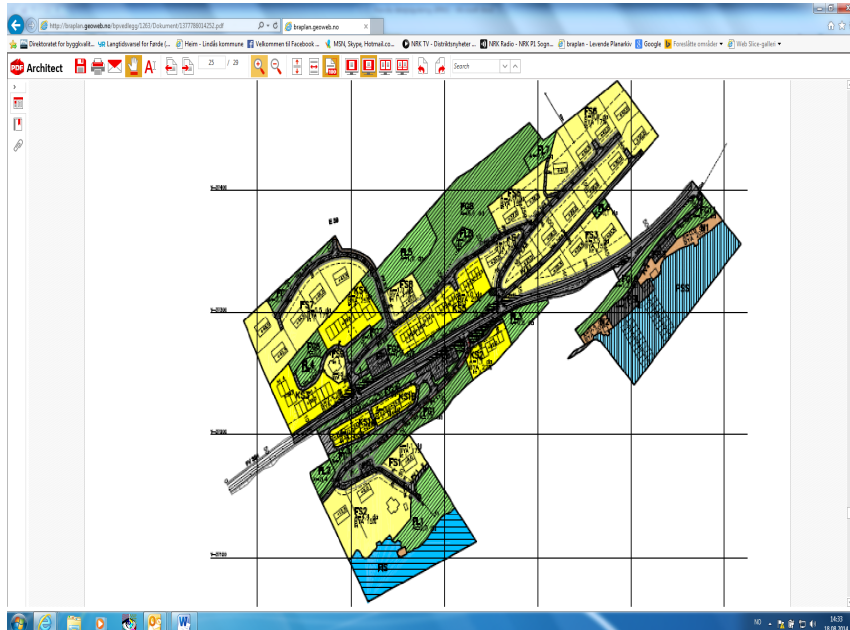
Reguleringsføremålet Bustad for tomtene som er nevnt ovanfor er ikkje i samsvar med kommuneplanens arealdel. Administrasjonen aksepterer ei føremålsendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, då dette samsvarer betre med dagens bruk av eigedomane. Då det er snakk om bygging i strandsona, tilrår ein at byggegrensar respekterer den som er sett som byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel (jf. Kap. under).

Når det gjeld BF9 ligg heile denne tomta i byggeforbudssona etter Pbl. § 1.8. Administrasjonen tilrår å ikkje omregulere denne til heilårsbustad. Den nordlege delen av eigedom 195/29 vert tilrådd lagt som grøntstruktur.

PLANHISTORIKK

Plan og miljøutvalet valde i 2007 å ta ut eit delområde frå planen Midtgård - Leknes. Den gong

grunna omsynet til gamle steingardar og eksisterande bustadmiljø ved sjø. Dette delområdet vert no regulert igjen som del av planforslaget Fløsvika bustadområde. Dette er opplysningar som ein av merkadsstillarane ønskjer skal vere med i saksframstillinga. Etter administrasjonen si meining er det ikkje noko i vege for å forsøke å regulere eit område på nytt etter 7 år.



Figur 1: Plangrense for tilgrensande reguleringsplan Leknes Midtgård før endring viser at området med FS1 og FS2 var med i første utkast.

GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGDER

Planfremjar har no skrudd maks. tal på nye bueiningar ned frå 70 til 58. Dette er heimla i føresegn § 2.2. Administrasjonen ønskjer at formuleringa i §2.2 vert spesifisert ytterlegare; «Det kan etablerast høgst 58 nye bueiningar innanfor felt BK1-BK5 og felt BF1-BF9». Det vert truleg snakk om ei etappevis utbygging av delområda. Administrasjonen ønskjer at det for kvart delområde vert spesifisert kor mange bustader som kan tillatast ført opp innanfor kvart delområde. Dette kan tilføyast i føresegn §2.4 og §2.5. Tal på bueiningar må spesifiserast for delområde BK1, BK2 osv.

Bakgrunnen for å skru ned talet på bueiningar var at arealrekneskapet ikkje gjekk opp med omsyn til krav om leikeplassareal til 70 nye bueiningar.

