

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
019/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015
008/15	Kommunestyret	PS	19.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/1891

Detaljregulering Breimyra, Alverflaten gbnr.137/109 og 144 mfl. 2.gongs handsaming

Vedlegg:

12037_Breimyra_150115_11-Plankart
12037_Breimyra_Illustrasjonsplan_21 01 2015_11
Føresegner Breimyra_21 01 2015_adm
Planskildring_Breimyra_09 10 2014
Alverflaten-Breimyra - Støyrapport 110913 (L)(60361)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-2, godkjenner plan- og miljøutvalet framlegg til detaljreguleringsplan for Breimyra-Alverflaten, gbnr 137/109 og 144 mfl. Det vert vist til plankart datert 15.01.2015, føresegner revidert av administrasjonen datert 21.01.2015 og planskildring datert 08.10.2014.

Plan- og miljøutvalet - 019/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling frå plan- og miljøutvalet - 04.02.2015:

I medhald av plan- og bygningslova §12-2, godkjenner plan- og miljøutvalet framlegg til detaljreguleringsplan for Breimyra-Alverflaten, gbnr 137/109 og 144 mfl. Det vert vist til plankart datert 15.01.2015, føresegner revidert av administrasjonen datert 21.01.2015 og planskildring datert 08.10.2014.

Kommunestyret - 008/15

KO - behandling:

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-2, godkjenner plan- og miljøutvalet framlegg til detaljreguleringsplan for Breimyra-Alverflaten, gbnr 137/109 og 144 mfl. Det vert vist til plankart datert 15.01.2015, føresegner revidert av administrasjonen datert 21.01.2015 og planskildring datert 08.10.2014.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Saka skal avgjerast endeleg i Kommunestyret.

Bakgrunn

Framlegg til detaljreguleringsplan for Breimyra-Alverflaten, gbnr 137/109 og 144 mfl. har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 06.11.14 – 18.12.14. Det kom inn totalt 5 merknader til planen.

Saksframlegg ved 1.gongs handsaming er vist i kursiv under. Oppsummering av innkomne merknader er vist bakerst i saka med vanleg tekst. Saka vert lagt fram for Eldrerådet, Levekårsutvalet og Rådet for nedsett funksjonsevne i møte 2. og 3.februar. Uttale frå desse råda må verte formidla direkte i møtet i Plan- og miljøutvalet den 4.februar.

Saka var til handsaming i Plan- og miljøutvalet 30.10.2014 – Sak 132/14 med følgjande vedtak:

PM - vedtak:

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

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

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn og vurdering av endringar i planframlegget

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

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

og digitalt planregister, del 1).

12. Endre Friområde under pkt. §1.3 i føresegnene til Naturområde

13. Støttemurar samt rekkverk/gjerde ved høge skjeringar / murar bør visast på snitt og situasjonsplan.

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

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

16. Presisering av variasjon på storleik av bueiningane.

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

Reviderte plandokument som er vurdert er:

- Planskildring datert 08.10.2014.

- Plankart datert 30.07.2014.

- Føresegner datert 09.10.2014.

Gjennomgang av merknader etter offentlig ettersyn:

SAMLAMERKNADAR ETTER HØYRING

Nr	Avsendar		Dato
1	Fylkesmannen i Hordaland	E-post	05.11.2014
2	Statens vegvesen	Brev	10.11.2014
3	Hordaland fylkeskommune	Brev	15.12.2014

4	Nordhordland og Gulen interkommunale renovasjonsselskap	Brev	06.11.2014
5	Øyvind Eikefet, Alvervegen 15	Brev	18.12.2014

1. Fylkesmannen i Hordaland (FH) i e-post 05.11.2014
Ingen merknader

Administrasjonen si vurdering: Ok

2. Statens vegvesen (SVV) i brev 10.11.2014

- Støyrapport for planen ligg ikkje ved plandokumenta, og det er ikkje opplyst om det er trong for ytterlegare tiltak for å sikre støyforskrifta.

