

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
158/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015
126/15	Kommunestyret	PS	17.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/5524

2.gongs handsaming av detaljregulering for Fløsvika bustadfelt gnr.196, bnr.4 mfl.

Vedlegg:

ID20100900_Fløsvika_RegPlan_Plankart_13.11.15Fløsvika føresegner rev_2g nov 2015 (3)Fløsvika planskildring 2015Merknadshandsaming_FløsvikaFløsvika merknader samletFløsvika føresegner rev_08.12.2015_jf PMU vedtakID20100900_Fløsvika_RegPlan_Plankart_07.12.15

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova §12-12, godkjenner Kommunestyret detaljregulering for Fløsvika bustadfelt PlanID 1263-201009 med sist reviderte planføresegner og plankart datert 13.11.15, samt planskildring datert 18.09.15.

Før planen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligga føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Plan- og miljøutvalet - 158/15

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Hogne Brunborg-Ap gjekk under handsaming av denne saka, Håkon Reigstad-Sp møtte som vara.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå A. Høgquist-Frp, A. Dyngen-Frp:

Endring til rådmannen sitt framlegg:

Framlegga vart røysta over punkt for punkt.

Punkt 1.

SGG1. fjernes. Område G1 omgjøres til gult område.

Framlegget fekk 2 røyster og fall (A. Høgquist-Frp, A. Dyngen-Frp)

Punkt 2.

Det etableres en vei mellom SKV5 og C505.

Framlegget fekk 2 røyster og fall (A. Høgquist-Frp, A. Dyngen-Frp)

Punkt 3.

G2 omgjøres til gult område.

Framlegget fekk 2 røyster og fall (A. Høgquist-Frp, A. Dyngen-Frp)

Framlegg frå Ap, Sp, Krf og H:

Endring til rådmannen sitt framlegg:

Framlegga vart røysta over punkt for punkt.

Punkt 4.

BUNZ vert utvida mot vest til grensa til BFS4. Grenselinja bak naustet vert forlenga i rett linje mot grensa til BFS4.

Framlegget vart samrøystes vedteke

Punkt 5.

BLK3 skal endrast til naturleikeplass i reguleringsplanen.

Framlegget vart samrøystes vedteke

Punkt 6.

SGG1 skal ha endra trasé. BFS10 vert utvida mot funksjonell strandsone, men utan å hindra at etableringa av SGG1 får universell utforming. SGG1 skal etablerast så nær sjøen som mogeleg.

Framlegget vart samrøystes vedteke

Punkt 7.

G2 vert utvida inn i BUN4 framføre innteikna naust.

Framlegget vart samrøystes vedteke

Punkt 8.

Punkt 1.3.2 i føresegnene

Ordet Ferdigattest endres til mellombels bruksløyve.

Framlegget vart samrøystes vedteke

Punkt 9.

Plankart og føresegner skal være oppdaterte før handsaming i kommunestyret.

Framlegget vart samrøystes vedteke

Før planen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligga føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet 02.12.2015:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12, godkjenner Kommunestyret detaljregulering for Fløsvika bustadfelt PlanID 1263-201009 med sist reviderte planføresegner og plankart datert 13.11.15, samt planskildring datert 18.09.15.

BUNZ vert utvida mot vest til grensa til BFS4. Grenselinja bak naustet vert forlenga i rett linje mot grensa til BFS4.

BLK3 skal endrast til naturleikeplass i reguleringsplanen.

SGG1 skal ha endra trasé. BFS10 vert utvida mot funksjonell strandsone, men utan å hindra at etableringa av SGG1 får universell utforming. SGG1 skal etablerast så nær sjøen som mogeleg.

G2 vert utvida inn i BUN4 framføre innteikna naust.

Punkt 1.3.2 i føresegnene ordet Ferdigattest endres til mellombels bruksløyve.

Plankart og føresegner skal være oppdaterte før handsaming i kommunestyret.