Maks mønehøgde er sett i plankartet og spesifisert i § 2.3. Utifrå terrengforhold på staden og framlagt snitt, vert forslaget vurdert som akseptabelt. Byggehøgder vert nærmare teke stilling til ved rammeløyve.

MUA OG KRAV TIL LEIKEAREAL

Planfremjar har gjennom arealrekneskap framlagt for administrasjonen 8.juli 2014, vist at det mangla 1400 m² leikeareal for 70 bueiningar. Det reviderte planforslaget legg opp til 58 bueiningar, noko som fører til at arealkravet nedfelt i gjeldande kommuneplan sine føresegner §2.5 oppfylt. Planfremjar skriv i kap.8.4 i planskilddinga at delar av f_Lek1 i nord er brattare enn 1:3 og at dette vert planlagt planert. Dette vil kunne føre til terrengmurar mot gbnr.196/118. Dette må følgjast opp ved søknad om rammeløyve.

Planfremjar skriv i e-post datert 8.juli 2014 at MUA leik skal løysast innanfor BK-områda. Slik administrasjonen les plan og snitt, vil situasjonen bli utfordrande for å oppnå eigna uteoppfallsareal - spesielt i BK2. Terrenget er bratt og det er snakk om høg utnytting. Føresegn §2.11 til planforslaget seier at det også er tillate å etablere felles uteoppfallsareal på tak i felt BK1,BK2,BK3,BK4 og BK5. Administrasjonen satsar på at kravet om framlagt utomhusplan ved rammesøknad i føresegn §1.2 vil vise gode løysingar på desse utfordringane. Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin vegleiar «Grad av utnytting» gjev konkrete råd til korleis ein kan sikre god kvalitet på uteareala og vektlegging av tilgjenge.

SKULEKAPASITET

Leiknes skule vart bygd ut i 2008 og har no kapasitet til å ta imot inntil 190 elevar. I Lindås kommune sitt bustadbyggeprogram for perioden 2013-2016 har ein definert utbyggingtakten til 15 bueiningar pr år for Leiknes barneskulekrins. Det er i bustadbyggeprogrammet rekna med at utbyggingspotensialet allereie er oppbrukt i andre byggefelt på Leiknes for denne perioden. I godkjende planar ligg det allereie inne 88 godkjende bustader. Kommuneplan for skule (2011-2023) har i følge Norconsult sin rapport teke høgde for 160 ferdigstilte bueiningar i perioden 2009-2024.

Med omsyn til skulekapasiteten, er det viktig at utbyggingstakten som er fastlagt i Bustadbyggeprogrammet for Lindås kommune 2013 – 2016 vert følgd. Planframlegget legg til rette for nokså små bueiningar (70-90 m²). Bustader som truleg er mest attraktive for nyetablerarar. Kap. 4.2 i Bustadbyggeprogrammet opnar for ein «ekstrapott». Plan- og miljøutvalet administrerer potten etter søknad frå utbyggjar om bygging ut over utbyggingstakten fastsett i kap.3.1 i Bustadbyggeprogrammet. Det kan setjast inn eit rekkjefølgjekrav i §1.3.1 i føresegnene som sikrar at skulekapasiteten på Leiknes skule legg til rette for byggestart i Fløsvika.

BYGGEGRENSER

I kommuneplanen sin arealdel er det fastsett ei byggegrense mot sjø. Illustrasjonen nedanfor viser at byggegrensa som planfremjar har foreslått (svart stipla linje), overskrid grensa (blå stipla linje) som ligg i kommuneplanen. Dette gjeld eigedomane 195/43, 195/118 og 196/99. Når det gjeld eigedom 195/29 er byggegrensa lagt heilt inntil dagens bygg, noko som er rimeleg iom. at heile eigedomen ligg i strandsona utanfor kommuneplanen si byggegrense.

Ein oppmodar PMU til å gjere ei prinsippavklaring omkring byggegrensa som er sett i kommuneplanens arealdel. Etter administrasjonen sitt syn må det ligge ei sær god grunngjeving bak å avvike denne byggegrensa iom. at det er tale om bygging i strandsona med eit generelt byggeforbod i 100-metersbeltet. Byggegrense mot sjø er grundig vurdert i kommuneplanssamanheng og prøver å ivareta strandområde for sjøretta bruk for ålmenta.



