

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
159/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015
127/15	Kommunestyret	PS	17.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1897

### 3. gangs handsaming av reguleringsplan for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215

#### Vedlegg:

Planskildring Kubbaleitet 06.07.15ROS - analyse for Kubbaleitet 13.10.14Føresegner Kubbaleitet, 22.11.2015RegplanL-100 Illustrasjonsplan Kubbaleitet 090415Tiltaksnotat VA  
SommerroGH001GH002Plan og profildekning veg 1 og veg 3Plan og profildekning veg 2Plan og profildekning veg 4, 5 og 6Kubbaleitet snitt teikning A-AKubbaleitet snitt teikning B-bKubbaleitet snitt-teikning C-cKubbaleitet illustrasjon 3D Utsiktspunkt på kyststienKubbaleitet illustrasjon 3D frå sør-sjø 1Kubbaleitet illustrasjon 3D frå vest-sjøKubbaleitet illustrasjon 3D frå sør-sjø2Merknader - Reguleringsplan - KubbaleitetMerknad til reguleringsplan Kubbaleitet - Plan-id 1263-201215Merknad planframlegg Kubbaleitet - 2. gangs høyringMerknader til 2. gangs høyring og offentleg ettersyn av reguleringsplanFråsegn til 2. gangs høyring av detaljreguleringsplan for KubbaleitetUttale til andre gangs offentleg ettersyn - reguleringsplan KubbaleitetMerknad til reguleringsplan for Kubbaleitet utbygging-2Klage på forsøk på å tvinga seg innpå privat vegVedk forslag om ekspropiering av deler av Tuftamyra for gang- og sykkelvei fra nytt byggefelt KubbaleitetIkkje vesentlege merknader - Reguleringsplan - KubbaleitetUttale - 1. gangs offentleg ettersyn av reguleringsplan for Kubbaleitet - gbnr 137/38 , 66, 69, 77, m.fl AlverMerknad til Reguleringsplan - KubbaleitetMerknader til Reguleringsplan - KubbaleitetKunngjering 1. gangs offentleg ettersyn - KubbaleitetMerknad 1 gangs offentlig ettersyn Kubbaleitet gbnr 137 38 Lindås kommuneMerknader til reguleringsplan - PlanID 1263-201215 KubbaleiteKubbaleitet utbyggingVedk klage på utbygging av Kubbaleitet - AlversundMerknad til reguleringsplan for Kubbaleitet - gbnr 137/38 Alver m.fl.Merknad til reguleringsplan - Kubbaleitet - gbnr 137/38 Alver m. flereMerknader til reguleringsplan for KubbaleitetMerknader til reguleringsplan KubbaleitetFråsegnt il reguleringsplan for Kubbaleitet - Lindås kommuneSpørsmål vedk Kubbaleitet - vedlikehald av vegSKM\_C454e15010720570

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 22.11.2015 og plankart datert 14.09.2015 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 - 159/15**

#### **PM - behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Malin Knudsen-Krf sa seg ugild i handsaming av denne saka av familiære grunnar.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **Framlegg frå H. Brunborg-Ap:**

##### ***Tillegg til rådmannen sitt framlegg:***

*Kyststi skal opparbeidasat på ein slik måte at den både vert kopla saman med gangveg over Tuftamyra og med framtidig tenkt trasé for kyststi framføre etablerte bustader n/v for planområde. Som vist i komunedelplan.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **Framlegg frå Krf:**

##### ***Tillegg til rådmannen sitt framlegg:***

*Etablera gangveg/trapp over f\_L7 for å sikra BB2 og BB5 betre tilkomst til bussholdeplass på Alverflaten.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

##### **Innstilling i Plan- og miljøutvalet 02.12.2015:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 22.11.2015 og plankart datert 14.09.2015 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kyststi skal opparbeidasat på ein slik måte at den både vert kopla saman med gangveg over

Tuftamyra og med framtidig tenkt trasé for kyststi framføre etablerte bustader n/v for planområde. Som vist i komunedelplan.  
Etablere gangveg/trapp over f\_L7 for å sikra BB2 og BB5 betre tilkomst til bussholdeplass på Alverflaten.

### **Kommunestyret - 127/15**

#### **KO - behandling:**

Malin Knudsen-Krf var ugild i denne saka og deltok difor ikkje under handasming.

#### **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 PM vart vedteke mot 5 røyster (alle FRP)

#### **KO - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 22.11.2015 og plankart datert 14.09.2015 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kyststi skal opparbeidasat på ein slik måte at den både vert kopla saman med gangveg over Tuftamyra og med framtidig tenkt trasé for kyststi framføre etablerte bustader n/v for planområde. Som vist i komunedelplan.

Etablere gangveg/trapp over f\_L7 for å sikra BB2 og BB5 betre tilkomst til bussholdeplass på Alverflaten.

#### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

#### **Bakgrunn**

Reguleringsplan for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215, har vore ute på 1. gangs offentleg ettersyn i perioden 26.11.2014 til 07.01.2015 og har i tillegg vore ute til 2. gangs offentleg

ettersyn i perioden 30.09.2015 til 11.11.2015. Det kom inn totalt 14 merknader til planframlegget til første gangs høyring, 5 frå offentlege mynde og 9 frå naboar i området. I tillegg kom det inn totalt 10 merknader til 2. gangs høyringa av planframlegget, 3 frå offentlege mynde og 7 frå grunneigarar og velforening i området. I samband med høyring av planframlegget har saka vore på høyring i råd og utval i kommunen.

I samband med første gangs høyring, kom det fram at det var motstand frå naboar og grunneigarar mot å kople til gang- og sykkelveg for planområdet til den private vegen i Tuftamyra. Administrasjonen vurderte denne vegkoplinga til å ha ein så stor verdi for kommunikasjonen i området at den burde regulerast inn som offentlig gang- og sykkelveg med tilkomst til dei aktuelle bustadane i Tuftamyra. Dette var hovudårsaka til at reguleringsplanen vart sendt på nytt offentlig ettersyn. Andre justeringar som følgje av merknader som kom inn til 1. gangs offentlig ettersyn vart samstundes gjort i planmaterialet.

Alle merknadane og uttalane frå både første og andre gangs offentlig ettersyn vart gjennomgått etter saksframlegga frå tidlegare handsaming, med administrasjonens vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå første gangs handsaming er vist i kursiv 10 okt under.

-----

<b>Saksbehandlar</b>		<b>ArkivsakID</b>
<i>Christian H. Reinshol</i>		

## **Avgrensa 2. gangs handsaming av reguleringsplan for Kubbaleitet**

### **Vedlegg:**

*Føresegner Kubbaleitet 09.04.15Reguleringsplankart Kubbaleitet 270315Planskildring KubbaleitetIllustrasjonsplan KubbaleitetMerknad til Reguleringsplan - KubbaleitetKubbaleitet utbyggingVedk klage på utbygging av Kubbaleitet - AlversundMerknad til reguleringsplan for Kubbaleitet - gbnr 137/38 Alver m.fl.Merknad til reguleringsplan - Kubbaleitet - gbnr 137/38 Alver m. flereMerknader til reguleringsplan for KubbaleitetMerknader til reguleringsplan KubbaleitetMerknader til reguleringsplan KubbaleitetMerknader til offentlig høyring av reguleringsplan for Kubbaleitet - gbnr 137/38,66,69,77 m.fl.3 stk. vedlegg til saka (Merknader)Uttale - 1. gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan for Kubbaleitet - gbnr 137/38 , 66, 69, 77, m.fl AlverMerknader til reguleringsplan - PlanID 1263-201215 KubbaleiteMerknader til Reguleringsplan - KubbaleitetKunngjering 1. gongs offentlig ettersyn - KubbaleitetMerknad 1 gangs offentlig ettersyn Kubbaleitet gbnr 137 38 Lindås kommuneFråsegnt il reguleringsplan for Kubbaleitet - Lindås kommune*

## **Plan- og miljøutvalet - 108/15**

### **PM - behandling:**

**Rådmannen sitt framlegg:**

*I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje revidert reguleringsplan for Kubbaleitet ut til nytt offentleg ettersyn. Planområdet vert utvida med gang- og sykkelveg som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Det vert vidare vist til reviderte føresegner, planskildring og plankart.*

*Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.*

**PM - vedtak:**

*I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje revidert reguleringsplan for Kubbaleitet ut til nytt offentleg ettersyn. Planområdet vert utvida med gang- og sykkelveg som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Det vert vidare vist til reviderte føresegner, planskildring og plankart.*

**Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

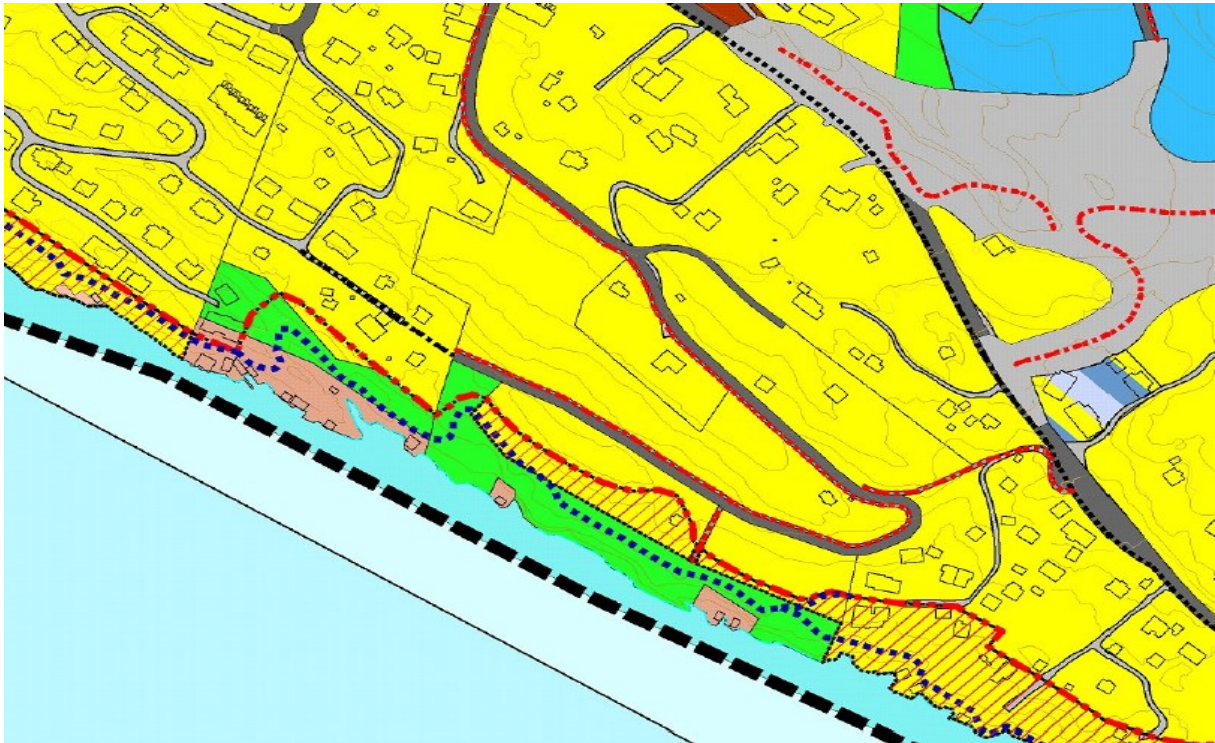
*Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet*

**Bakgrunn**

*Reguleringsplan for Kubbaleitet, gbnr 137/38, 66, 69, 77, m.fl. har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 26.11.2014 til 07.01.2015. Det kom inn totalt 14 merknader til planframlegget, derav 5 frå offentlege instansar og 9 frå naboar i området. I tillegg har planen vore til vurdering i råd og utval i Lindås kommune.*

*I etterkant av høyringa har merknadane vore oppe til vurdering både i administrasjonen og hjå tiltakshavar, som har kome med tilbakemelding knytt til dei ulike merknadane. Administrasjonen har i samråd med søkar kome fram til ein del endringar som følgje av merknadane. Desse vert lista opp seinare i dokumentet.*

*Vidare har det kome fram ei problemstilling knytt til gang- og sykkelvegen som skal vere gjennomgåande gjennom bustadfeltet. G/S-vegen skal fungere som ferdselsåre for det nye bustadfeltet mot både Knarvik sentrum og Alversund, men vil også knyte saman dei nedste delane av Ikenberget med Isdalstø og vidare mot Knarvik sentrum. G/S-vegen er vist i kommunedelplanen som vist nedanfor (svart stipla line). Vidare er den planlagde kyststien illustrert med blå prikkari kartet.*



Det har kome innspel frå frå naboar som mellom anna peiker på at vegen som er planlagt som G/S-veg i dag er privat tilkomstveg for bebuarane i området. Det har tidlegare vore drøfta kommunal overtaking av denne vegen, men i følgje bebuarane så har ikkje kommunen eller tomteselskapet ville overta vegen tidlegare. Det er eigarane av 137/179, 137/182 og 137/773 som har kome med merknadane til planen. Hovudinnspelet er at dei ikkje ynskjer G/S-veg forbi eigedomane, då dette mellom anna vil gje verditap og ulemper som følgje av auka trafikk. I tillegg vert det sett fram krav om gjerde mot tomtane mellom anna. Vegen er i dag ein blindveg som endar ved inste tomta 137/773.

Naboane peiker på at det heller kan etablerast G/S-veg på nedsida av bustadane som er der i dag, eksempelvis bak naustrekka der kyststien er vist. Dette vil i så fall ta i vare deira interesser då dei ikkje vil få ei trafikkauke forbi deira eigedommar.

## Vurdering

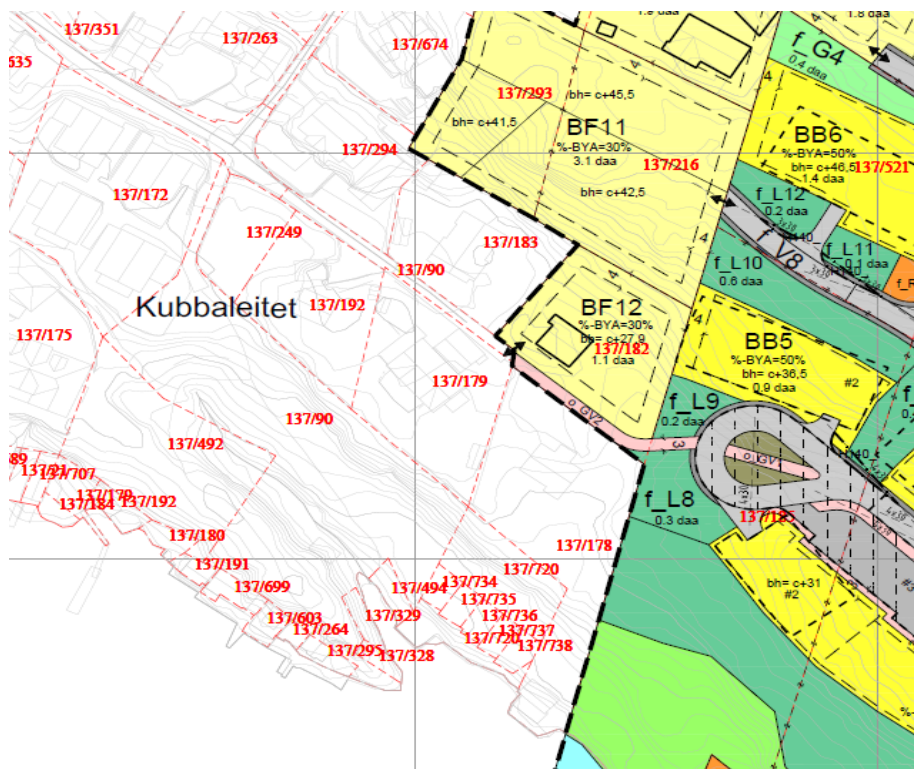
Administrasjonen har gått gjennom merknadane, og har i samråd med tiltakshavar kome fram til framlegg til løysingar på mange av problemstillingane som vart sett fram i merknadane. Endringane som ein har kome fram til vil i utgangspunktet ikkje krevje nytt offentleg ettersyn og høyring av planen slik administrasjonen vurderer det. Det har likevel kome opp ei problemstilling knytt til den gjennomgåande gang- og sykkelvegen som er vist i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund, men som er uønskt av grunneigarane i området der G/S-vegen er planlagt å gå.

Administrasjonen har hatt dialog med tiltakshavar som vidare har hatt dialog med dei aktuelle grunneigarane i området. Det har ikkje vore mogleg å kome fram til ein avtale som sikrar at ein kan benytte den per i dag private vegen til gang- og sykkelføremål. Som det går fram av merknadane til planen, ynskjer heller ikkje grunneigarane at gang- og sykkelvegen skal gå gjennom dette området.

Alternativet som vert sett fram som mogleg trasé for gjennomgåande G/S-veg av grunneigarane har blitt vurdert av administrasjonen. Dersom ein skal trekke G/S-traseen på nedsida av dei aktuelle eigedomane, i traseen som er sett av til kyststien, vil ein for det første få ein relativt lang omveg i traseen i høve den planlagde traseen. Vidare vil ein få store høgdeforskjellar og det vil ikkje vere mogleg å få til ein gangveg etter dei krava som vert stilt til universell utforming og offentlege vegar

elles. Det vil også vere svært kostnadskrevjande å etablere ein G/S-veg i gjeldande storleik i dette området. Det vil også vere utfordringar knytt til drift av vegen på vinterstid. Administrasjonen vurderer det også til å vere ein såpass stor omveg for eventuelle brukarar av G/S-vegen at dei truleg vil benytte seg av eksisterande private veg eller andre snarvegar. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje tilrå alternativet som vert sett fram i merknadane.

Vidare meiner administrasjonen at det er sentralt at ein såpass viktig gjennomgåande transportakse for gåande og syklende vert sikra i planarbeidet. G/S-vegen er spesielt vist i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund. På bakgrunn av at det ikkje synest å kunne få til ein avtale per dags dato, meiner administrasjonen at ein bør regulere inn offentleg gang- og sykkelveg på det resterande vegstykket fram til den kommunale vegen tek til att mellom gbnr 137249 og 137/294. Ved å regulere inn G/S-veg på dette stykket vil ein sikre at ålmenta har tilgang til vegstykket og ein vil også legge til rette for mogleg oreigning av vegstykket dersom det ikkje skulle vere mogleg å få til ein avtale med dei aktuelle eigarane av vegstykket. Det vil verte regulert inn at grunneigarane i området skal ha tilkomst til sine eigedommar via G/S-vegen. Det aktuelle området er vist i utsnittet frå reguleringsplanen under, og gjeld eigedommen 137/90.



Sidan ein i dette tilfellet legg opp til mogleg oreigning i ytterste tilfelle for å sikre at ein får på plass ei gjennomgåande gang- og sykkelakse mellom nedre Ikenberget og Isdalstø/Knarvik sentrum ynskjer administrasjonen å ta problemstillinga opp til politisk handsaming og legge planen ut til nytt offentleg ettersyn slik at alle partar får moglegheit til å uttale seg til den aktuelle reguleringa. Tiltakshavar har uttalt at dei i utgangspunktet ikkje ynskjer å ta inn den aktuelle G/S-vegen, då dette burde ha vore oppdaga tidlegare i prosessen og ikkje er avgjerande for realiseringa av planen. Administrasjonen meiner at det er viktig å sikre gjennomgangen og vil vidare peike på at det kan vere aktuelt for kommunen å dekke dei ekstra kostnadane det vil medføre å oppdatere plankartet og gjere dei naudsynte endringane i planmaterialet elles.

