

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014
052/14	Kommunestyret	PS	12.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/2126

2. gangs handsaming av mindre reguleringsendring Tveiten, Garveritomta

Vedlegg:

Merknadsskjema-Offentleg ettersyn_Tveiten reguleringsendring (L)(16756)

Planskildring Tveiten mindre endring_20.12.2013

11001_Lag1_20131217-A3

11001_Lag2_20131217-A3

11001_Lag3_20131217-A3

11001_Lag4_20140410_02-A3-L (L)(16755)

Merknad -BKK Nett AS

Merknad - Bergen og Omland Hamnevesen

Merknad - Fylkesmannen i Hordaland

Merknad - Gjøa Ese og Reidar Berntsen

Merknad - Hordaland fylkeskommune

Merknad - Statens vegvesen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner kommunestyret mindre reguleringsendring for reguleringsplan Tveiten Garveritomta, gbnr 138/21 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 30.04.2014 og plankart datert 17.12.2013 (kartlag 1-3) og 10.04.2014 (kartlag 4) vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent må plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Plan- og miljøutvalet - 069/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:**Innstilling i PMU - 14.05.2014**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner kommunestyret mindre reguleringsendring for reguleringsplan Tveiten Garveritomta, gbnr 138/21 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 30.04.2014 og plankart datert 17.12.2013 (kartlag 1-3) og 10.04.2014 (kartlag 4) vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent må plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kommunestyret - 052/14**KO - behandling:**

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner kommunestyret mindre reguleringsendring for reguleringsplan Tveiten Garveritomta, gbnr 138/21 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 30.04.2014 og plankart datert 17.12.2013 (kartlag 1-3) og 10.04.2014 (kartlag 4) vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent må plankart ligge 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

Framlegg til mindre reguleringsendring for Tveiten, Garveritomta har vore ute til offentlig ettersyn i perioden 21.12.2013 til 01.02.2014. Det kom inn totalt 6 merknader frå naboar og offentlege

instansar og saka har også vore til uttale i 3 råd og utval i Lindås kommune. Hovudpunkta i merknadane er knytt til oppgradering av tilkomstveg, forhold knytt til naboeigedommar i utbyggingsfasen, frisktsoner i samband med ny tilkomstveg til parkeringskjellar og tilhøvet til kraftliner og nettstasjon.

Merknadar og uttalar er oppsummert etter saksframlegget frå første gangs handsaming, med administrasjonen sine vurderingar under kvar merknad. Forslagstillar har også gått gjennom merknadane, dette er lagt ved som vedlegg i saka.

Saksframlegg frå første gangs handsaming av planframlegget er vist i kursiv 10 pkt under.

Utvalssak nr.	Utval <i>Plan- og miljøutvalet</i>	Møtedato <i>04.12.2013</i>
----------------------	--	--------------------------------------

1. gangs handsaming av mindre reguleringsendring, Tveiten - Garveritomta, gbnr 138/21 og Tveiten, gbnr 138/11

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, vert framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Tveiten, Garveritomta, gbnr 138/21 og Tveiten, gbnr 138/11 lagt ut til høyring på følgjande vilkår:

- 1. Omsynssone/frisiktline for både KV1 og KV2 må visast i plankart og sikrast i føresegnene.*
- 2. Kryss mellom KV1 og KV2 må visast i anten kartlag 3 eller 4.*
- 3. Rette tabell i planskildringa på s. 18, med riktig areal for BB7 og etasjetalet for parkeringshuset.*
- 4. Ta vekk "l" først i § 3.9.2*
- 5. Endre eigarform på gangvegar i § 3.7.1 til felles privat, men med tilgjenge for ålmenta.*
- 6. Ta inn ei føresegn knytt til frisktliner/-soner*
- 7. O_FT3 er ikkje omtala i føresegnene, må inn.*
- 8. Endre § 2.3.4: Vegen ned til tomta skal verta utbetra og det skal byggjast fortau langs Kyrkjevegen frå*

kryss ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadene kan starta.