Figur 2: Eksempelet

viser korleis byggegrensa i kommuneplanen (blå stipla linje) er sett langs loddrett mur ned mot slipp. Strandsona er her avsett til sjøretta bruk som slipp og naust. Bygegrensa som ligg i planforslaget til regulering kryssar tvers igjennom dagens slipp.

Ein oppfordrar planfremjar om å flytte byggegrensa i reguleringsplan til å følgje fastsett byggegrense mot sjø som ligg i kommunedelplanen. Dette gjeld for eigedom 195/43, 195/118 og 196/99. For eigedom 195/43 tilrår administrasjonen at slippen vert lagt som reguleringsføre mål naust UN4 eller som føremål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona (føremål 1588). Sjølv om slippen kanskje ikkje er ibruk i dag, vil det vere viktig å ta vare på område med sjøretta bruk for framtidige generasjonar. Administrasjonen si haldning til føremålsendring frå fritidsbusetnad til bustad i strandsona bør vere restriktiv.

LANDSKAPSTILPASSING

Utifrå framlagt Snitt AA-BB, vert det her snakk om bygging i bratt terreng. Enkelte av bustadblokkene vil måtte leggast med sjakter i bakkant med opp til 5m høge støttemurar

P-kjellar i underetasjen vert fasaden for enkelte av lågbokkene. Parkeringskjellar som fasade vert ofte ei dominerande visuelt uttrykk og er ikkje å tilrå. Snitt AA-BB er lagt ved for å illustrere terrenginngrepet.

KOMMUNALTEKNIKK

Lindås kommune tek ikkje ansvar for det som er bygd av VVA anlegg i planområdet, då dette aldri har vore omsøkt eller godkjent. Utifrå innmåling som kommunen har gjort, kan det sjå ut til at det er avvik mellom bygd VA-trasè og planlagde vegar (o_V1 og f_V4) i planforslaget.

Administrasjonen har oppfordra planfremjar om å korrigere dette avviket. Planfremjar har levert delvis justert vegtrasè for o_V1. VA-ledningen ligg framleis gjennom byggeområdet BK4 (jf. utsnitt i fig.3 nedanfor).

Den kommunale slamavskillaren ligg plassert i o_VG4 og har eit førmål som gjev drift og vedlikehald tilkomst.

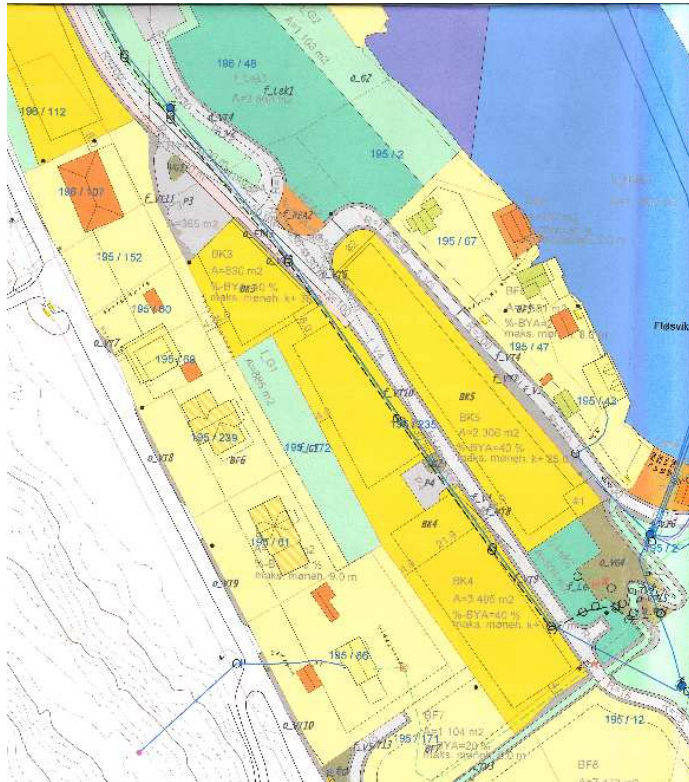


Fig.3: Utsnitt av innmålt VA-ledning i området viser eit avvik mellom planlagt veg og den stipla linja som er den bygde VA-ledningen.

