

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
068/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014
051/14	Kommunestyret	PS	12.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1885

2. gangs handsaming av reguleringsplan Hordasmibakken, gbnr 137/46, 59 og del av 705 m.fl

Vedlegg:

Oppsummering merknader
Planbeskrivelse Hordasmibakken
614057 RIA-RAP-001 Støvvurdering boligprosjekt Lindås rev01
Reguleringsplan
Illustrasjonsplan, 2014
Illustrasjonsskisser 3D 1-4
VA_rammeplan_m_vedlegg_100213

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- o g bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Hordasmibakken, gbnr 137/46, 59 og del av 705 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 10.04.2014 og føresegner datert 02.05.2014 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort vedteken skal plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard.

Plan- og miljøutvalet - 068/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i PMU - 14.05.2014:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for

Hordasmibakken, gbnr 137/46, 59 og del av 705 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 10.04.2014 og føresegner datert 02.05.2014 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort vedteken skal plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard.

Kommunestyret - 051/14

KO - behandling:

G.Husdal-Frp og L.Brunborg-Ap var ugild, som styremedlemmar i Lindås Tomteselskap AS, og deltok ikkje i handsaming av denne saka.

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Hordasmibakken, gbnr 137/46, 59 og del av 705 m.fl., på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 10.04.2014 og føresegner datert 02.05.2014 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort vedteken skal plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

- Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet
- Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Hordasmibakken har vore ute på offentleg ettersyn i perioden 13.11.2013 til 28.12.2013. Det har kome inn totalt 5 merknader frå offentlege mynde til planframlegget og 3 råd og utval i Lindås kommune har uttalt seg om planframlegget.

Alle merknadane og uttalane vert gjennomgått etter saksframlegget frå første gangs handsaming, med administrasjonens vurdering etter kvar merknad. Som følgje av merknadane som har kome inn er leikearealet no utvida noko, mens parkeringsarealet er blitt noko mindre. Ein har også justert litt på parkeringsarealet for å få ei meir optimal plassering. I tillegg vil administrasjonen tilrå å sette krav

om privat uteopphaldsareal for kvar bustadeining.

Saksframlegg frå første gangs handsaming er vist med kursiv 10 pkt under.

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
162/13	Plan- og miljøutvalet	30.10.2013
5/14	Levekårsutvalet	21.01.2014
4/14	Eldrerådet	21.01.2014
3/14	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	20.01.2014

1. gangs handsaming av reguleringsplan Hordasmibakken, gbnr 137/46, 59 og del av 705 m.fl

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Hordasmibakken, gbnr 137/46, 59 og del av 705 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

- *Område f_REA vert utvida med 10 m2 mot søraust.*
- *Reviderte føresegner datert 14.10.2013 vert lagt til grunn.*

<<Skriv innstilling over denne teksten – ikkje slett denne meldinga – den kjem ikkje med på utskrifter – slett etter ferdig>>

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 30.10.2013

Framlegg frå J. E Hope H:

Tilleggspunkt:

-Det skal utføres en geoteknisk undersøkelse av utsprengt byggegrop, og eventuelle sikringstiltak må utføres.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå AP/KRF:

Nytt punkt 3.6.2 (flytta 3.6.2 -> 3.6.3). Det må leggjast til rette for lading av EL-bilar på parkeringsområdet.

Framlegget vart vedteke mot 3 røyster (Jan E. Hope H, Henrik Lindås H og Henriette Mjøs FRP)

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 30.10.2013

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Hordasmibakken, gbnr 137/46, 59 og del av 705 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

- Område f_REA vert utvida med 10 m2 mot søraust.
- Reviderte føresegner datert 14.10.2013 vert lagt til grunn.
- Det skal utføres en geoteknisk undersøkelse av utsprengt byggegrop, og eventuelle sikringstiltak må utføres.
- Nytt punkt 3.6.2 (flytta 3.6.2 -> 3.6.3). Det må leggjast til rette for lading av EL-bilar på parkeringsområdet.

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Levekårsutvalet - 21.01.2014

Gudmund Husdal (Frp) var ugild i handsaming av denne saka.

Fellesframlegg:

Levekårsutvalet meiner det må finnast løysingar for å oppretthalde leikearealet på 50 m2 pr. bueining.

Samrøystes.

Uttale i Levekårsutvalet - 21.01.2014

Levekårsutvalet meiner det må finnast løysingar for å oppretthalde leikearealet på 50 m2 pr. bueining.

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Eldrerådet - 21.01.2014

Christian Reinshol orienterte og svara på spørsmål.