9. *Endre § 3.10.1: Fortau FT1, FT2 og FT3 er felles for bustadane innanfor planområde og skal vere tilgjengeleg for ålmenta.*
10. *Endre § 3.11.1: Kaiområde KAI1 er felles for bustadane innanfor planområdet og skal vere tilgjengeleg for ålmenta.*

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, vert framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Tveiten, Garveritomt, gbnr 138/21 og Tveiten, gbnr 138/11 lagt ut til høyring på følgjande vilkår:

1. *Omsynssone/frisiktline for både KV1 og KV2 må visast i plankart og sikrast i føresegnene.*
2. *Kryss mellom KV1 og KV2 må visast i anten kartlag 3 eller 4.*
3. *Rette tabell i planskildringa på s. 18, med riktig areal for BB7 og etasjetalet for parkeringshuset.*
4. *Ta vekk "l" først i § 3.9.2*
5. *Endre eigarform på gangveggar i § 3.7.1 til felles privat, men med tilgjenge for ålmenta.*
6. *Ta inn ei føresegn knytt til frisiktliner/-soner*
7. *O_FT3 er ikkje omtala i føresegnene, må inn.*
8. *Endre § 2.3.4: Vegen ned til tomta skal verta utbetra og det skal byggjast fortau langs Kyrkjevegen frå kryss ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadene kan starta.*
9. *Endre § 3.10.1: Fortau FT1, FT2 og FT3 er felles for bustadane innanfor planområde og skal vere tilgjengeleg for ålmenta.*
10. *Endre § 3.11.1: Kaiområde KAI1 er felles for bustadane innanfor planområdet og skal vere tilgjengeleg for ålmenta.*

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Levekårsutvalet - 21.01.2014

Ingen merknader.

Samrøystes.

Uttale i Levekårsutvalet - 21.01.2014

Ingen merknader.

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 20.01.2014

Rådet stiller seg bak framlegget til rådmannen.

Samrøystes vedteke.

Uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 20.01.2014

Rådet stiller seg bak framlegget til rådmannen.

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Eldrerådet - 21.01.2014

Christian Reinshol orienterte og svara på spørsmål.

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Samrøystes vedteke.

Uttale i Eldrerådet - 21.01.2014

Christian Reinshol orienterte og svara på spørsmål.

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

--- slutt på saksprotokoll ---

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Planskildring, datert 27.05.2013

Føresegner, datert 21.05.2011

Plankart, 4 lag, datert 21.05.2013

Illustrasjonar, datert 19.05.2011

Utomhusplan, datert 22.05.2013

Saksdokument ikkje vedlagt:

Merknader til oppstartsmelding

Saka gjeld:

Planframlegget gjeld ei mindre endring av reguleringsplan for Tveiten, Garveritomta, plan-ID 1263-201104. Bakgrunnen for at ein ynskjer ei endring av planen er at ein i gjennomføringsfasen har kome fram til at reguleringsplanen har forbedringspotensiale knytt til parkeringsløysinga for bustadane.

Ein ynskjer no å ta vekk eitt av parkeringsnivåa og i staden utvide det øvste nivået, mellom anna med å ta vekk nokre av bueingane med dårlegast soltilhøve. Saman med 6 gjesteparkeringsplassar på bakkenivå vil ein då oppnå ei parkeringsdekning på 1,5 per bustadeining.

Reguleringsendringa medfører også at ein legg opp til ei anna tilkomstløysing til parkeringsanlegget. I opphavleg reguleringsplan er tilkomsten vist som spiralrampe ned til parkeringshuset. Dette er no endra til at tilkomst kjem på nordsida av bygga, og ein kjører direkte inn i parkeringskjellaren frå nord. På denne måten får ein tilstrekkelege stigningsforhold på tilkomstvegen. Etableringa av ny køyreveg vil ta litt av omsynssona knytt til kulturminnet nord for planområdet.

Området der spiralrampa var tidlegare vert no utnytta til 6 gjesteparkeringsplassar for bustadane. Her skal tilkomst kome frå KV1 som også gir tilkomst til parkeringshuset.

Reguleringsendringa legg opp til å endre rekkefølgekrevet knytt til etablering av fortau frå Alversund skule ned til planområdet frå at fortauet skal vere ferdig opparbeidd før betongarbeid i planområdet kan startast opp, til at fortau skal vere ferdig før det vert gjeve bruksløyve til bustadane.