Avvik mellom den bygde VA-trasèen og planlagt vegtrasè i området:

Planfremjar skriv i e-post datert 8.juli 2014 at det ikkje vert planlagt bygg over dagens VA-trasè ved BK4. Det er ufravikelege krav til avstandar og overdekning av VA-ledningar, dersom kommunen skal overta anlegget. Utdrag frå kap.3.4 i KS sine abonnementsvilkår som gjeld for Lindås kommune: «Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter. Det kan gis dispensasjon fra denne bestemmelsen etter søknad hvis utbygger sikrer drift og vedlikehold av offentlig ledninger med anlegg av varerør, kulvert eller tilsvarende, eller dersom tiltakshaver/abonnent forestår omlegging av hovedledningen etter servituttløvens regler. Eier av offentlig vann- og avløpsanlegg skal påse at ovennevnte krav blir ivarettatt i forbindelse med, og så langt som mulig parallelt med, den ordinære byggesaksbehandlingen av tiltaket etter plan- og bygningsloven».

Kommentar frå Opus/planfremjar: «Krav om VA-rammeplan kommer først ved rammesøknad jf.KPA. Forhold vedrørende endelig plassering for VA-trasè og evt. Endringer for at kommunen skal kunne overta anlegget. Forslagsstiller er innforstått med at VA-norm for Lindås kommune uansett må følges».

For Teknisk drift er det greitt at vi ventar til rammesøknaden er på plass, så lenge dei skriv at «Forslagsstiller er innforstått med at VA-norm for Lindås kommune uansett må følgast».

Administrasjonen reknar då med at VA anlegga blir utført etter Lindås kommune sin VA-Norm og tar problemstillinga når rammesøknaden kjem.

VEGLØYSINGAR

Lindås kommune tek ikkje ansvar for opparbeiding og vedlikehald av turveggar i området. Føremålet TV og GV må setjast som felles; f_TV1, f_GV1 osv. Desse gangvegane vert dermed omfatta av rekkjefølgekravet i §1.3.2.

Vegtilkomst til kommunale anlegg på staden er sjølv sagt.

Lindås kommune v/ Teknisk Drift ønskjer ikkje å overta gangveggar/stiar, mindre tilkomstvegar til nokre få bueiningar og veg ned til slamavskillar til kommunal drift (offentleg). Dette gjeld: o_V1, o_V2, o_V3, o_V4, o_V5, o_GV1 og o_TV1 i plankartet.

Administrasjonen har tilrådd å sikre tilkomst til dei ulike tomtene i BF8.

Svar frå plankonsulent: «For BF 8 er det i dag to eksisterende boliger som er eid av far og sønn. Det foreligger ingen konkrete planer for utbygging på det aktuelle området. Dersom det skulle bli aktuelt å oppføre nye boenheter på området krever dette en prosess som må settes i gang på grunneiers initiativ. En utbygging i området vil sannsynligvis medføre rivning av eksisterende bygninger, justering av grenser mm. Detaljer utover det som er vist i reguleringsplanen blir best løst gjennom søknad om tiltak når dette er aktuelt. For eksisterende bebyggelse regner vi med at tilkomst er sikret gjennom avtaler».

Administrasjonen ser at %BYA for BF8 er sett så lågt at det ikkje kan leggest til rette for mange nye hus utover det som er der i dag. Tomt 195/12 er framleis ubebygd. Dersom det for denne tomte kjem inn ein byggesøknad, vil det vere svært uvisst kva som er tilkomstveg. Planframlegget legg ikkje opp til at korkje f_V4 eller f_V6 skal vere tilkomstveg for denne tomte. For at planframlegget skal gjelde som ei detaljregulering for BF8 må det tilføyast ei setning til §2.4 der tilkomst til eigedom 195/12 vert sikra. Plankartet må også endrast for å vise tilkomstveg heilt fram til tomt 195/12 enten via f_V4 eller f_V6.