Når det gjeld tilhøvet til merknadane som ikkje går på tilhøvet til G/S-vegen, så er desse gått gjennom

*i samråd med søkar. Det er ikkje utarbeidd eigen oppsummering og kommentar til alle merknadane som er kome inn i denne omgang, då det ikkje har vore kapasitet til dette før sommaren. På bakgrunn av dette har ikkje administrasjonen vurdert endeleg om det bør gjerast endringar utpver det som er vist i materialet no. Administrasjonen vil likevel tilrå å sende planen ut til offentleg ettersyn med dei utførte endringane, slik at dei aktuelle grunneigarane får høve til å uttale seg om desse før planen kjem opp til ny politisk handsaming til hausten. Ein vil då ha eit godt grunnlag til å gjer ei endeleg vurdering av alle områda innanfor planen.*

Oppsummering av endringar i plankart etter høyring og offentleg ettersyn:

- Endra areal for f\_L1 for å få betre tomteareal til bustad i BF3.
- Endra kryssløysing mellom o\_V3 og eksisterande tilkomst til bustader i Kubbaleitet. Også endra tilkomst til 137/48.
- Teke vekk parkeringsplassar ved BB4 langs hovudvegen.
- Lagt inn internfortau i BB1 og BB2 med tilkomst til parkeringsplassar.
- Nausttomt N3 er delt opp i to eigedommar.
- Ny BF2 (BF3 før) har fått høgare utnytting (35-50%).
- Ny BF 5 md tilhøyrande føresegn. Var tidlegare inkludert i ny BF 4 (BF 5 i gamalt kart).

Endringar i føresegner / utnytting etter høyring og offentleg ettersyn:

- BK2 har fått redusert antal einingar til 4 frå 6.
- Område BF3 (tidlegare BF 4) har fått høgare utnytting (25-35 %).
- Område BF11 er redusert frå 8 til 7 bueiningar.

*I tillegg til ovanfor nemnte er det gjort mindre tekniske endringar i føresegner og viste tomtegrenser og liknande som følgje av endringane som er gjort.*

Tilråding:

*På bakgrunn av at administrasjonen ikkje har fått kommentert alle merknadane som kom inn i høyringa i saksframlegget, vil administrasjonen ikkje tilrå plan- og miljøutvalet å instille reguleringsplanen til til kommunestyret dersom dei vil sjå vekk i frå problemstillinga knytt til G/S-veg som gjer at planframlegget må på ny høyring. Då vil administrasjonen kome tilbake med full merknadsvurdering og endeleg vurdering av heile planframlegget til neste møte i plan- og miljøutvalet. Administrasjonen vil tilrå plan- og miljøutvalet å ta inn ovanfor nemnte G/S-veg i planframlegget og sende reguleringsplanen på nytt offentleg ettersyn og høyring med dei endringane som ligg i planframlegget no.*

*Alle innkomne merknader er lagt ved saka.*

<b>Saksbehandlar</b> Christian H. Reinshol	<b>ArkivsakID</b>
---	-------------------

**1. gangs handsaming av reguleringsplan for Kubbaleitet, gbnr 137/38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521, m.fl.**



**Vedlegg:**

Planskildring Kubbaleitet 13.10.14ROS - analyse for Kubbaleitet 13.10.14Føresegner Kubbaleitet 13.10.14Reguleringsplankart 13.10.14Illustrasjonsplan 13.10.14Tiltaksnotat VA SommerroGH001GH002Plan og profildeikning veg 1 og veg 3Plan og profildeikning veg 2Plan og profildeikning veg 4, 5 og 6Kubbaleitet snitt teikning A-AKubbaleitet snitt teikning B-bKubbaleitet snitt-teikning C-cKubbaleitet illustrasjon 3D Utsiktspunkt på kyststienKubbaleitet illustrasjon 3D frå sør-sjø 1Kubbaleitet illustrasjon 3D frå vest-sjøKubbaleitet illustrasjon 3D frå sør-sjø2

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Kubbaleitet, gbnr 137/38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521, m.fl. ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Det må leggjast inn maksimal mønehøgde og/eller gesimshøgde for eigedomar som er utbygd i dag. Det må også spesifiserast kor mange bueiningar som vert tillate på desse eigedomane.

Det skal sikrast i føresegnene minimum 2,5 % parking for rørslehemma i parkeringshusa.

Det må leggjast inn minimum 3 meter byggegrense mot trafikk- og parkeringsareal for BB1, BB2, BK1, BF3 og BF 4.

Føresegnene skal skildre konkrete krav til parkeringsplassar på dei ulike delområda, jf. planskildringa.

Innanfor BB1-BB6 og BK1-2 skal det etablerast sykkelparkering for minimum 2 sykklar per bueining eller 2 sykklar per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Endre rekkefølgekrav § 3.33: Kyststien skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueiningar innanfor BB2-BB5.

Tillegg til § 5.7: Planskildringa er utfyllande for kva type aktivitet og utrusting som er tenkt på dei ulike leikeplassane (Kapittel 8, Universell utforming, tilkomst og opparbeiding av uteopphaldsareal).

Det må sikrast i føresegnene kor mange naust som kan byggast innanfor kvart delområde for naust.

Vise storleik for dei ulike delområda i plankart eller i planskildring.

**Plan- og miljøutvalet - 130/14****PM - behandling:**

Christian H. Reinshol og Arne Eikefet orienterte i saka.

Rådmannen sitt framlegg punkt 1 til 7 vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 8 vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 9 vart samrøystes vedteke.

**Framlegg frå Dag Martin Hope-H:****Rådmannen sitt framlegg med tillegg til punkt 8:**

Punkt 8.1 Sikre universell tilkomst til 50% av naust og tilhøyrande sjøtilkomst, samt tilkomst for

nødetater.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg fekk 2 røyster og fall (Dag Martin Hope-H, Bjarne Vatnøy-Frp).

**Fellesframlegg:**

**Rådmannen sitt framlegg med tillegg:**

Nytt punkt: Alternativ veg for utrykningskøyretøy inn i / ut av området må synleggjerast tydelegare i planframlegget.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart samrøystes vedteke.

**Fellesframlegg:**

**Rådmannen sitt framlegg med tillegg:**

Nytt punkt: Omsynet til mjuke trafikantar må vektleggjast i heile planprosessen.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart samrøystes vedteke.

**Framlegg frå Krf, Ap og Sp:**

**Rådmannen sitt framlegg med tillegg:**

Nytt punkt: Minst 10% av parkeringsplassane i felles parkeringsanlegg skal vera tilrettelagde for el-bilar.

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart vedteke med 7 røyster (Halvard Rydland-H, Dag Martin Hope-H, Alf Angelskår-Krf, Sæbjørg Hageberg Kjeka-Krf, Torgeir Arne Lie-Sp, Leidulf Brunborg-Ap, Hilde Bognøy Kleivdal-Ap).

**PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Kubbaleitet, gbnr 137/38, 66, 69, 77, 477, 487, 185, 521, m.fl. ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Det må leggjast inn maksimal mønehøgde og/eller gesimshøgde for eigedomar som er utbygd i dag. Det må også spesifiserast kor mange bueiningar som vert tillate på desse eigedomane.

Det skal sikrast i føresegnene minimum 2,5 % parking for rørslehemma i parkeringshusa.

Det må leggjast inn minimum 3 meter byggegrense mot trafikk- og parkeringsareal for BB1, BB2, BK1, BF3 og BF 4.

Føresegnene skal skildre konkrete krav til parkeringsplassar på dei ulike delområda, jf. planskildringa.

Innanfor BB1-BB6 og BK1-2 skal det etablerast sykkelparkering for minimum 2 sykklar per bueining eller 2 sykklar per 100 m2 BRA.

Endre rekkefølgekav § 3.33: Kyststien skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueiningar innanfor BB2-BB5.

Tillegg til § 5.7: Planskildringa er utfyllande for kva type aktivitet og utrusting som er tenkt på dei ulike leikeplassane (Kapittel 8, Universell utforming, tilkomst og opparbeiding av uteopphaldsareal). Det må sikrast i føresegnene kor mange naust som kan byggast innanfor kvart delområde for naust.

Vise storleik for dei ulike delområda i plankart eller i planskildring.

Alternativ veg for utrykningskøyretøy inn i / ut av området må synleggjerast tydelegare i planframlegget.

Omsynet til mjuke trafikantar må vektleggjast i heile planprosessen.

Minst 10% av parkeringsplassane i felles parkeringsanlegg skal vera tilrettelagde for el-bilar.

### **Eldrerådet - 010/15**

#### **ER - behandling:**

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Samrøystes vedteke.

#### **ER - vedtak:**

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

### **Levekårsutvalet - 017/15**

#### **LE - behandling:**

Ingen merknader.

Samrøystes.

#### **LE - vedtak:**

**Uttale i Levekårsutvalet - 03.03.2015:**

Ingen merknader.