-Busshaldeplassen er vist i frisktsona – noko som er uheldig og som kunne vorte betre ved å flytte haldeplassen mot nord.

-Avkjørsel f_KV4 tilfredsstillar ikkje krav om minste radius på 4m i samsvar med handbok N100.

Planleggjar sin kommentar:

-Støyrapport datert 11.09.2013 konkluderer med at «Med støyskjermingstiltak vil støynivået ved sørøst og sørvest siden av bygning BB4 og på uteområdet være under Lden = 55 dB(A). Med støyskjermingstiltak vil støynivået stadig bli i gul støysone ved sørvest siden av den andre etasje av bygning BB1 og ved sørøst, nordvest og sørvest fasadene av den andre etasje av bygning BB4. Fasaden må derfor ha tilstrekkelig støyreduksjon.» Føresegna 2.3.5 «Det skal sikrast at uteområda har støynivå under Lden = 55dB(A) og det må dokumenterast at val av løysingar for fasadar og balkongar tilfredsstillar krav til innandørs støy, før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.» sikrar at dette vert ivare tatt.

-Busshaldeplassen er i planen uforma slik at leskur ikkje ligg i frisktsona, og at det difor ikkje er faste hindringar for fri sikt. Det ville vore uheldig å flytte haldeplassen lengre frå bustadane og gangvegar enn han ligg i dag.

-Tatt til følgje. Radiusen på 3m er justert slik at han no er 4m mot Alvervegen.

Administrasjonen si vurdering: Støyrapport datert 11.09.2013 er lagt fram for

administrasjonen og vil bli lagt som vedlegg til denne saka. BB4 viser til bygget som i illustrasjonsplanen ligg nærmast krysset mellom Fv 565 og Alvervegen. Planleggjar sin kommentar over gjev ei oppsummering av støyrapport. Administrasjonen vurderer krav om 2m høg støyskjerm som vist i plankart med tilhøyrande rekkjefølgekrav i føresegn § 2.3.5, som tilstrekkeleg for å ivareta eit akseptabelt støynivå både for utandørs- og innandørs støy. Når det gjeld merknad til busshaldeplass, støttar vi planfremjar i at det er viktigast at busstur er plassert utanfor frisktsona.

3. Hordaland fylkeskommune (HFK) i brev 15.12.2014

-HFK rår til at kvalitet på leike- og uteopphaldsareal vert sikra med føresegner som seier at:

- Uteopphaldsareal skal ha gode soltilhøve og vere klimatisk skjerma og opparbeidast med varig kvalitet.
- Arealet som er sett av til leik må oppdelast med ulike sonar.
- Uteopphaldsareal på tak må nåast med heis.
- HFK påpeiker at ein ved opparbeiding av areala søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk, og gjer merksam på at dersom ein i gjennomføringa finn automatisk freda kulturminne pliktar å melde i frå til HFK.

Planleggjars kommentar:

-Tatt til følgje. Det er gjort endringar i 3.4.2, lagt til ny 3.4.3 og 3.1.9.

- 3.4.2 Areal skal opparbeidast med leikeapparat, gangvegar, plantar, sitjeplassar og liknande. Arealet skal gjevast ei tiltalende utforming og opparbeidast i ulike soner, og med varig kvalitet.
- 3.4.3 Areal skal ha gode soltilhøve og vere klimatisk skjerma.
- 3.1.9 Takterrasse skal kunne nåast med heis. Konstruksjonar for heis kan etablerast over regulert maksimal mønehøgde.

-Det er ikkje spor etter kulturlandskapstrekk i planområdet. Elles er merknaden presisert i § 2.6.

Administrasjonen si vurdering: Planfremjar har valgt å møte HFK sine merknader ved å legge til presiseringar i føresegnen. Dette vurderer administrasjonen som tilstrekkeleg. Det vil ved byggjemelding vere krav om situasjonsplan, snitt og profilar som vil kunne illustrere korleis leikeplassen kan inndelast i soner (jf.§2.2.1). Omsyn til kulturminne vert presisert i §2.6.