GRØNNSTRUKTUR/ FRIOMRÅDE

Offentleg badeplass o_FR2 ber ikkje i dag preg av å vere nytta til badeplass. Vika vert oppfatta som privatisert då bygga på eigedom gbnr. 195/29 ligg plassert som del av vika. Dersom dette skal fungere som ein offentlig badeplass krev det ein del tilrettelegging og avskjerming frå gbnr. 195/29. Det er i dag fylt ut til ein snuhammar i UN5. Dette må regulerast inn som parkeringsplass knytt til framtidig badeplass. Det meste av arealet innanfor det som har føremål o_FR2 vert av administrasjonen vurdert som bratt og uframkomeleg i skråning frå sjø og opp til o_GV2.

Føremålet friområde vil medføre innløysingsplikt for kommunen dersom nokon set fram krav om det. Det kan såleis diskutast om kommunen er interessert i å innløyse den delen av o_FR2 som er mest uframkomeleg. Administrasjonen vil tilrå å omdefinere føremålet i denne skråningen til føremål grønnstruktur (føremål 3001). Når det gjeld o_FR1 er dette ei badevik som har ein tilkomst og plassering som ikkje verkar privatisert. Det er viktig å sikre slike «perler» til ålmennyttige føremål. Haugen som er teke med innanfor o_FR1 vert vurdert til å vere godt eigna som naturleikeplass for nærområdet.

RASFARE

På bakgrunn av snitt som er lagt fram vil det tydeleg vere behov for rassikring i området. Dette er no teke inn som eit rekkefølgekrav i føresegnene. Krav om tilstrekkeleg rassikring før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferigattest.

Oppsummering/ konklusjon:

Det reviderte plandokumenta som vart levert 11.07.2014 har endra føresegnene og planskildringa i høve krav til leikeareal og tal på bueiningar. Planfremjar har ikkje ønska å gjere ytterligere endringar før den vert handsama i planutvalet, sjølv om administrasjonen har kome med tydeleg tilrådingar. Administrasjonen vel difor å legge fram plandokumenta til 1.gongshandsaming med ei liste over manglar som det etter administrasjonen si meining må rettast opp i, før offentleg ettersyn.

Plan- og miljøutvalet vert oppfordra til å ta stilling til om desse endringane er av ein slik art at planen må avvistast eller om endringane kan handterast administrativt før utlegging til offentleg ettersyn.

Administrasjonen foreslår at følgjande må vere utført, før planen vert sendt ut til offentleg ettersyn:

Endre føremålet nord for haugen på eigedom 195/29 til grøntstruktur.

Endre føremålet på resten av eigedom 195/29 til fritidsbusetnad.

Det er i dag fyllt ut til ein snuhammar i UN5. Dette må regulerast inn som parkeringsplass knytt til framtidig badeplass.

Den uframkomelege skråningen o_FR2 må omdefinierast til føremål grønnstruktur (føremål 3001). flytte byggegrensa i reguleringsplan til å følgje fastsett byggegrense mot sjø som ligg i kommunedelplanen. Dette gjeld for eigedom 195/43, 195/118 og 196/99.

Slippen på eigedom 195/43 vert endra til føremål naust eller Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (føremål 1588).

«mindre justeringar av føremåls- og byggjegrense» fjernast frå § 2.1 i føresegnene.

Endre føresegn §2.2 til «Det kan etablerast høgst 58 bueiningar innanfor utbyggingsområda BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9».

Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9. Dette gjeld endring av føresegn § 2.4.

Det må spesifiserast kor mange bustader som kan tillatast ført opp for kvart av delområda BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5. Dette gjeld endring av føresegn § 2.5.

Det må tilføyast ei setning til §2.4 der tilkomst til eigedom 195/12 vert sikra enten via f_V4 eller f_V6. Plankartet må også endrast for å vise tilkomstveg heilt fram til tomt 195/12 enten via f_V4 eller f_V6.

Endre alle vegar i planområdet til f_ for felles arealformål.

Omgrepet «Fellesareal» i føresegn §1.3.2 må spesifiserast event. vise til §1.8 i reg.plan føresegnene.

Det må setjast inn eit rekkjefølgjekrav om skulekapasitet i § 1.3.1: Utbyggingstakten i høve Leiknes skule sin skulekapasitet, må godkjennast ved søknad til plan- og miljøutvalet i Lindås kommune før rammeløyve vert gjeve.