**Saksopplysningar:**  
**Politisk handsaming**

*Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet*

**Bakgrunn**

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

*Oppdragsgjevar for reguleringsplanen Somerro Panorama AS medan Sweco Norge AS har vore plankonsulent.*

*Hovudføremålet med planen er å legge til rette for utbygging av eit større område (Kubbaleitet) som er avsett til bustadføremål innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Det er fleire ulike grunneigarar innanfor planområdet, og området vil truleg bli bygd ut etappevis. Totalt vert det opna for 173 nye bustadeiningar innanfor planområdet på totalt 79 daa. I tillegg er det lagt opp til at det skal etablerast kyststi som vist i kommunedelplanen gjennom området, og ein ynskjer å legge til rette for bruk av dei sjønære naturområda. I tillegg til bustader er det regulert inn naust knytt til dei eksisterande naustmiljøa langs sjølina.*

*Området som vert regulert er i kommunedelplan for Knarvik-Alversund sett av til bustadføremål og er soleis i samsvar med overordna plan. Planområdet er avgrensa mot eksisterande bustadområde i aust, vest og nord og grensar mot sjø i sør. Når det gjeld tilkomst til området er denne i kommunedelplanen vist nordover med påkopling til fv 565 på Alverflaten. Denne tilkomsten har ein ved politisk vedtak seinare gått vekk i frå og ein har på bakgrunn av dette jobba med å kople seg på den tidlegare fylkesvegtraseen i Isdalstøbakken, like sør for Hordasmia.*

*Planområdet er tenkt utbygd med opp til 173 nye bueiningar, der det er lagt til rette for ei blanding av større bustadblokker og einbustader eller rekkehus. Hovudkonsentrasjonen av bustadblokker vil kome i sør, der ein legg opp til bustadblokker med inntil 4 etasjar og 16 bueiningar. I tillegg kjem områda BB6 og BK2 mot nordaust i planområdet som vil ha noko høgare utnytting. Elles vil det i randsonane mot etablert busetnad kome einbustader. Ein vil på denne måten få ein glidande overgang inn mot eksisterande busetnad, der områda med høgast utnytting i stor grad vil kome lengst vekk frå hovudtyngda av dagens busetnad.*

*Utover nye bustader er det regulert inn naustområde, der N2 og N3 er vist i kommunedelplanen. Desse områda er utvida noko i høve det som er vist i kommunedelplanen og i tillegg er N1 teke inn som naustområde i staden for bustad som er vist i kommunedelplanen. Naustområda kan leggjast til rette med kai og det ligg i dag stiar som kan nyttast som tilkomst til nausta. Nausta er planlagt utforma i samsvar med krava i kommuneplanen.*

*Det er planlagt til saman 13 leikeområde av ulik storleik innanfor planområdet. Dei ulike leikeområda skal opparbeidast med leikemoglegheiter som gir tilbod til både større og mindre born. L4 ligg sentralt til i området, og kan knytast opp til området ved kyststien og kan verte ein naturleg samlingsplass for bebuarar innanfor området, men også utanfor planområdet. Etablering av kyststien som ligg inne i kommunedelplanen er lagt inn som rekkefølgjekrav i reguleringsplanen og dette vil opne opp eit større område for friluftsliv med nærleik til sjø. I tillegg er heile området i*

*forkant av bustadblokkene i sør sett av til uteopphaldsareal for bustadane i feltet.*

*Vegtilkomsten til området er frå Isdalstøbakken, rett sør for Hordasmia. Det er teke utgangspunkt i eksisterande tilkomst som er regulert i reguleringsplan for Sommerro og vegen er utvida vidare for å leggje til rette for ein tilfredsstillande vegstandard. Området vegtilkomsten skal koma i er i utgangspunktet bratt, med fleire utfordringar som krevjande sideterreng og tilhøvet til eksisterande eigedomar. Ein har teke utgangspunkt i Statens vegvesen si handbok 017 i arbeidet med utforminga av vegen, men ein vil ikkje tilfredsstillende krava som vert stilt i denne i alle delar av området. Det er likevel sikra tilfredsstillande tilkomst med utgangspunkt i retningslinjer for brann- og redningsetatane og det er vist at større køyrety kan kome seg fram i området. På vegen i forkant av bustadblokkene i sør vil det også bli lagt opp til innsnevra køyrefelt for å redusere fart internt i feltet.*

*Det er planlagt gang- og sykkelveg på eine sida av hovudtilkomsten inn i bustadområdet. Denne skal opparbeidast med 2,5 meters breidde. Gang- og sykkelvegen vil ikkje tilfredsstillende krava til universell utforming på alle strekka grunna bratt terreng, men vil følgje stigninga til vegen. Grunna utfordrande terreng er det ikkje planlagt gang og sykkelveg i dei øvre delane av bustadområdet, men bilvegen er planlagt med 5 meters breidde i området. Det er også planlagt gjennomgåande gangakser gjennom området, slik at ein får tilkomst til tilstøytande område og har god tilgang nord- og austover til Alverflaten og bussforbindelsar der. I tillegg vil ein ha enkel tilkomst til alle dei tilstøytande bustadområda rundt. Det vil også verte lagt opp til snarvegar internt i feltet ut over det som er vist i kart og føresegner.*

*Det er planlagt ulike parkeringsløyser innanfor området. For blokkene er det planlagt ein kombinasjon av overflateparkering og underjordisk parkering under dei ulike bygga. For konsentrerte bustader og einebustader er det planlagt at parkering skal løysast på eigen grunn, utan krav til parkeringshus. Det er planlagt ei parkeringsdekning i samsvar med kommuneplanen si parkeringsnorm, med 2 plassar per bueining på tomter med inntil 4 bueiningar og 1,5 plassar per bueining til tomter med 5 bueiningar og meir. Minimum 2,5 % av parkeringsplassane skal setjast av til parkering for rørslehemma.*

*Renovasjon er for blokkene planlagt i parkeringskjellarane, og det er lagt opp til ein dialog med NGIR om kva renovasjonsløyser som er mest føremålstenleg. For bustadane midt i planområdet er det lagt til rette med to område for renovasjon. Dei nordlegaste einebustadtomtene har ikkje eige samleområde som er sett av til renovasjon.*

*Vidare er det utarbeidd ein VA-rammeplan med eigne kart som viser korleis utbygging av naudsynt infrastruktur skal føregå. Det er opna for at opparbeiding av dei tekniske anlegga kan følgje utbyggingstakten i området, men at det skal dokumenterast ved søknad om tiltak korleis tilhøvet til vatn og avlaup er løyst. Det er utarbeidd skisse som viser korleis overvasshandteringa er tenkt innanfor planområdet, hovudsakleg som opne løysingar gjennom planområdet.*

## **Vurdering**

*Framlegget til reguleringsplan for område Kubbaleitet har vore oppe til handsaming i administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar/justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.*

### Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor område sett av til bustadføremål i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund og er soleis i tråd med overordna plan. I høve vegtilkomsten inn til feltet er denne ikkje i samsvar med den overordna planen, men her har ein tidlegare gjort politisk vedtak om å endre hovudtilkomsten til området. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at valgte løysing er i tråd med overordna plan. Elles er kyststien som er vist i kommunedelplanen lagt inn i planframlegget, med rekkefølgekrav for opparbeiding knytt til seg. Naustområda er noko utvida i høve det som er vist i overordna plan, og naustområde N1 er ikkje vist i kommunedelplanen. Totalt sett meiner administrasjonen at planframlegget er i tråd med overordna planar og retningslinjer.

### Estetikk og nabolihøve:

Det planlagde bustadområdet er stort og består av fleire ulike bustadtypar. Det er i planframlegget planlagt at dei største bustadblokkene vil kome lengst mogleg vekk frå eksisterande einestradstruktur og at ein vil ha ein overgang til einestradstruktur ut mot eksisterande bustader i området. Utforminga av bustadblokkene er også tenkt på ein slik måte at fjerneeffekten av desse vil bli så låg som mogleg, mellom anna ved at blokkene ytst mot sjøen har ein etasje mindre enn blokkene som ligg inn mot ryggane i terrenget. Tiltakshavar har også i planprosessen invitert til at naboar kunne påverke utviklinga av planen, då spesielt dei med eigedommar innanfor området, men også naboar til planområdet. Sett under eitt meiner administrasjonen at estetikk og nabolihøve er teke godt i vare i planen.

### Bustadstruktur:

Det er som nemnt over planlagt både større bustadblokker, konsentrerte bustader og einestradar innanfor planområdet. Når det gjeld bustadblokkene er desse plassert sentralt i området og ned mot sjøen. Dei nedste blokkene vil ha 3 etasjar og inntil 9/10 bueiningar, medan blokkene på nordsida av hovudvegen vil kunne ha inntil 4 etasjar og inntil 16 bueiningar. Det kjem i tillegg konsentrerte bustader i BB6 og BK1 og BK2 innanfor planområdet. BK2 er tilpassa eksisterande struktur nordaust i planområdet, medan BK1 og BB6 kjem sentralt i planområdet. Dei konsentrerte bustadområda vil utgjere opp til 151 av dei nye bustadane, derav hovudkonsentrasjonen (127 stk) vil kome rundt hovudvegen (veg 1) inn i feltet i sør. Totalt vert det opna opp for 173 nye bueiningar innanfor planområdet.

Administrasjonen meiner at det er lagt opp til ei høg utnytting sentralt i området, noko som er føremålstenleg i eit sentrumsnært område som dette vil vere. I tillegg har ein fått til ein glidande overgang mot eksisterande strukturar, slik at den høge utnyttinga ikkje vil gje ei uforholdsmessig stor endring i eksisterande strukturar.

I høve allereie bebygde bustadtomter er det ikkje lagt inn verken byggehøgder eller maksimalt tal på bustader. Administrasjonen meiner det må fastsetjast ei maksimal byggehøgde for desse bustadane i tillegg til at føresegnene må seie noko om kor mange bueiningar som vert tillate på

desse eigedomane.

Det må leggjast inn maksimal mønehøgde og/eller gesimshøgde for eigedomar som er utbygd i dag. Det må også spesifiserast kor mange bueiningar som vert tillate på desse eigedomane.

#### Trafikk og parkeringstilhøve:

I kommunedelplan for Knarivk-Alversund var det vist ein annan tilkomst inn til planområdet enn den som er planlagt i reguleringsplanen. Endringa er gjort på bakgrunn av vurderingar i andre regulerings saker nord for planområdet og som har resultert i at ein har gått vekk frå den opphavleg planlagte tilkomsten til området. Generelt innanfor planområdet er det utfordrande terreng i å jobba med i høve etablering av vegar og gangvegar. Ein har teke utgangspunkt i handbok 017 for standardkrav til vegar, men grunna lokale tilhøve har ikkje alle desse krava vore moglege å støtte i det ferdige planframlegget. Det har undervegs vore mykje dialog mellom administrasjonen og plankonsulent/tiltakshavar knytt til vegsituasjonen og utfordringane som har lagt føre i høve tilkomst til feltet. I og med at det er utbygging av eit stort bustadområde så har dimensjonering av vegar måtte følgje ein høg standard. Administrasjonen meiner at det ferdige planframlegget held ein tilfredsstillande standard på tilkomstvegane til feltet i høve storleiken på utbygginga og at moglege alternativ til vegframføring har vore utgreidd undervegs i planarbeidet, slik at ein har kome fram til ein akseptabel vegløyning for området.