Vurdering:

Administrasjonen har berre vurdert endringane i planen og ikkje det overordna plangrepet, då dette er godkjent i kommunestyret tidlegare. Det vert likevel gjort nokre vurderingar opp i mot mellom anna eigarform på områda som skal vere tilgjengelege for ålmenta i planområdet.

Hovudgrepet i reguleringsendringa er endringa i parkeringsløyvinga for bygga, der ein tek vekk eitt nivå av parkeringshuset og noko av bustadarealet og legg opp til parkeringsplassar i staden. Endringane blir då å fjerne den opphavlege spiralrampa og legge inn ein køyreveg på nordsida av planområdet i staden. Spiralrampa vert erstatta med eit mindre parkeringsareal med gjesteplassar. Administrasjonen har ingen negative merknader til hovudgrepet med reguleringsendringa, men har fleire kommentarar knytt til utforminga.

Køyreveggar:

Det er ikkje vist frisisiktliner eller frisisiktsoner ved innkøyrsla frå Kyrkjevegen til parkeringsplassane. Omsynssone/frisisiktline må visast i plankart og sikrast i føresegnene. Det er heller ikkje vist frisisiktline/-sone for KV2. Desse må på plass før planen vert sendt på høyring. Kryss mellom KV1 og KV2 må visast i anten kartlag 3 eller 4.

Parkering:

Det må vurderast om parkeringsarealet på PP1 er tilstrekkeleg dersom delar av det må setjast av til frisisiktzone. Ein bør vurdere å flytte område for kommunalteknisk og nettstasjon til gatetunet, då ein kan få større areal til parkering samstundes som ein unngår problem knytt til brøyting og liknande.

Fortau / gangveggar:

Det er ikkje føreteke nokre endringar på gangveggar og fortau, men ein bør vurdere om eigarforma bør endrast til privat eigarskap av alle gangveggar og fortau, men med sikra tilgjenge for ålmenta.

Planomtale:

Rette tabell i planskildringa på s. 18, med riktig areal for BB7 og etasjetalet for parkeringshuset.

Føresegner:

Det er gjort nokre endringar i føresegnene som følgje av reguleringsendringa. Mellom anna er det gjort endring i rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av fortau langs kyrkjevegen, der det tidlegare var krav om at dette skulle vere opparbeidd før betongarbeida kunne starte. Administrasjonen meiner at det opphøve rekkefølgjekravet må oppretthaldast på bakgrunn av trafikktryggleiken til dei mjuke trafikantane langs denne strekka. Elles er det mindre endringar i føresegnene som må rettast opp:

- Ta vekk "I" først i § 3.9.2
- Endre eigarform på gangvegar i § 3.7.1 til felles privat, men med tilgjenge for ålmenta.
- Ta inn ei føresegn knytt til frisktliner/-soner
- O_FT3 er ikkje omtala i føresegnene, må inn.
- Endre § 2.3.4: Vegen ned til tomta skal verta utbetra og det skal byggjast fortau langs Kyrkjevegen frå kryss ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadene kan starta.
- Endre § 3.10.1: Fortau FT1, FT2 og FT3 er felles for bustadane innanfor planområde og skal vere tilgjengeleg for ålmenta.
- Endre § 3.11.1: Kaiområde KAI1 er felles for bustadane innanfor planområdet og skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Reguleringsendringa vil føre med seg mindre terrenginngrep som følgje av at det vil bli mindre behov for utsprenging til parkeringshus under bustadane. Den nye køyrevegen fører til noko meir terrenginngrep i nord, mot området for kulturminne, men administrasjonen kan ikkje sjå at dette vil føre med seg vesentlege miljøkonsekvensar. Det vert elles vist til vurderingane som vart gjort i høve tidlegare vedtak av reguleringsplanen.

**Gjennomgang av merknader og uttalar til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet
14.05.2014**

Det kom inn totalt 6 merknader frå sektormynde og naboar, og 3 uttalar frå råd og utval til reguleringsplanen i høyringsperioden.