HFK sin merknad om å krevje kvalitet på støyskjerm, har administrasjonen tatt tak i gjennom endring av §2.4.3 til å gjelde også «snitt og fasade ved rammesøknad». I tillegg er *støyskjerm* lagt til §2.2.1 som gjeld dokumentasjon til byggjemelding.

4. Nordhordland og Gulen interkommunale renovasjonsselskap (NGIR) i brev 06.11.2014

-NGIR peiker på at det må settast av tilstrekkeleg areal for dunkar, og det må vere eigna snumoglegheiter for renovasjonskøyrety ved staden.

Planleggjars kommentar:

Dette er greidd ut om i planskildringa og ivaretake.

Administrasjonen si vurdering: ok. Planskildringa har synt at avfallshandtering vert ordna i p-kjellar eller etasjen for bodar og sykklar. Planfremjar har vist i fig.16 at lastebilar kan snu i den regulerte avkøyrsla og gjesteparkering.

5. Øyvind Eikefet, Alvervegen 15 (ØE) i brev 18.12.2014

-Blokker i eit område med einebustader vil være et framandelement, og doble talet på busette langs Alvervegen.

-Vegen i planområdet er farleg og trafikkalet eller hastigheita må reduserast.

-Busette vil bruke vegen, og nærleiken til industriområdet vil skape farlege situasjoner. Status for industriområdet bør difor endrast.

-Det er uklår kor bilar skal parkere, og det bør vere 2 parkeringsplassar per eining.

-Det bør vere eit krav at vegen frå Breimyra til Askilsleitet vert utvida og etablert med fortau.

-Eksisterande bustad er til nedfalls og tiltrekk seg uønska aktivitetar, og det er difor ønskjeleg med nye bustader her, men i form av einebustad/tomannsbustad/rekkehus.

Planleggjars kommentar:

-Det er dei seinare år fortetta i heile området med leilegheitsbygg. Det er òg ut i frå overordna retningslinjer og føringar riktig å planleggje for bustadar der ein bur tettare enn før. Plangrepet med leilegheitsbygg strir ikkje mot overordna føringar i Lindås eller i området.

-Planen legg opp til ei utviding av vegen, og etablering av fortau. Det er sikra at dette skal gjennomførast før bustadane kan takast i bruk.

-Sjå punkt over. Statusen for areala avsett til næring kan ikkje endrast i denne plansaka. Det må kome som innspel til kommunedelplanrulling.

-Planen legg opp til etablering av parkeringsanlegg i garasje, og gjesteparkering ved tilkomstvegen.

Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplassar per eining i tråd med overordna rammar.

-Planen legg opp til utviding av vegen og etablering av fortau langs bustadområdet. Dette sikrar trygg skuleveg forbi planområdet, og er knytt til både busshaldeplass og gangvegane langs Alverflaten.

-Sjå første punkt.

Administrasjonen si vurdering: Det vert vist til statlege retningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging (fastsett ved kgl.res 26.09.2014): «§4.2 Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsnings, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer». Det er denne overordna retningslinja som gjev grunnlag for å akseptere ei tett utbygging på Alverflaten i gangavstand til både busshaldeplass og butikk.

Når det gjeld trafikksikringstiltak langs skuleveg mot Alversund er dette ei viktig problemstilling som må takast vidare inn i den overordna kommunedelplanen for Knarvik – Alverstraumen. Rullering av kommunedelplanen skal starte i 2015. Rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau er i detaljplanen for Breimyra knytt til den strekningen langs Alvervegen som ligg innanfor planområdet. Ei fortsetjing av dette fortauet for å gje trygg skuleveg heilt til Alversund, må etter adm.vurdering inngå som rekkefølgekrav til neste utbyggjar som fører til auka trafikk langs Alvervegen.

Oppsummering

Plandokumentene er retta opp i høve merknader frå regionale myndige etter offentlig ettersyn. Administrasjonen vurderer detaljreguleringsplan for Breimyra-Alverflaten gnr.137 bnr 109 og 144 som klar for godkjenning.