Det er lagt opp til gangveg langs hovudtilkomståra inn i feltet, men grunna vanskeleg terreng er det ikkje lagt opp til gangveg til dei nordlegaste delane av bustadområdet. Det er i tillegg sikra gjennomgåande passasjar for gåande og syklande for å leggje til rette for desse trafikantane. Det vil truleg også bli etablert fleire snarvegar internt i feltet i samband med leikeområda i sør. Administrasjonen meiner ideelt sett at det burde verte etablert gangveg langs med veg 2 (f\_V5-7) gjennom planområdet, men grunna utfordringane knytt til terrenget ser ein at det vert vanskeleg å etablere.

Når det gjeld parkeringsløyningane det er lagt opp til, meiner administrasjonen at det er bra at mykje av parkeringsarealet vert lagt under bakken som parkeringshus. I dei resterande parkeringsareala på bakkenivå, spesielt for BB1 og BB2, blir det viktig å skape gode skiljer mellom parkeringsareala og bygningane sine inngongsparti. Dette meiner administrasjonen framleis ikkje er sikra godt nok i plankartet, sjølv om det er vist tilfredsstillande løyningar i illustrasjonsmaterialet til planen. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at ein strammar inn på byggegrensene knytt til parkeringsareala i P1 og P3. I tillegg ser administrasjonen at det i BK1, BF 3 og BF4 også er lagt byggegrenser tett på trafikkareala, og vil tilrå at det også her vert justert inn for å sikre eit tydeleg skilje mellom trafikkarealet og bustadane. Vidare er det i føresegnene vist til kommuneplanen sine parkeringsnormer for tal på parkeringsplassar for dei ulike delområda. Her må det leggjast inn konkrete tal for dei enkelte delområda.

Det må leggjast inn minimum 3 meter byggegrense mot trafikk- og parkeringsareal for BB1, BB2, BK1, BF3 og BF 4.

Føresegnene skal skildre konkrete krav til parkeringsplassar på dei ulike delområda, jf. planskilddinga. Det skal ikkje visast til parkeringsnorma i kommuneplanen i føresegn for reguleringsplan.

Det er lagt opp til at minimum 2,5 % av parkeringsplassane i parkeringsområda skal setjast av til rørslehemma. Det er ikkje sett nokre krav i forhold til parkeringshusa i føresegnene. Administrasjonen meiner same kravet må gjelde for parkeringshusa som for overflateparkeringa det

vert lagt opp til.

Det skal sikrast i føresegnene minimum 2,5 % parkeringsplassar for rørslehemma i parkeringshusa for dei ulike delfelta.

For bustadblokkene er det planlagt utandørs private boder for sykkelparkering, men det er ikkje satt noko krav til tal på plassar som skal etablerast. Administrasjonen meiner det på bakgrunn av at sykkel kan bli eit viktig framkomstmiddel for mange av bebuarane i eit sentrumsnært område må sikrast gode parkeringsmoglegheit for sykklar. Administrasjonen vil tilrå eit minimumskrav på 2 sykklar per buening for dei enkelte delfelta, eventuelt 2 sykklar per 100 m<sup>2</sup> BRA. Dette vil gje ei tilfredstillande dekning for sykkelparkering.

Innanfor BB1-BB6 og BK1-2 skal det etablerast sykkelparkering for minimum 2 sykklar per buening eller 2 sykklar per 100 m<sup>2</sup> BRA.

#### Leike- og uteopphaldsområde:

Det er lagt til rette med til saman 13 leikeområde innanfor reguleringsplanen. Dei ulike områda vil få ulike kvalitetar, der nokre er tilpassa dei minste borna og andre er tiltenkt større born. Fordelinga av leikeområda gjer at alle bustadane vil ha kort veg til næraste leikeområde. Grunna terreng og type leik (mellom anna naturleikeplass) som er planlagt på dei ulike leikeområda vil ikkje alle områda bli tilrettelagt med universell utforming. Det er i planskildringa vist til kva kvalitetar som er tenkt i dei ulike områda, men det er ikkje sikra inn i føresegnene at områda skal få desse kvalitetane. Administrasjonen vil føreslå å sikre den planlagte utforminga ved å vise til planskildringa i føresegnene.

Tillegg til § 5.7: Planskildringa er utfyllande for kva type aktivitet og utrusting som er tenkt på dei ulike leikeplassane (Kapittel 8, Universell utforming, tilkomst og opparbeiding av uteopphaldsareal).

I tillegg til dei ulike leikeområda kjem eit større område heilt sør i planområdet som er sett av til uteopphaldsareal. Innanfor dette arealet skal det etablerast kyststi som vist i kommunedelplanen og illustrasjonsplanen som er vedlegg til reguleringsplanen. Føresegnene sikrar at denne skal vere opparbeidd innan BB1-BB5 er ferdigstilt. Administrasjonen meiner at ein må sikre at stien vert opparbeidd tidlegare, då den skal opne opp eit område som er viktig som uteopphaldsareal spesielt for blokkene lengst sør i feltet. Administrasjonen vil difor tilrå at det vert satt krav om at stien skal vere ferdig etablert seinast innan det vert gjeve bruksløyve for bustader i blokkene BB2-BB5. Sidan det er naturleg å starte med BB1 meiner administrasjonen det er føremålstenleg at ein får opparbeide denne før det vert sett krav om at stien skal vere ferdig opparbeidd.

Endre rekkefølgekrav § 3.33: Kyststien skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueningar innanfor BB2-BB5.

Det er i tillegg til dei viste leike- og uteopphaldsareala sett krav til ytterlegare privat uteopphaldsareal innanfor områda som er sett av til bustad i planframlegget.



### Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er sett av to område for renovasjon til dei midterste utbyggingsområda innanfor reguleringsplanen. For einebustadane i nord er det ikkje planlagt noko felles renovasjonsløyising. For blokkene i sør er renovasjon tenkt plassert parkeringskjellarane inntil vidare, og ein ser for seg dialog med NGIR på korleis bossventing skal føregå. Dette forutset at NGIR aksepterer ei løyising utan faste punkt for bossavhenting. Vidare kan ikkje administrasjonen sjå at BB1 har noko parkeringskjellar, så her må renovasjon ordnast innanfor området som er sett av til bustad. Administrasjonen meiner at dette i utgangspunktet burde vore avklart med NGIR i forkant av høyringa av reguleringsplanen, men at eventuell merknad frå NGIR og dialog mellom forslagstillar i høyringsperioden er tilfredsstillande for renovasjonsløyisinga for blokkene i sør. Det må vurderast om ein skal legge inn areal til renovasjon på overflata om det ikkje vert avklart ei løyising i løpet av høyringsperioden.

Når det gjeld dei øvrige tekniske anlegga er det utarbeidd VA-rammeplan for området som skildrar tilhøva til tekniske anlegg og overvasshandtering. I høve tekniske anlegg er dette avklart mot teknisk drift i kommunen og det er krav i føresegnene at det skal ligge føre godkjent VA rammeplan ved søknad om tiltak. Når det gjeld overvasshandtering er det planlagt at denne skal handterast lokalt ved fordrøyning i terreng. Det er vist ein VA-plan for korleis overvatnet er tenkt ført nedover mot Kvernafjorden. Denne viser mellom anna at vatnet skal førast gjennom leikeområde som infiltrasjonsgrøft om desse er eigna for det. Administrasjonen vil vurdere ved søknad om tiltak og godkjenning av endeleg VA-rammeplan om tiltaka som er skissert er tilstrekkelege og forutset at dei skisserte overvasstiltaka ikkje kjem i konflikt med utnyttinga av leikeområda innanfor planområdet.

### Naust:

Det er planlagt 3 naustområde i reguleringsplanen, der alle områda avviker frå det avsette området i kommuneplanen. Det er heller ikkje knytt noko avgrensing av tal på naust til dei ulike områda, men kun sagt noko om utnyttingsgrad i % BYA. Administrasjonen kan ikkje sjå at naustområda kjem i konflikt med viktige interesser knytt til strandsonen i området, då delar av naustområda allereie er utbygd med naust og det er fleire naustområde langs sjøfronten. Det bør likevel gjerast ei vurdering på om det er naudsynt å utvide områda i høve det som er sett av i kommuneplanen og det må setjast eit makstal på kor mange nye naust som kan tillatast for kvart delområde.

Det må sikrast i føresegnene kor mange naust som kan byggast innanfor kvart delområde for naust.

### ROS-analyse:

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet av analysen viser sju hendingar som slår ut i gul risikovurdering og som er vurdert vidare. Det er sikra tiltak mot uønskte hendingar knytt til radon-inntrenging i bygg, stormflo i samband med nye naust, sikring av farlege naturlege terrengformasjonar, trafikksikring og fare knytt til masseuttak og eventuell utgliding av massar. Administrasjonen meiner dei skisserte tiltaka er tilstrekkelege for å redusere risiko knytt til dei ulike faremomenta. Administrasjonen vil peike på at med ei stor utbygging som denne er spesielt sikring mot trafikkområde viktig, spesielt i

dei konsentrerte områda sør i planområdet.

Planskildring / plankart:

Det er ikkje vist storleik på dei ulike delområda i reguleringsplanen (til dømes BB1, N1, P1, etc.) i verken plankart eller i planskildringa. Dette må gjerast før reguleringsplanen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Vise storleik for dei ulike delområda i plankart eller i planskildring.