1. Hordaland fylkeskommune har ingen merknad til reguleringsendringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Bergen og Omland Hamnevesen* kan ikkje sjå at nokon av endringane berører sjøområdet og endringane kjem soleis ikkje i konflikt med nokre av interessene dei skal ivareta.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Fylkesmannen i Hordaland* gjer merksam på at det ikkje kan stillast krav om utbyggingsavtale som vilkår for byggeløyve, og gjer merksam på at føresegn 2.2.1 bør endrast. Fylkesmannen har elles ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til følge, føresegn 2.2.1 og 2.2.2 som omtalar krav til utbyggingsavtale vert teke ut.

4. *BKK Nett AS* peiker på at det inn mot planområdet går mellom anna høgspenteledningar, høgspenteledningskabel og nettstasjon og ber om at det vert teke omsyn til desse med naudsynt merking i kartet og naudsynte føresegner. Det vert elles gjort oppmerksom på forhold knytt til distribusjonsnett for straum i samband med utbygging.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen kan ikkje sjå at dei nemnte kraftlinene eller andre anlegg som vil måtte takast omsyn til kjem innanfor planområdet for denne mindre reguleringsendringa, jf. kartvedlegg i merknaden. Det er soleis ikkje behov for endring av plankartet eller føresegner. Eventuell avtale i høve flytting av kraftliner og omsyn til eksisterande infrastruktur i byggeperioden er privatrettslege omsyn som ikkje vert fastsett i reguleringsplanen, men som eventuelt må takast omsyn til i detaljprosjekteringa.

5. *Statens vegvesen* peiker på at parkeringsarealet på sørsida av den nye tilkomsten til parkeringsanlegget vil kome i konflikt med frisiktsone for avkøyringa til denne tilkomstvegen. Arealet for andre kommunaltekniske anlegg vil også kome i konflikt med frisiktsone med den viste plasseringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til følge. Frisiktsone er lagt inn som omsynssone for å sikre at parkering ikkje skal kome i konflikt med siktilhøva i avkøyrsla.

6. *Gjøa Ese, Reidar Berntsen og Bjarte Alver* viser til at Kyrkjevegen, som er tilkomstveg til planområdet er i dårleg stand med sprekkar i vegbana og utrasing av vegskulder enkelte stader. Ese, Berntsen og Alver er uroa for om vegen vil tole belastninga frå store anleggsbilar i arbeidet med å fjerne massar frå området. Det vert vidare sett fram krav om at det vert gjort ei synfaring på deira eigedommar før utbetningsarbeidet vert starta opp av uhilda takstmann for å kartlegge om det er naudsynt med eventuelt sikringsarbeid av murar, grunnmurar og grunnforhold før anleggsarbeidet startar. Dette for å sikre at anleggsarbeidet ikkje fører til rørsle i grunnen og vidare skade på deira eigedommar. Det vert avslutningsvis bede om at det vert utarbeidd ein modell som viser dei nye bygga i høve terreng og eksisterande bygningsmasse i området.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld kravet knytt til synfaring på eigedommane før anleggsperioden for å kartleggje status og eventuell sikring er dette normalt eit privatrettsleg tilhøve som må avklarast mellom partane i gjennomføringsfasen av prosjektet og kan ikkje takast stilling til i reguleringsplanen. Når det gjeld standard og tryggleik på tilkomstvegen og om denne vil tåle tung anleggstrafikk med massar frå eigedommen som skal byggjast ut, er dette ei problemstilling som allereie er vurdert i tidlegare handsaming og vedtak av reguleringsplanen. **Administrasjonen vil vurdere å knytte rekkefølgekrav knytt til sikring av vegen i anleggsperioden.** I høve ynskje om at det vert utarbeidd ein modell av dei nye bustadane i planområdet med visning av terreng og eksisterande bygningar rundt, er det administrasjonens vurdering at byggehøgder og byggevolum utover parkeringskjellar ikkje er oppe til vurdering i denne reguleringsprosessen og at det soleis ikkje er naudsynt med ytterlegare visualisering av tiltaket.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore ute til offentleg ettersyn og det er som følge av merknadane gjort nokre endringar i planframlegget som var ute til offentleg ettersyn. Hovudpunkta i merknadane var knytt til oppgradering av tilkomstveg, forhold knytt til naboeigedommar i utbyggingsfasen, frisisiktsoner i samband med ny tilkomstveg til parkeringskjellar og tilhøvet til kraftliner og nettstasjon.