Før planen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligga føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kommunestyret - 126/15

KO - behandling:

Framlegg frå B.Vatnøy-Frp:

Kommunestyret sender saka tilbake til plan- og miljøutvalet og bed om at ein søker løysingar som er mogleg å gjennomføre utan bruk av orreining.

Framlegget fekk 5 røyster (alle FRP) og fall

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet fekk ingen røyster og fall.

Framlegg Ap, Krf, H, Sp, Sv, Mdg og V:

Tillegg til innstillinga frå plan- og miljøutvalet:

På vilkår at SGG1 reguleres til gangsti med breidde på 1,5 m.

Innstillinga frå PM med tillegg vart vedteke mot 5 røyster (alle FRP)

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12, godkjenner Kommunestyret detaljregulering for Fløsvika bustadfelt PlanID 1263-201009 med sist reviderte planføresegner og plankart datert 13.11.15, samt planskildring datert 18.09.15.

På vilkår at SGG1 reguleres til gangsti med breidde på 1,5 m.

BUNZ vert utvida mot vest til grensa til BFS4. Grenselinja bak naustet vert forlenga i rett linje mot grensa til BFS4.

BLK3 skal endrast til naturleikeplass i reguleringsplanen.

SGG1 skal ha endra trasé. BFS10 vert utvida mot funksjonell strandsone, men utan å hindra at etableringa av SGG1 får universell utforming. SGG1 skal etablerast så nær sjøen som mogeleg.

G2 vert utvida inn i BUN4 framføre innteikna naust.

Punkt 1.3.2 i føresegnene ordet Ferdigattest endres til mellombels bruksløyve.

Plankart og føresegner skal være oppdaterte før handsaming i kommunestyret.

Før planen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligga 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

Ved utlegging til offentleg ettersyn kom det inn 22 merknader frå naboar og regionale mynde innan fristen 27.03.15:

1. Statens vegvesen, mottatt 24.02.15.
2. Hordaland Fylkeskommune, regionalavdelinga, datert 27.03.15.
3. Fylkesmannen i Hordaland, datert 12.02.15.
4. Kystverket Vest, datert 17.02.15.
5. Bergen og Omland Havnevesen, datert 25.02.15.
6. Fellesmerknad frå gbnr.195/ 60-69, gbnr.195/ 108 – 185, gbnr.195/152 + 196/107.
7. Gudmund og Jenny Husdal, gbnr.195/60-69, datert 27.03.15.
8. Anna og Sigmund Lyngøy, gbnr.195/86 og 195/171, datert 24.03.15.
9. Ole Magnus Leknes, gbnr.195/ 9 og 12, mottatt 17.02.15.
10. Ole Magnus Leknes, gbnr.195/ 9 og 12, mottatt 17.02.15.
11. Advokatfirmaet Kyrre på vegne av konkursboet til Robert Sagstad, gbnr.196/48, datert 27.03.15.
12. Inger Helen Midtgård, gbnr.196/115, datert 26.03.15.
13. Atle Leknes, gbnr.195/177, datert 23.03.2015.
14. Hege Stokken, datert 26.03.2015.
15. Advokat Harris på vegne av gbnr 196/118 Oddbjørn og Karanne Angelskår, mottatt 17.03.15
16. Lars Georg Nygaard på vegne av eigarane av gbnr 195/2, mottatt 06.03.15.
17. Kari Kvamsaas Dahle, gbnr 195/29, datert 27.03.15
18. Kari Kvamsaas Dahle, gbnr 195/29, datert 27.03.15
19. Bjørg og Olav Hjelmås, gbnr 195/47, mottatt 20.03.15
20. Oddbjørn Hindenes, gbnr.195/152 og 107, mottatt 26.03.15
21. FAU ved Leiknes skule, mottatt 26.03.15
22. Bygdelaget 5915 v/ Cato Lyngøy, mottatt 28.03.15

Etter fristen kom det inn ein merknad frå Leknes byggefelts velforening, datert 10.november 2015. Merknaden er likevel teken med i vedlagt merknadsskjema.

Merknadene vert i dette saksframlegget gjennomgått etter at 1.gongs handsaming er referert i kursiv.