Oppsummering:

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner planen er godt gjennomarbeidd og kan leggjast ut til offentleg ettersyn på dei skisserte vilkåra i punkta over. Administrasjonen kunne ønskt seg ei meir optimal vegløyning for området der vegsystemet vart utarbeidd etter handbok 017, men meiner løysinga for trafikksystemet er tilfredsstillande ut i frå dei terrengmessige utfordringane som ligg føre i området. Vidare er utnyttinga høg, men administrasjonen meiner at den er føremålstenleg i forhold til fortetting av dei sentrumsnære områda, i tillegg til at ein har fått ei god tilpassing inn mot eksisterande eigedomsstruktur i området. Administrasjonen trur også at ein vil få gode uteopphaldsareal innanfor området med dei skisserte løysingane og at gjerne fleire utanfor området kan få ta i bruk kyststien når denne vert etablert. Det er heller ikkje registrert nokre konflikthar knytt til omsyna i naturmangfaldlova som følgje av planframlegget.

-----

### **Gjennomgang av merknadar og uttalar til 3. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 02.12.2015:**

Det kom inn totalt 14 merknader til planframlegget til første gangs høyring, 6 frå offentlege mynde og 9 frå naboar i området. I tillegg kom det inn totalt 10 merknader til 2. gangs høyringa av planframlegget, 3 frå offentlege mynde og 7 frå grunneigarar og velforening i området. I samband med høyring av planframlegget har saka vore på høyring i råd og utval i kommunen. Merknadane frå første og andre gangs handsaming er slått saman der det er same avsendar i 1. og 2. gangs høyring.

1. *Kystverket* peiker på at eventuelle naust og kaiar i området bør dimensjonerast med omsyn til pårekneleg bølgeslag i området.

Administrasjonens vurdering: Det vert teke med.

2. *NGIR* peiker på at det må setjast av tilstrekkeleg med areal til henteplass og at tilkomstvegen til området har tilstrekkeleg breidde og er dimensjonert for tilstrekkeleg akseltrykk. Snumoglegheiter og/eller gjennomkøyringsmoglegheit ved hentestaden må også vere på plass.

Administrasjonens vurdering: Dette er teke omsyn til i planen.

3. *Statens vegvesen* peiker på at ein bør vurdere å utvide planområdet til å omfatte vegarealet som tidlegare var fv 565, for å gjennomføre trafikksikringstiltak for mjuke trafikantar på denne strekka. Vidare er vegvesenet nøgd med at kryss mot den kommunale vegen er utforma etter handbok N100. Vegvesenet ser det som positivt at det vert sikra gang- og sykkelareal gjennom planområdet ved å regulere gang- og sykkelveg gjennom Tuftamyra.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld trafikksikring for mjuke trafikantar, så er berre vegarealet knytt til det nye krysset inn til planområdet frå den kommunale vegen vurderer til høve trafikksikring. Administrasjonen meiner at planfremjar her kan latast med trafikksikringsarbeid langs heile strekka, då dette vil vere eit uforholdsmessig stort arbeid som vil omfatte areal utanfor planområdet. Administrasjonen registrerer elles at vegvesenet er nøgd med kryssløysing og at ein legg til rette for å sikre gode gang- og sykkelaksar gjennom området.

4. *BKK Nett AS* peiker på at det truleg vil bli naudsynt med forsterking av fordelingsnettlet i området og at det må setjast av areal til ny nettstasjon i området.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn areal til ny nettstasjon (o\_TB2) i plankartet.

5. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

6. *Hordaland fylkeskommune* har merknader knytt til at det må sikrast gode gang- og sykkelsambindingar mellom bustadane og næraste senterområde. Fylkeskommunen er nøgd med at det til andre gangs høyring var teke omsyn til dette, gjennom sikring av gang- og sykkelvegsambinding og kopling til det gamle internvegssystemet. Vidare var fylkeskommunen skeptisk til sikring av barn og unge i samband med flateparkering ved BB2, men er positiv til endringane som vart gjort til 2. gangs høyring, der det mellom anna er sikra klarare skilje mellom mjuke trafikantar og køyrande.

Vidare peiker fylkeskommunen på at det bør stillast høgare krav til arkitektur enn det som er stilt i planmaterialet, og ber om at illustrasjonane som er utarbeidd ikkje vert rettleiande for den vidare prosjekteringa.

Fylkeskommunen viser til at det hadde vore ei føremon om det vart regulert inn badeplass og offentlig friområde ved sjøen innanfor planområdet. Det vert bede om at ein sikrar ålmenta tilgjenge til strandsona og at det ikkje vert sett opp stengsler eller anna som privatiserer strandsona.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld gjennomgåande gang- og sykkelårer gjennom området og tilknytning mot eksisterande område, meiner administrasjonen at det er lagt opp til gode kommunikasjonsårer til og frå planområdet med dei grepa som ligg føre i planframlegget no. I høve overflateparkering meiner administrasjonen også at ein har fått til gode løysingar for å lage klare skiller mellom trafikkarealet og areal for mjuke trafikantar.

I høve krav til arkitektur, er det ikkje lagt opp til at illustrasjonane er rettleiande i høve kvalitetar i bygningane i området. Det er lagt inn eige føresegn som skal ta i vare at ein får ei god arkitektonisk utforming på bygningane.

Tilhøvet til strandsona har vore vurdert, og administrasjonen meiner at tilgangen den planlagde strandstien vil gi til strandsona, vil gje gode kvalitetar til området og moglegheit til å ta seg ned mot sjø om ynskjeleg. Ein vil i det vidare arbeidet med strandstien legge opp til at ein i størst mogleg grad unngår å kome i konflikt med eksisterande stiar og moglege tilkomstar ned mot sjø. Planen legg til rette for at områda kan nyttast av ålmeinta.

7. *Egil Remme* viser i uttale til 1. gangs høyring til at ein ikkje ynskjer ein allmenn gangveg med stor ferdsle gjennom tunet i Tuftemyra, då dette vil forringe verdien på eigedommen og gje eit stort verditap. Det vert vist til at vegen er privat eigd, og at ein måtte kjempe for å få vegen knytt til vegen til Lindås kommune i Ikenberget. Bebruarane i området måtte sjølv ordne grunn og koste vegen. Lindås kommune har overteke drift av vegen fram til kryss der o\_GS1 sluttar. Det vert vidare peika på at det ikkje vert godteke at ein privat utbygger no vil kople seg på eksisterande private vegar.

Det vert vidare føreslått at strandstien vert lagt på nedsida av dei aktuelle eigedommane, på gbnr 137/90, og kopla vidare derfrå mot Ikenberget. Det vert

vidare peika på at også påkopling mot vegen med gbnr 137/90 lenger nord ikkje har vore klarert med eigarane.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen vil vise til at den aktuelle vegen Remme viser til er vist som gang- og sykkelveg i overordna plan, og er ein del av sambindinga av bustadområde på både aust- og vestsida av planområdet. Det er føremålstenleg å få til gode kommunikasjonsårer innad i alle nye bustadfelt. Administrasjonen vil peike på at det er initiativ frå kommunen som ligg til grunn for at ein ynskjer ei påkopling på vegnettet som vist i overordna plan.

Alternativet som vert sett fram som mogleg trasé for gjennomgåande G/S-veg av grunneigarane har blitt vurdert av administrasjonen. Dersom ein skal trekke G/S-traseen på nedsida av dei aktuelle eigedommane, i traseen som er sett av til kyststien, vil ein for det første få ein relativt lang omveg i traseen i høve den planlagde traseen. Vidare vil ein få store høgdeforskjellar og det vil ikkje vere mogleg å få til ein gangveg etter dei krava som vert stilt til universell utforming og offentlege vegar elles. Det vil også vere svært kostnadskrevjande å etablere ein G/S-veg i gjeldande storleik i dette området. Det vil også vere utfordringar knytt til drift av vegen på vinterstid. Administrasjonen vurderer det også til å vere ein såpass stor omveg for eventuelle brukarar av G/S-vegen at dei truleg vil benytte seg av eksisterande private veg eller andre snarvegar. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje tilrå alternativet til trasé som vert sett fram.

8. *Svein-Ove og Mai Jorunn Urdal* er negative til at gang- og sykkelveg vert planlagt gjennom Tuftamyra, då dette vil føre til ein del gjennomgang som vil forstyrre nærområdet og forringe verditaksten på bustaden deira. Dei føreslår i staden at gang- og sykkelvegen vert lagt i trasé på nedsida av bustadane i Tuftamyra, i traseen som er sett av til kysti. Vidare vert det sett fram krav om at bustaden på 137/773 skal gåast gjennom og tilstand dokumenterast før og etter utbygginga av Kubbaleitet, det må vere utplassert målar for vibrasjonar knytt til sprenging i anleggsperioden, vatn skal drenerast vekk frå gbnr 137/182 og 773, og eventuelle skadar som oppstår under byggeprosessen skal utbetrast så snart som mogleg for å unngå ytterlegare skade.

I samband med andre gangs høyring, vert det sett fram ytterlegare krav om mellom anna skjerming av eigedom 137/182 og 773 mot planlagd kringliggjande busetnad, verdivurdering før og etter utbygging av Kubbaleitet, eventuelt tap av eigedom skal kompensast etter gjeldande takstar og leikeplassar skal sikrast slik at barn ikkje vert skada ved eventuell vandring inn mot gbnr 137/773. I tillegg vert det peika på manglar i kartgrunnlag, referanse til maksimal byggehøgde i Tuftamyra og kommentarar knytt til at ikkje alt materiale vert sendt ut i papirform.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøve knytt til gang- og sykkelveg gjennom Tuftamyra, vert det vist til vurderingane til merknad frå Egil Remme (merknad nr.7). Når det gjeld krav knytt til gjennomgang av bustad, vibrasjonsmålingar, skadar under byggeprosessen og verdivurdering, er dette privatrettslege tilhøve mellom grunneigar og eventuell utbygger som ikkje kan

inkluderast plandokumenta.