Når det gjeld kravet knytt til taksering av eigedommar og synfaring med uhilda takstmann meiner administrasjonen dette er eit reint privatrettsleg tilhøve som ikkje kan takast med i reguleringsprosessen. Administrasjonen vil likevel oppfordre tiltakshavar til å ta kontakt med berørte grunneigarar i området for å avklare eventuelle privatrettslege forhold i forkant av oppstart av anleggsarbeid.

Oppgradering av Kyrkjevegen har vore eit tema i den tidlegare handsaminga av reguleringsplanen og det er i utgangspunktet ikkje aktuelt å vurdere dette temaet på ny. I den tidlegare handsaminga vart det lagt opp til at utbyggingsavtalen skulle sikre tilhøva knytt til tilkomstvegen og eventuell sikring og tidspunkt for utbetring av vegen. **Dette rekkefølgekravet er framleis sikra, men på bakgrunn av at kravet om utbyggingsavtale no fell vekk, meiner administrasjonen at det bør vurderast om vegen vil tole anleggstrafikken utbygginga vil generere også i høve utkøyning av overskotsmasse frå området. Dersom vegstandard er av ein slik art at ein risikerer at delar av vegen raser ut når større anleggskøyrety nyttar vegen, medfører dette ein trafikkfare både for dei aktuelle anleggskøyretya og eventuelt andre køyrety og mjuke trafikantar som måtte bruke vegen.** Administrasjonen meiner

soleis at det kan vere fornuftig å knyte eit rekkefølgjekrav til at det skal liggje føre ei geoteknisk vurdering av vegstandard i høve dei køyretya som skal bruke vegen i anleggsperioden før rekkefølgjekravet om fullt fortau og utbetring av vegen slår inn. På denne måten sikrar ein tryggleiken for alle trafikantar i perioden fram til rekkefølgjekravet for full opparbeiding av vegen slår inn, utan at ein påfører prosjektet meirkostnader ved at vegen kan måtte opparbeidast på ny etter anleggsperioden er fullført.

I høve kraftliner og distribusjonsnett for straum kan ikkje at det er grunnlag for å gjer nokre endringar i planframlegget då desse ligg utanfor planområdet og at det ikkje er planlagt noko endring i reguleringsplanen knytt til desse. Det er sett av areal til naudsynt trafostasjon innanfor planområdet, og ytterlegare detaljprosjektering i høve distribusjonsnett for straum må gjerast i gjennomføringsfasen av prosjektet.

Når det gjeld tilhøvet til frisktsoner er desse no vist med omsynssone i kartet, og areal for andre kommunaltekniske anlegg er flytta ut av planområdet slik at det no ikkje er arealbruk som kjem i konflikt med siktsonene i avkøyrsla inn til parkeringsanlegget i planen. Plankart nivå 4 er endra i samråd med forslagsstillar.

I høve merknaden frå Fylkesmannen i Hordaland knytt til føresegner med krav om utbyggingsavtale i reguleringsplanar, har føresegn 2.2.1 og 2.2.2 blitt fjerna frå føresegnene. Desse omtaler krav om utbyggingsavtale og innhaldet i denne. Bakgrunnen for dette er at plan- og bygningslova ikkje opnar opp for å regulere avtalerettslege forhold i føresegnene til reguleringsplanar. Som omtalt tidlegare har administrasjonen vurdert det til at trafikale tilhøve skal regulerast i utbyggingsavtalen, og det vert no tilrådd at det vert teke med eit rekkefølgjekrav som sikrar at naudsynt sikring av tilkomstvegen til planområdet vert vurdert før igangsettingsløyve vert gitt.

Oppsummering endringar i planframlegget:

- Frisiktzone er vist over parkeringsareal i kartlag 4 og er i samsvar med frisktsoner i opphavleg reguleringsplankart.
- Areal for andre kommunaltekniske anlegg er flytta inn på føremålet for gatetun for å kome utanom frisiktsona for avkøyrsla til parkeringsanlegg.
- Føresegn 2.2.1 og 2.2.2 er teke ut av føresegnene.
- **Ny føresegn 2.3.5: Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal det ligge føre ei geoteknisk vurdering om det er risiko knytt til utgliding av vegen som følgje av anleggstrafikken og naudsynt sikring/utbetring må gjennomførast.**