Vurdering av reviderte plandokument:

Planfremjar har endra plandokumenta for Fløsvika som følgje av PM-vedtak 03.09.2014. Det

vart halde eit dialogmøte 08.12.14 mellom planfremjar, plankonsulent og Lindås kommune v/ Teknisk Drift, Arealplan og kommuneadvokat. Mykje fall på plass i dette møtet. Ein har no rydda av vegen dei uklare tilhøva kring eksisterande VVA-anlegg i området. Dette vert å ordne gjennom utbyggingsavtalar og kontrakt mellom Teknisk Drift og Kåre Romarheim som tiltakshavar.

Endringar som er gjort i reviderte plandokument:

Plankart:

- * Plankart er oppdatert med oppdaterte feltnamn.
- * Vegareal mellom BKS4 og BFS7 er tilpassa annan veggrunn.
- * Tilkomstveg O_SKV1 er utvida i samråd med kommunen. Gangveg O_SGG1, er vist som offentleg. Resterande vegar er vist som felles.
- * Offentlege friområde er tatt ut av planen og er erstatta med grønstruktur, som privat og felles.
- * Leikeareal f_BKL2 er redusert og erstatta med to nye leikeplassar etter innspel frå kommunen; f_BKL3 og f_BKL4.
- * I BBS1 og BBS2 er arealføremål utvida i sjø slik at det omfattar eksisterande slipp og flytebyggje.
- * Byggeføremålet er redusert ved Fløsviknakken (BFS9) slik området i nord sikrast som grønt.
- * BK5 er endra til BFS7 og kan i følgje illustrasjonsplan innehalde 5 bueiningar.

Føresegn :

- * Føresegn oppdatert i tråd med plankart.

Illustrasjonar:

- oppdaterte vegprofiler etter justering av veg.
- oppdatert illustrasjonsplan med nye betegnelser, justert veg og nye leikeareal
- solskyggediagram, er ikke justert ettersom vi ikke har endret på bebyggelse.

Vurdering av om PM-vedtak 103/14 er følgd opp:

Det vart gjort vedtak om 10 endringspunkt i Plan- og miljøutvalet 03.09.2014. Ein kontroll av reviderte plandokument viser at alle punkta i stor grad er følgd opp. Det har vore ein del

dialog mellom administrasjon og planfremjar omkring forståing av pkt. 8, 9 og 10 . Desse punkta gjeld talet på bueiningar i området og gjeld føresegnene sin § 2.2, §2.4 og §2.5.

Administrasjonen innrømmer at det kan verke forvirrande at det i saksutgreinga er skrive at «det kan etablerast høgst 58 **nye** bueiningar», mens det i vedtaket er skrive «Det kan etablerast høgst 58 bueiningar innanfor utbyggingsområda...». Vår innstilling til planfremjar er at det kan etablerast høgst 58 nye einingar i heile planområdet. Dette er no avklart og retta opp i føresegnene § 2.2, §2.4 og §2.5. Planskildringa sitt kap.8.3 viser også eit oversyn over kva som er eksisterande og kva som er nye bueiningar i dei ulike delområda. Planen set gjennom føresegn §2.4 og 2.5 ei grense for 71 bueiningar i heile planområdet, av dei 55 nye bueiningar totalt innanfor planområdet. Dette vurderer administrasjonen som akseptabelt utifrå PM-vedtak 103/14.

Vurdering av justert vegtrasè:

I det førre planforslaget frå Fløsvika Utvikling var det ikkje samsvar mellom vegtasè og den bygde VA-trasèen i området. I planforslag datert 15.01.2015 er vegtrasèen retta opp langs BKS4 slik at den samsvarer med VA-trasè og dermed oppfyller kravet om at VA-leidning ikkje skal vere overbygd av støttemurar eller anna type byggverk.