Saka var til ny 1.gongs handsaming 04.02.2015:

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: Føresegnene sist revidert av administrasjonen 21.01.2015 vert lagt til grunn for utlegginga. 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. 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 offentlig ettersyn.

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

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 offentlig. 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 flytebryggje.*
- * 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 betegnelse, 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 saksutgreiinga er skrive at «det kan etablerast høgs 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 liggande 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 følge 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 vegg 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 uteopphaldsareal 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». 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 opparbeidde som felles leikeareal er det grønne areal både i planområdet, og i tilgrensande areal, for rekreasjon, friluftsliv og mosjon. Planen legg til grunn opparbeiding av turvegar og gangvegar som sikrar betre

tilkomst til grønstruktur ved sjø.

Det er tillate at delar av minste uteopphaldsareal for bustadane innanfor føremål bustad konsentrert kan løysast på eigen takterrasse. Det vert vektlagt at uteareala for den einsskild bustad skal ha gode kvalitetar, er skjerna 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 grunngrøying at det ligg nær strandsona. Dei vil også møte på terreng-utfordringar i f_BLK1 dersom kravet om maks stigning 1:3 skal vere ivaretatt. 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 BSF7 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 uteopphaldsareal 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.

§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 bustadfelta, 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 leggest ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Føresegnene sist revidert av administrasjonen 21.01.2015 vert lagt til grunn for utlegginga. 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. Utnyttingsgraden for BFS-områda må oppdaterast for å gje rom også for det tal nye bueiningar som er fastsett i føresegnene sin § 2.4.

Vurdering:

Det vert vist til vedlagt skjema for gjennomgang av innkomne merknader, i tillegg til sjølve merknadene som også er vedlagt.

I føresegner, sist revidert 13.11.2015, er det som er lagt til etter offentlig ettersyn markert med raud skrift.

Følgjande er endra etter offentlig ettersyn i vedlagt plankart og føresegner:

Plankart:

- BKS1 %-BRA fra 55% til 45%
- Regulert fra annen veggrunn til fortau, vidare langs o_SF3
- Flytta turveg f_GT3 nordover ved BKS2 for at denne skal fungere som ein «snarveg» til busshaldeplass (flere mindre arealendringer som følger av dette, samt endring av byggegrense).
- Utvidet byggegrensen for boligen ved BFS9
- Utvidet %-BYA på BFS3 fra 12% til 15%
- Endret avrundingen på o_SGG1. (mindre arealendringer på BFS10, G1, f_BLK3, samt endring av byggegrense)
- Oppdaterte Sol/Skyggeanalyser for planlagt situasjon
- Flyttet f_GT2 bort fra Gnr/Bnr 195/15
- Fjernet f_BLK3 (ved G1)
- Endret navn fra f_BLK4 til f_BLK3 (ved G3)
- BUN4 har fått auka %-BYA til 30% for å gje rom for 3 naust i naustrekka til eigedom 195/2.
- Byggegrensa som gjekk inn på BBS2 er redusert til å berre ligge på BFS5, den går no i formålsgrensa.

Føresegner:

- Krav om tilrettelegging for ladepunk for el-bil i parkeringsgarasjer (§ 2.13)
- Krav om sykkelparkering (§ 2.13)
- Punkt om arkitektur, variasjon i bygningsmassen (§ 2.14)
- Punkt om arkitektur, krav til opplysningar ved rammesøknad (§1.2)
- O_SF4 og O_SF5 er supplert i rekkjefølgjekrav til opparbeiding av BKS4.