Eldrerådet er kjent med at det blir endringa for «Garveritomta», med omliggjande eigedommar, og med det kanskje ein heilt anna trafikk enn det som er i dag. Denne trafikken må gå «via» «Hordasmibakken». Ber P& M vurdere det framtidige trafikkbilde allereie ved behandling av denne planen.

Samrøystes vedteke.

Uttale i Eldrerådet - 21.01.2014

Christian Reinshol orienterte og svara på spørsmål.

Eldrerådet er kjent med at det blir endringa for «Garveritomta», med omliggjande eigedommar, og med det kanskje ein heilt anna trafikk enn det som er i dag. Denne trafikken må gå «via» «Hordasmibakken». Ber P& M vurdere det framtidige trafikkbilde allereie ved behandling av denne planen.

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 20.01.2014

Rådet stiller seg bak rådmannen sitt framlegg til tiltak med desse merknadene:

1. Tilgjenge til minst 70% av bustadane.

2. 100% av utområdet må være universelt utforma.
 3. 2 av parkeringsplassane må være tilpassa Hc.
- Samrøystes vedteke.

Uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 20.01.2014

Rådet stiller seg bak rådmannen sitt framlegg til tiltak med desse merknadene:

1. Tilgjenge til minst 70% av bustadane.
2. 100% av utområdet må være universelt utforma.
3. 2 av parkeringsplassane må være tilpassa Hc.

--- slutt på saksprotokoll ---

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Planomtale, datert 26.03.2013

Plankart, datert 19.02.2013

Føresegner, datert 26.03.2013

Illustrasjonsskisser, datert 17.01.2013

Støyvurdering, datert 24.01.2013

Utomhusplan, datert 07.01.2013

Reviderte føresegner, datert 14.10.2013

Saksdokument ikkje vedlagt:

Merknader og dokument knytt til oppstart

V/A rammeplan

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggast ut til offentleg ettersyn.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å etablere totalt 20 bustader som konsentrert småhusbusetnad, med tilhøyrande parkering og uteareal. Bustadane vert oppført med sikte på unge i etableringsfasen der det vert lagt til rette for husbanklån. I tillegg er eksisterande bustad nord for dei planlagde nye bustadane teke med i planframlegget.

Tiltakshavar for planframlegget er Lindås Tomteselskap AS og plankonsulent er ABO Plan og Arkitektur AS.

Området som vert regulert er i kommunedelplan for Knarvik-Alversund sett av til bustadføremål og er soleis i samsvar med overordna plan. Planområdet er i sin heilhet avgrensa av vegareal og det er utarbeidd støyanalyse for planområdet.

Bustadane er planlagt i to etasjar, og fastsett mønehøgde er på 56,5 meter. Bustadane vil ta noko utsikt sørover frå naboeigedom 137/46, men størsteparten av utsikta mot sørvest vert ikkje berørt av dei planlagde bustadane. Det vert lagt opp til ei høg utnytting av området med eit bruttoareal (BRA) på 100 %.

Det er vidare sett av 30 parkeringsplassar på felles parkeringsplass, dette tilsvarar 1,5 plassar per bustadeining og er i tråd med norma fastsett i kommuneplanen for 2011-2023. Det er ikkje sett av noko eige areal til sykkelparkering.

Det er i reguleringsplanen sett av 1 dekar areal til leik. Dette tilsvarar 50 m² per bustadeining, som er i tråd med retningslinene i kommuneplanen for tilsvarande utbygging. Det er ikkje sett av eige område for områdeleikeplass i reguleringsplanen då det vert peika på at det verken er mogleg eller ønskjeleg å etablere dette då planområdet er avgrensa av vegar på alle sider og det heller ikkje er tilstrekkeleg areal for dette innanfor planområdet. Kravet i kommuneplanen om 50 m² MUA er heller ikkje stetta. Det vert peika på at bustadane vert oppført med sikte på unge i etableringsfasen og at det difor er naudsynt med konsentrert og

effektiv utbygging for å halde byggekostnader nede.

Tilkomst til området er planlagt frå Isdalstøbakken, som ender litt lenger nord. Vegen var tidlegare fylkesveg, men denne er no stengt og det er lite trafikk på denne delen av vegen.

Vurdering:

Planområdet er i gjeldande kommunedelplan Knarvik-Alversund sett av til bustadføremål og er soleis i samsvar med overordna plan. Reguleringsplanen legg til rette for å etablere bustader for unge førstegangsetablerarar i ein sentral del av Lindås og det vert i planframlegget lagt på at ein ynskjer å etablere desse med lågast mogleg kostnader for å sikre at bustadane kan vere attraktive for førstegangsetablerarane. Høg utnytting av ei relativt lita tomt bidrar mellom anna til at ein kan få til dette.