I høve overvatnproblematikk for 137/182 og 773, så skal dette i utgangspunktet vere dekkja inn gjennom generelle føresegner, men det vert teke inn ei spesifisering for å dekke nedstraums vasstilhøve før og etter utbygging. Når det gjeld skjerming for støy og innsyn, så kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre spesielle argument for å avgrense dette, då det er snakk om eit område som er sett av til bustad i kommunedelplanen, og ein må forvente noko auke i innsyn i tettbygde strøk. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre spesielle moment i dette området som skal tilseie at det vert sett spesielle krav til skjerming. Nye bustader i BF 11 vil også kome ein del høgare enn eksisterande busetnad i BF 12.

I høve kartgrunnlag og referansar til eigedommar, vil administrasjonen presisere at plankart er utarbeidd på grunnlag av siste oppdaterte kartgrunnlag frå kommunen, og at reguleringsplankart vil bli lagt inn i kommunale system der alle oppdateringar ligg inne.

9. *Olav Hjellum* peiker på framtidig påkopling på veg forbi gbnr 137/58 for gåande som skal til busstopp på fv 565 og spør om kven som skal ha ansvar for brøyting og vedlikehald av den aktuelle vegen.

Administrasjonens vurdering: I utgangspunktet vil det ikkje vere endring i ansvar for vedlikehald og brøyting av vegen. Bustadane i det aktuelle området vil truleg bli etablert i dei siste etappene av utbygginga av Kubbaleitet, då vegtilkomsten til desse eigedommane vil koma frå sør. Ei vurdering knytt til eventuell drift av eksisterande veg kan takast i samband med eventuell påkopling av gangveg på den eksisterande vegen.

10. *Jarle Brakstad og Kirsti Helene Manger* klager på at dei ikkje ynskjer gjennomgang frå det nye bustadfeltet forbi deira hus på BF12. Det vil medføre verdireduksjon på eigedommen og det vart ikkje opplyst om dette tilhøvet når dei kjøpte huset våren 2014. Det vert peika på at vegen vil medføre mykje trafikk i eit elles trangt nabolag. Det vert også peika på at husa i BF 11 vil vere til stor sjenanse med innsyn på eigedommen deira. Vidare vert det peika på problematikk knytt til avrenning frå myra nord for eigedommen, og at eventuelle skadar som følgje av anleggsarbeid må dekkast av utbygger som ansvarleg.

Administrasjonens vurdering: Det vert vist til vurderingane i merknad frå Remme (nr 7) og Urdal (nr 8). I høve eventuell inngjerding av eigedom som følgje av etablering av gang- og sykkelveg er dette tilhøve som kan inngå i ein eventuell avtale i samband med overtaking.

11. *Arne Birger Alver og Signe K. Alver Tønsaker* har kommentarar knytt til kva gbnr eksisterande naust i N3 står på, tilkomst til det eksisterande naustet og parkering for naustet. Vidare vart det bede om at eksisterande bustadhus på gbnr 137/487 skal få eige BF-nr i reguleringsplanen. Det vert også stilt spørsmålsteikn med at eksisterande hus skal reknast med knytt til etablering av leikeareal og uteopphaldsareal som skal opparbeidast i samband med etablering av nye bygg i området.

Administrasjonens vurdering: Alle merknadane er følgt opp ved at kart og føresegnar har blitt oppdatert. Planen legg opp til at det kan etablerast nytt gbnr for naustet. Eventuelle rettar som skal følgje dette er følgt opp i føresegnene.

12. *Kluge Advokatfirma AS*, på vegne av Siri Virkesdal og Stig Bergetun, peiker at det er viktig at eigedomsgrensene vert respektert og at det vert teke omsyn til allereie etablerte murer og gjerder. Vidare vert det vist til at det må utførast naudsynt sikring av skrentar og avkøyrsløype til eksisterande bustader i området. Bustaden vil ligge nærst ny hovudveg inn til bustadfeltet, og det vert peika på at det er viktig av støyskjerming kjem på plass før igangsettingsløyve vert gitt. Avslutningsvis vert det peika på at byggehøgder for bustader sørvest for 137/53 må følgja opphavleg reguleringsplan for Sommerro.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøvet til eigedomsgrensar og tilhøvet til etablerte murar og gjerder, er kryss ved o\_V3 og o\_V4 justert opp i mot dagens situasjon, slik at eventuelt behov for areal til nytt kryss er minimalt. Administrasjonen meiner ei utbetring av krysset er naudsynt og at den aktuelle reguleringa legg opp til ei god vegløyving for området. Når det gjeld naudsynt sikring av skrentar og liknande, er dette sikra i føresegnene § 2.18. Tilsvarende er det sikra at naudsynt støytiltak for eigedomen vert etablert før det vert gjeve igangsettingsløyve for bygging av bustader innanfor planområdet. I høve byggehøgder i område i sørvest, er det snakk om mindre justeringar i høve gjeldande reguleringsplan og administrasjonen kan ikkje sjå at byggehøgda vil gje unødige ulemper for gbnr 137/53.

13. *Nils J. Solend og Marianne Isdal Solend* peiker på at utnyttinga i BF11, med 8 einbustader i to etasjar foran deira eigedom, vil fråta dei utsikt og medføre verditap på bustaden deira. Dei peiker på at det vart informert frå tiltakshavar at ingen av dei eksisterande bustadane skulle miste utsikt som følgje av reguleringsplanen. Dei meiner at 4 bustader burde vere ei høg nok utnytting på BF11. Dei ber om at plan- og miljøutvalet kjem på synfaring på staden.

Administrasjonens vurdering: Utnytting i BF11 er sett ned til 7 bueiningar. Det er levert inn ein illustrasjon som syner korleis utbygginga av BF11 er tenkt, der ein går ned til 3 einingar nærast Solend, slik at ein får plassert bustadane med litt

meir mellomrom øvst mot 137/154. Dette skal ivareta utsikt for 137/154. I tillegg ser ein for seg å bygge rekka med bustader nedst på tomta med underetasje, for å tilpasse bustadane best mogleg til terrenget. Rettleiande illustrasjonsplan er oppdatert med den aktuelle disponeringa av BF11.

14. *Gunnar og Anne Kirsti Vatnøy* ynskjer at bygg i BK2 skal trekkast så langt som mogleg mot søraust, med fasadar i nord/sør, evt nardaustleg retning for å unngå direkte innsyn i 3 soverom i deira bustad. Vidare ynskjer dei at det ikkje vert tillate med meir enn 2 bustader i BK2, basert på avtrappinga av utnytting nord for BK2. Det vert vidare peika på at 8 bustader i BF11 er for mykje, og at ei best mogleg tilpassing vil vere maksimalt 4 bustader. Vidare vert det gjort oppmerksom på at utbygging nord for BK2 har medført ei forverring av overvatn nedstraums for dei nye bustadane, slik at vatn kjem inn i hagar og i innkøyrslar. Eksisterande grøftesystem tek ikkje unna dagens vassmengder. Ei utbetring av grøfter og føring av vatn mot søraust vert tilrådd. Det vert også fremja ynskje om at det vert gjennomført synfaring i området.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld plassering og retning på fasade for bygg på BK2, meiner administrasjonen at utforminga på eigedommen 137/131 tilseier at den viste plasseringa i illustrasjonsplanen vil gje ei god utnytting av eigedommen. Administrasjonen meiner likevel at med bakgrunn i den gradvise avtrappinga i tal på bustader i bakkant, og at ein no opner opp for opp til fire bueiningar i BK2, at omsyn til nabo bør vektast i dette tilfellet. Administrasjonen rår til at frontfasade skal ha retning mot sør i BK2. I høve utnytting på BF11, meiner administrasjonen at utnyttinga som vist i illustrasjon kan tilråast, med underetasje på bygga i partiet med mest helning.

Når det gjeld overvatn i området, er dette delvis omtala i VA-rammeplan, men administrasjonen kan ikkje sjå at vurderinga har teke inn over seg eventuell problematikk med overvatn inn i området ved BK2. Administrasjonen vil ta inn eit punkt som omtaler overvatnsproblematikk knytt til det aktuelle området i føresegnene.

15. *Advokatfirma Stiegler*, på vegne av Karen og Arnfinn Orvedals dødsbo, peiker på at område for leik, f\_L1, må takast ut av planen for å gjere plass til meir bustadområde då området det området med best utsikt. Vidare peiker Stiegler på at det må sikrast kompensasjon for grunn som vert disponert til fellestiltak og anna regulert føremål. Det må også sikrast løysingar for tilkomst til sjøområda for dei som har vegrett i dag. Det vert vidare sett fram argumentasjon om at veg f\_V5 (f\_V6 i nytt plankart) må flyttast sørover. Høgder på bygningar i BK1 må også reduserast for ikkje å tapa utsikt for bustader bak. Det vert også peika på at renovasjonspunkt må flyttast til ein stad der det ikkje er til sjenanse.

Vidare held Stiegler i uttale til andre gangs høyring, at leikeområde L1 bør flyttast og at ein må trekke bustadområdet heilt ut til krysset ved o\_V3. Uansett bør byggegrense mot L1 settast til 4 meter. I høve tilkomst til naust vert det sett fram krav om at det må opnast for å etablere ein grusa veg fram til nye naust innanfor



N2.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld bustadområdet på 137/49, er det gjort ei justering av området sett av til leik, f\_L1, i reguleringsplanen. I utarbeidinga av reguleringsplanar vert eigna område til leik sett av tidleg i prosessen og det vert valt eigna område til dette føremålet. Administrasjonen vil ikkje ta til følgje argumentasjonen knytt til at f\_L1 må flyttast utover den justeringa som er gjort. Administrasjonen meiner også at den sette byggegrensa vil gje auka utnytting på bustadtomta, medan den ivaretar omsynet til at bustaden ikkje skal kome for tett inn på leikeområdet og evt kunne privatisere dette. Når det gjeld kompensasjonar for overtaking av rettar, er dette privatrettslege tilhøve som ikkje skal gå inn i reguleringsplanen. Administrasjonen meiner vidare at dei regulerte byggehøgdena innanfor BK1 vil gje gode utsiktsforhold for bustadane bak, då desse er tillatne med maksimal mønehøgd på 3,5 til 5 meter over BK1. Renovasjonspunkt er flytta i framlegg som var til 2. gangs høyring.