- § 1.9, nytt punkt om tiltak i tilknytning til sjø
- § 2.7, § 2.8 og § 5.1 er supplert med krav om godkjenning frå BOH ved søknadspåttige tiltak.
- 1.3.1 er supplert med punkt om at tilhøve til eksisterande VA anlegg og borehol må vera avklart.
- § 1.3.2 er supplert med punkt om sikringsgjerde på toppen av murar og skjæringar som er meir enn 1,5 m høge.
- § 1.3.2 er supplert med krav om veglys langs Leiknesvegen (også i tabell om BKS1)
- Tabell rekkjefølgjekrav er supplert med krav om etablering av veglys og opparbeiding av busslomme i tilstøytande plan.
- F_BLK4 er endra til f_BLK3 jf plankart
- Rekkjefølgjekrav knytt til BFS10 og f_BLK3 er tatt ut sidan f_BLK3 (gamle) er fjerna. For BFS10 er det i staden lagt inn eit krav om leikeplassdekning i §2.4.
- Etter innspel frå administrasjonen endra talet på bustader i BFS10 totalt til 8 bueningar.
- Knytt rekkjefølgjekrav til f_GT3 (snarveg til busslomme).
- Nytt rekkjefølgjekrav i § 1.3.1 om teknisk plan for krysset med FV 391.
- Nytt rekkjefølgjekrav i § 1.3.1 om arbeidsvarslingsplan som skal gjelda for utbygginga av krysset mellom O_SK1 og fylkesvegen. Planen skal godkjennast av Statens Vegvesen.
- Rekkjefølgjekrav knytt til opparbeiding av o_SGG1 er flytta frå BFS7 til BKS3.
- I føresegn §2.7 er det lagt til at «Innanfor BUN4 kan det oppførast nytt naust mellom eksisterande naust på eigedom 195/2, totalt tre naust i rekkje innanfor eigedomen

For naust innanfor formålet gjeld utnytting og maks mønehøgd som oppgitt i plankartet».

Planfremjar har hatt tilgang til vedlagt merknadsskjema og vurdering og utført dei endringane i plandokumenta som administrasjonen har bede om. Slik administrasjonen vurderer desse endringane frå plankonsulent, er dei fleste av merknadene forsøkt imøtegått. Hordaland Fylkekommune har sendt ein nokså omfattande merknad til planen. Hovudbudskapet i denne merknaden er terrengtilpassing, arkitektur og variasjon, kollektivtilbod og skulekapasitet. Den sterkaste motstanden til planforslaget kjem frå grunneigar av gbnr.195/12 og 195/9. Merknad frå Ole Magnus Leknes er lagt ved.

Påstand om sakshandsamingsfeil: Reguleringsprosessen i Fløsvika har pågått sidan 2010. Planen vart starta opp med ein annan tiltakshavar. I følgje nabovarslingslister frå 2010, skal både Ole Magnus Leknes og Atle Leknes ha vorte varsla om oppstart. Kåre Romarheim som ny tiltakshavar har truleg ikkje involvert naboane i utforming av plan på anna vis enn at planavgrensinga ved oppstart viste at planen involverer fleire eigedomar i Fløsvika.

Administrasjonen i Lindås kommune innrømmer at det vart gjort ein feil ved at Ole Magnus Leknes dessverre ikkje stod på varslingslista ved offentleg ettersyn. Dette vart administrasjonen gjort merksam på gjennom Lene Stokken (svigerdotter til Ole Magnus Leknes). Ho ønskte fullt innsyn i saka og fekk tilsendt all korrespondanse og saksdokument som ikkje var unnateke offentlegheita. Ole Magnus Leknes vart orientert om frist for offentleg ettersyn, og hans merknad til planen er registrert på saka.

I medhald av Forvaltningslova sin §41 vurderer vi sakshandsmingsfeilen slik at den ikkje har fått vesentleg verknad på utfallet av saka. Når parten i tillegg har fått høve til å uttale seg ved offentleg ettersyn, meiner administrasjonen at det ikkje er aktuelt å bli utfordra på sakshandsamingsfeil.

Bustadområde BFS10: slik ein forstår merknaden frå Ole Magnus Leknes, Atle Leknes og Hege Stokken er det ein motstand mot å legge deira eigedom ut som bustadområde. Planavgrensinga ved oppstart omfattar eigedom 195/9 og 195/12. Då desse eigedomane i kommuneplanen sin arealdel er avsett til bustadområde, er det vurdert som fornuftig at detaljreguleringa set av BFS10 til bustad-føremål i samsvar med overordna plan. Plandokumenta er utforma slik at grunneigar av BFS10 har eit potensiale for utbygging, uavhengig av resten av feltet og med høve til å bygge ut i ein lengre tidshorisont.