GRAD AV UTNYTTING

Vedlagt illustrasjonsplan viser maks utnytting av dei konsentrerte bustadområda. Utifrå grensa som no er sett for maks tal på bueiningar, vil det truleg ikkje vere snakk om det talet på etasjar som snitt AA_BB viser. Snittet viser for BKS4 parkeringskjellar i tillegg til 4 målbare plan. Dette er ikkje i samsvar med definisjonen for «konsentrert småhusbebyggelse» gjeve i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin vegleiar om «Grad av utnytting». Planfremjar er gjort oppmerksom på dette og er positiv til å endre illustrasjonane og mønehøgde i plankart før utlegging til offentleg ettersyn slik at bustadeiningane stemmer med omgrepet «konsentrert småhusbebyggelse».

Planfremjar må sikre at føremål «konsentrert småhusbebyggelse» er riktig omgrep utifrå definisjonen i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin vegleiar om «Grad av utnytting». Snitt AA-BB og maks mønehøgde/føremål i plankart må event. endrast.

Planskildring og føresegner er no oppdatert når det gjeld å fordele dei 58 nye bustadeiningar også for BFS-områda. Utnyttingsgraden i plankartet er ikkje oppdatert til å kunne gje rom for nye tal bueiningar i dei aktuelle BFS-delområda.

ARKITEKTUR OG TERRENGTILPASSING:

Som tidlegare nevnt i saksutgreiing viser vedlagt Snitteikning AA-BB at det vil bli nokså store utfordringar med å få ei god terrengtilpassing av dei konsentrerte bustadene.

Administrasjonen vil oppfordre om å ha fokus på kvalitet i høve høgde og utforming på skjeringar og murar. Snitt A-A viser at det kan bli mindre hyggeleg å opphalde seg i «sjakt» bak blokk BKS2 og BKS1. Snittet viser også at fortau o_SF2 vert liggjande langs ein 4m høg p-kjellar-vegg. Det bør gjerast ei vurdering på om p-kjellar kan plasserast lenger ned i terrenget.

Snitt B_B (sjå vedlagt) vart endra som følgje av endra veg-trasè. O_SVK1 vert no liggjande

berre 3 m frå ca 3,5 m høg p-kjellar-vegg. Skråningen langs denne fasaden vil bli brattare enn 1:1. I prinsippet vil dette vere for bratt for at jord skal kunne ligge som grunnlag for vegetasjon. Arkitektonisk vil denne fasaden truleg framstå som ein lang og monoton betongvegg. Utforming av denne veggen vil vere viktig for dei frittliggande bustadane i BFS7 som har inngangpartia sine vendt mot p-kjellar for BKS4.

Administrasjonen ønskjer at det vert sett fokus på utforming av gaterom, murar og skjeringar og har lagt til eit underpunkt til føresegn § 1.2: «Det vil bli stilt krav om levering av snitt i målestokk 1:200 som viser utforming av uteoppfallsareal kring bustadblokk BKS2, BKS3 og BKS4. Utforming av gaterom mellom BKS4 og BFS7 må vise god terrengtilpasning ved plassering av p-kjellar og utforming av murar som fasade mot gaterommet». Det må setjast fokus på at gateromma også må tilretteleggast for opphald og innehalde kvalitet. Det vert difor sett opp eit kvalitetskrav i føresegn §1.4 om terrassering av murar høgare enn 2m og val av natursteinsmur som standard.

LEIKEAREAL: Det framkom i møte 03.09.14 at f_Lek2 låg i konflikt med 5 slamavskiljarar som kommunen treng tilkomst til for å drifte. Det reviderte planforslaget har difor lagt inn annan veggrunn (SVG1) der slamavskiljarane ligg og funne erstatningsareal for leik i f_BLK3 og f_BLK4.

Frå planskildringa: «Tilsaman krev dei nye bueinigane 3425 m² felles leikeareal i høve til kommuneplanen sine krav. I planen er det regulert for 3796 m² leikeareal. Av dette er det sett krav om opparbeiding av f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK4 desse areala utgjør tilsaman 3529 m². Kommuneplanens krav til leikareal er sikra i planen. Leikeplassane ligg innanfor ein avstand på 200 meter for bustadane, og er plassert slik at dei vil ha gode solforhold og er skjerma for sjenerande vind, støy, elektromagnetisk stråling, og trafikk. Utover områda som vert opparbeidd som felles leikeareal er det grøne areal både i planområdet, og i tilgrensande areal, for rekreasjon, friluftsliv og mosjon. Planen legg til grunn opparbeiding av turveggar og gangveggar som sikrar betre tilkomst til grønstruktur ved sjø.