I høve tilkomst til naust, meiner administrasjonen at det kan vere ei føremon å kunne legge til rette for tilkomst til sjø innanfor område N2. Dette vil også gjere tilgangen enklare for ålmenta å få tilgang til sjø i området. Dette føreset at ålmenta skal ha bruksrett på vegen og ha rett til ferdsle innanfor område N2.

16. *Medeigarar i Tuftemyra* veg protesterer mot at det skal leggjast gang- og sykkelveg inn på den private vegen gjennom Tuftamyra. Det vert peika på at vegen ikkje er dimensjonert for ei auke i ferdsle som det vert lagt opp til gjennom planframlegget. Auka trafikk på vegen kan føre til ulike trafikkfarlege situasjonar når ein skal kombinere vegen som tilkomstveg til bustadane og gang- og sykkelveg. Det vert vidare peika på at kommunen tidlegare har overteke gratis vegen frå kryss ved postkassestativ til Brørakastet. Ei etablering av gang- og sykkelveg gjennom området vil også føre til verditap på eigedommane.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen vil vise til at den aktuelle vegen er vist som gang- og sykkelveg i overordna plan, og er ein del av sambindinga av bustadområde på både aust- og vestsida av planområdet. Det er føremålstenleg å få til gode kommunikasjonsårer innad i alle nye bustadfelt. Administrasjonen vil peike på at det er initiativ frå kommunen som ligg til grunn for at ein ynskjer ei påkopling på vegnettet som vist i overordna plan. Når det gjeld trafikksikring, meiner administrasjonen at det er tilrådeleg at det vert gjort ei vurdering av naudsynte trafikksikringstiltak når o\_GV1 og 2 vert etablert. Eit minimum vil vere etablering av gatelys etter administrasjonens vurdering.

17. *Tuftemyra Veisameie* viser innleiingsvis til at utbygginga i Kubbaleitet i stor grad ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø og at det er det siste nokolunde uberørte området i strandsona mellom Alversund og Knarvik. Det vert stilt spørsmålsteikn ved kvifor ein har gjeve løyve til å bygge i dette området når det elles har vore ei innstramming i høve bygging i strandsona.

Det vert vidare vist til at eksisterande hovudveg mellom Alversund og Knarvik er solid utbygd og at ein heller bør søka å knyta seg opp mot denne framfor ein omvei gjennom eit etablert bustadområde. Det vert vidare vist til at vegen ikkje er eigna for ei auke i trafikk av gåande og syklende då vegen praktisk talt går over bebuarane sine gårdsplassar.

Veisameiget viser vidare til historikk knytt til etableringa av vegen mellom Brørakastet og Tuftamyra, og viser til at dei fekk kopla seg på denne vegen mot at dei måtte dekke kostnadane for vegen sjølv. Veilaget meiner at utbyggar må sikra ein god nok atkomst til eit nytt bustadområde innanfor dei rammene eit eksisterande vegnett gir.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld bakgrunn for å regulere inn gang- og sykkelvegen, vert det vist til vurdering til merknader til Medeigarar i Tuftamyra (nr 16) og Egil Remme (nr 7). I høve bygging i strandsona, så ligg både den planlagde utbygginga og den aktuelle gang- og sykkelkoplinga inne i gjeldande kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Ei vurdering knytt til bygging i strandsona er gjort i denne planen, og det er ikkje uvanleg at ein tilrår utbygging nærare 100 meter til sjø i typiske sentrumsnære fortettingsområde. Når det gjeld trafikkisikring vert det vist til vurdering til merknad frå Medeigarar i Tuftamyra (nr 16). Når det gjeld opparbeiding av veg, er det vanleg i kommunen at utbyggar kostar vegar som skal overtakast og driftast av kommunen. Dette gjeld også for hovudvegnettet innanfor reguleringsplan Kubbaleitet.

18. *Aage Vigleik Nyhammer* peiker på at det burde vere ei nordleg vegløyising for reguleringsområdet, då dette vil lette på vegsituasjonen i området. Denne nordlege vegsløyfa vil kunne kople seg til toppen av Isdalstøbakken og få tilkomst til det nye vegnettet ved Hordasmia. Det vert peika på at den moglege nordre vegtilførsla bør haldast open som ein reserveveg til planområdet og ikkje brukast som ein gangveg slik som planen legg opp til i dag.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen meiner at ei nordre vegløyising ikkje er føremålstenleg, då det vil føre meir trafikk inn i ei lite oversiktleg kryssløyising ved Hordasmia. Krysset ved Hordasmia er uoversiktleg og vil trenge store oppgraderingar ved ei slik løysing. For kryssløyisinga er det føremålstenleg å få hovudmengda av trafikken frå ei retning, slik at ein får eit meir oversiktleg trafikkbilete.

19. *Ronny Johnsen og Linda Maria Aslesen* peiker på at hovudtilkomsten til feltet, med U-sving i krysset vil kunne føre til potensielt trafikkfarlege situasjonar, og peiker på at ein kanskje burde vurdere eit forgjengarfelt her. I tillegg vert det trekt fram at utkøyrsla frå 137/45 ikkje vil vere trafikkisikker, då ein i dag brukar å rygge ut frå tomta for å komme ut i krysset. Det vert fremja forslag om å eventuelt flytte avkøyrsla lenger søraust på tomta og bygge igjen dagens avkøyrsla. Det vert også peika på at det ikkje er lagt opp til nokre støyregulerande tiltak på eignedomen.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld kryssløysinga inn til reguleringsplanområdet, har denne vore gjennomarbeidd frå administrasjonen og planfremjar, med omsyn til både mjuke og køyrande trafikantar. Det er lagt opp til at ein kan etablere trafikksikringstiltak som fortau i samband med etableringa av krysset. I høve avkøyrsla til 137/45, kan det vere ei føremon for trafikksituasjonen i krysset å kunne sanere avkøyeringa, men det må vurderast kva eventuell effekt ei ny avkøyrsla langs den kommunale vegen vil ha. Gbnr 137/45 ligg derimot ikkje inne i planområdet og eventuell ny plassering av avkøyrsla må difor ordnast gjennom søknad om ny avkøyrsla utanom reguleringsplanen. I alle tilhøve er det etter administrasjonens vurdering tilstrekkeleg areal på 137/45 til at ein skal kunne snu på eigen eigedom og at ein på bakgrunn av dette kan få ei trafikkavvikling utan å måtte rygge ut i krysset. På bakgrunn av dette vil ikkje administrasjonen tilrå endringar knytt til kryssløysinga slik det no ligg føre.

I høve støy, meiner administrasjonen at det bør takast inn eit punkt om at ei vurdering av støy for 137/45 må gjerast og eventuelle tiltak må gjennomførast (§ 3.5)

20. *Levekårsutvalet* støttar traseen for den planlagde gang- og sykkelvegen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til etterretning.

## Vurdering

Reguleringsplan for Kubbaleitet har vore ute til første og andre gangs høyring, og det har kome inn totalt 24 merknader til planframlegget frå naboar, vegsameige og offentlege mynde. Hovudmomenta i merknadane har vore motstand mot etablering av gang- og sykkelveg gjennom Tuftamyra, utnytting og volum på dei aktuelle bygningane, vegtilhøve i planen og diverse privatrettslege tilhøve.

Gang- sykkelveg gjennom Tuftamyra er eit omstridt punkt i planframlegget, og administrasjonen tilrår at ein regulerer ein offentleg gang- og sykkelveg gjennom området, for å sikre at ein har god kommunikasjon frå planområdet mot det kringliggande området. Plangrepet legg opp til at ein kan oreigne området om ein ikkje kjem til ein avtale med dei aktuelle grunneigarane. Administrasjonen meiner at den aktuelle strekka er viktig for å få eit samanhengande nett for gåande og syklande og meiner difor det er riktig å tilrå den aktuelle reguleringa.

Det er gjort ein del mindre endringar i planframlegget, for å imøtekomme merknader som har kome inn til planframlegget. Mellom anna er det teke inn krav om sikring av tilstrekkelege anlegg for overvatnhandtering og også støyskjerming for berørte eigedommar. Det er også gjort mindre rettingar og tillegg som skal sikre at ein i størst mogleg grad skal unngå dispensasjonar i den vidare sakshandsaminga.

Endring i føresegner i høve merknadsvurdering:

- Tillegg til 5.5.2: *Nausta skal dimensjonerast for å tole bølgeslag frå forbipasserande båttrafikk.*
- Tillegg til § 5.1.11: *Det skal sikrast at avrenning frå området ikkje aukar avrenning til eigedommar nedstraums for området, spesielt gbnr 137/182 og 773.*
- Tillegg til § 5.2.2: *Fasade på bustaden skal vere mot sør. Det skal sikrast at avrenning langs tilkomstveg og det nye området ikkje aukar avrenning til eigedommar nedstraums for området., spesielt gbnr 137/154 og 202.*
- Ny § 2.20: *Det kan etablerast grusa sti på intill 2,5 meter frå framtidig kyststi til naust i N2, gjennom område f\_U1 og f\_Na1 og N2. Stien med naustområdet skal vere open for bruk for ålmenta.*
- Tillegg til § 3.5: bruksnr 45 vert lagt til i føresegna.

### Oppsummering og tilråding

Administrasjonen meiner at planframlegget som ligg føre er godt gjennomarbeidd og har gode løysingar for opparbeiding av det aktuelle området.

.....