Gangveg o-SGG1: Administrasjonen legg vekt på at denne gang- og sykkelvegtrasèen er ei viktig samankopling mot eksisterande felt i sør og vidare på skuleveg. Som det framgår av merknad frå Ole Magnus og Atle Leknes er det ikkje ønkjeleg for grunneigar å ha ein gangveg gjennom deira eigedom. Administrasjonen ser de alikevel som viktig å legge til rette for slike samanhengar gjennom ein reguleringsplan. Politikarane må ta stilling til om o_SGG1 skal regulerast inn trass i protestar frå grunneigar. Dersom det ikkje let seg gjere med ein avtale med grunneigar, kan bli aktuelt for tiltakshavar å søke om ekspropriasjon.

Rekkjefølgekrav: Tiltakshavar ønskjer å fjerne kravet til opparbeiding av o_SGG1 som rekkjefølgekrav for BFS7, eit krav som framleis vil vere knytt til opparbeiding av BKS4. Det vert argumentert med at ei utbygging av BFS7 vil kunne finansiere ei opprydding i området (bygging av veg inn i området, kryss samt trafikksikker tilkomst til eksisterande bustadar. Det er snakk om 4-5 bueiningar i BFS7. Administrasjonen kan akseptere at rekkjefølgekravet vert flytta frå BFS7 til BKS3. Dette er endra i føresegna sin § 1.3.2.

Kollektivtilbod og gangsamband: Hordaland Fylkekommune har i merknaden sin peika på at «det må etablerast attraktiv og effektiv gangforbindelse mellom nye bustader og haldeplass. Ved behov bør det vurderast om eksisterande haldeplass bør flyttast for å dekke området betre, eventuelt om det bør opprettast ein ny haldeplass for å dekke dei nye bustadene». Dette har planfremjar møtt ved å legge inn ein snarveg f_GT3. Busshaldeplassen ved Fv.391 ligg regulert i tilgrensande reguleringsplan for Midtgård-Leknes. For å sikre utbygging av busslomma og veglys, har planfremjar lagt inn rekkjefølgekrav knytt til utbygging av Fløsvika bustadfelt. Administrasjonen vurderer dette som ein gevinst for infrastrukturen i området. Dette vert også rekna som tiltak som imøtekjem merknad frå FAU ved Leknes skule.

Naustområdet BUN4: Merknad frå gbnr.195/2 har påpeika at VA-avdelinga i Lindås kommune på 90-talet har lagt til rette for at det skal kunne byggast eit naust oppå støypt plate over trekkerør for VA-ledningar. Dette er stadfesta av Teknisk Drift. Plan og føresegner er no endra slik at det vert opna for 3 naust tilsaman i BUN4.

Skulekapasitet: Fleire av merknadane har påpeikt at skulekapasiteten ved Leknes barneskule er sprengt. Skulekapasiteten vil til eikvar tid vere avhengig av demografien i området. Lindås kommune sitt bustadbyggeprogram er eit dokument som vert rullert kontinuerleg. For å ivareta forholdet mellom utbygging og skulekapasitet, har administrasjone tilrådd å setje inn rekkjefølgekrav §1.3; «Utbyggingstakten må følge det til kvar tid gjeldande Bustadbyggeprogram for Lindås kommune».

Konklusjon: Detaljreguleringsplan for Fløsvika Bustadfelt har vore igjennom mange runder i administrasjonen for å ivareta fleire omsyn (jf. saksutgreiing). Det er ikkje kome vesentlege merknader frå offentlege høyringspartar. Planframlegget vert no vurdert til å vere godt nok gjennomarbeidd og klar for å kunne leggest fram for endeleg vedtak. Administrasjonen tilrår å sende planen over til endeleg vedtak i Kommunestyret.