Det er tillate at delar av minste uteoppfallsareal for bustadane innanfor føremål bustad konsentrert kan løysast på eigen takterrasse. Det vert vektlagt at uteareala for den einskilde bustad skal ha gode kvalitetar, er skjerma for vind og støy, og har gode soltilhøve».

Kommuneplanen sin §2.6 seier blant anna at «...areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal vere opparbeidd før bustadane kan takast i bruk». Planfremjar har lagt inn eit nytt leikeareal i f_BLK4 der dei ønskjer at det eksisterande terrenget vert bevart med grunngeving at det ligg nært strandsona. Dei vil også møte på terreng-utfordringar i f_BLK1 dersom kravet om maks stigning 1:3 skal vere ivaretekt. Planfremjar har difor foreslått følgjande endring i føresegn §2.10: «Minimum 90% av areala innanfor desse leikeplassane skal ikkje vere brattare enn 1:3. I f_BLK4 skal eksisterande topografi så langt som råd haldast i hevd».

Administrasjonen vurderer denne føresegna som god i høve terrengtilpasning, men den oppfyller ikkje kommuneplanen si føresegn §2.6 om at leikeareal maks skal ha stigning 1:3. Planfremjar har i planskildringa sitt kap. 8.4 vist at brutto arealkrav for BKS1-BKS4, samt BFS7 er oppfylt. Administrasjonen er usikker på om netto leikeareal blir stort nok ut ifrå den utfordrande topografien som ligg i f_BLK1 og f_BLK4. Administrasjonen ber spesielt om

merknad på dette.

f_BLK3 er avsett som leikeareal med eigarforhold knytt til BFS10 der det no er knytt rekkefølgjekrav til ei eventuell utbygging av BFS10 (jf rekkefølgjekrav § 1.3.2). f_BLK3 vert i prinsippet liggande som ein reserve for eventuelt fortetting av BFS10. Administrasjonen vurderer det slik at f_BLK3 ikkje kan reknast inn i eit arealrekneskapet for BKS-områda. Total leikeareal vert difor 3529 m² fordelt på 46 bueiningar totalt i BKS1-BKS4, samt BFS7.

Administrasjonen har gjort følgjande endringar i føresegnene:

§ 1.2.1 Det vil bli stilt krav om levering av snitt i målestokk 1:200 som viser utforming av uteoppholdsareal kring bustadblokk BKS2, BKS3 og BKS4. Utforming av gaterom mellom BKS4 og BFS7 må vise god terrengtilpassing ved plassering av p-kjellar og utforming av murar som fasade mot gaterommet.

§1.3.2: har lagt til rekkefølgjekrav til at f_SKV4 og f_SPP2 vert opparbeidd for å kunne tilpassa framtidig terrengnivå og tilkomst for f_BLK1.

§ 1.3.2: har sletta følgjande formulering «Opparbeiding av leikeareal kan tilpassast utbyggingsetappar for bustadfelt, kvalitet og storleik skal oppfylle fastsette krav i føresegnene». Dette vurderer administrasjonen som ei utydeleggjering av rekkefølgjekrava i same føresegn.

§1.4 Murar høgare enn 2m skal terrasserast. Murar som tek opp terrengforskjellar langs BKS1, BKS2, BKS3 og f_BLK1 skal sikrast ei god utforming og utførast i naturstein.

Oppsummering/Konklusjon:

Planfremjar har endra plandokumenta i medhald av PM-vedtak 103/14.

Administrasjonen vurderer at plandokumenta kan leggast ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Føresegnene sist revidert av administrasjonen 21.01.2015 vert lagt til grunn for utlegginga.
2. Planfremjar må sikre at føremål «konsentrert småhusbebyggelse» er riktig omgrep utifrå definisjonen i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin vegleiar om «Grad av utnytting». Snitt AA-BB og maks mønehøgde/føremål i plankart må event. endrast m.o.t dette.
3. Utnyttingsgraden for BFS-områda må oppdaterast for å gje rom også for det tal nye bueiningar som er fastsett i føresegnene sin § 2.4.