Leike- og uteopphaldsareal

Det er i planframlegget sett av 50 m² areal til leik per bustadeining, til saman 1000 m². Det er ikkje sett noko spesielt krav til uteopphaldsareal (MUA) for dei ulike bustadane. Vedlagte utomhusplan datert 07.01.2013 viser at gangveggar til og frå parkeringsområdet og køyrevegen vil kunne måtte ta delar av arealet sett av til leik, og at ein dermed vil kunne få problem med å nå kravet i føresegnene om 50 m² leikeareal ved byggesaka. Administrasjonen vil heller tilrå at ein senker kravet til leikeareal i føresegnene til 30 m² per bustadeining og samstundes opnar opp for at dei delane av området som er sett av til leik skal brukast til naudsynte gangveggar og felles uteopphaldsareal for bustadane. Administrasjonen vil vidare tilrå at uteopphaldsarealet vert opparbeidd med bord og benkar som vil vere felles for alle bustadane i planområdet.

Renovasjonsanlegg og post

Administrasjonen meiner at 18 m² areal til renovasjon og post ikkje er tilstrekkeleg til å dekke 2 bossdunkar per bustadeining, og vil difor rå til at området sett av til renovasjonsanlegg vert utvida med 10 m².

Parkering

Det er sett av 1,5 parkeringsplassar per bustadeining, noko som er i tråd med parkeringsnorma i kommuneplanen 2011-2023. Det er ikkje sett av areal til sykkelparkering innanfor planområdet. Administrasjonen meiner det bør sikrast areal til dette innanfor planområdet, spesielt med tanke på at ein legg til rette for ei målgruppe som ikkje nødvendigvis eig bil som framkomstmiddel. Administrasjonen tilrår at det vert sett inn krav til sykkelparkering i føresegnene.

Utnytting og utforming

Administrasjonen vurderer utnyttinga i planområdet som føremålstenleg med tanke på målgruppa for bustadane og at bustadane er planlagt i sentrumsnært område. Bygningane er plassert på ein føremålstenleg måte med sørvendt plassering. Plasseringa av bygga legg opp til eit oversiktleg og solrikt fellesområde i forkant av bygningane. Det er ikkje sett krav til utforming på bygga, då ein ynskjer å legge til rette for at ein skal kunne velje kostnadseffektivt design på bustadane. Administrasjonen ser det likevel som føremålstenleg å sette krav om balkong eller terrasse for kvar bustadeining for å sikre noko privat uteopphaldsareal og i tillegg sikre at fasadane vert brote opp og ein ikkje får eit ein-sided uttrykk. Det er vidare sikra at støynivå i bustadane skal tilfredsstillast krava i T-1442, noko administrasjonen vurderer som tilstrekkeleg saman med planlagt støyvoll og støyskjerm.

Vatn og avlaup

Det er utarbeidd rammeplan for vatn og avlaup. Handtering av overvatn vert gjort på eiga tomt og skal først til nytt fordrøyningsmagasin. Det kan kome mindre justeringar på mellom anna støyvoll som følgje av kartlegging av eksisterande infrastruktur fram mot 2. gangs handsaming av reguleringsplanen. Dette vert kartlagt i samråd med teknisk drift i kommunen i haust.

ROS-analyse

Det er utarbeidd tilfredsstillande ROS-analyse for planområdet. Forhold knytt til mellom anna støy og overvatn ved store nedbørmengder er teke omsyn til i mellom anna føresegner og rammeplan for V/A.

Endringar i reviderte føresegner:

- Tillegg til og endring av 3.2.5: Det skal setjast av minimum 30 m² leikeareal per bustadeining. Leikearealet skal opparbeidast med ulike typar apparat i samsvar med ein utomhusplan. Leikeareal skal vere tilstrekkeleg sikra med gjerde mot vegar, parkeringsareal og skjeringar/murar. Det kan etablerast naudsynte gangvegar gjennom leikeareala for å sikre tilkomst til/frå bustadane. Restareal som ikkje vert nytta til leik skal opparbeidast med bord og benkar som er felles for alle bustadane innanfor planområdet.
- 3.2.4 om byggegrenser vert gjort om til 3.3 og 3.3.1.
- Ny 3.2.5: Det skal opparbeidast sykkelparkering for minimum 20 sykklar innanfor føremålet
- Tillegg til 2.1 andre ledd: Møblering for leikeplass og uteopphaldsareal skal visast i planen.
- Tillegg til 2.9.1: Leikeplass f_LEIK skal vera ferdig opparbeidd og tilrettelagt før bustadane vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest.

Oppsummering

Administrasjonen meiner at planframlegget med dei skisserte endringane legg til rette for etablering av bustader som skal stette eit viktig behov, utan at dette går på bekostning av kvaliteten på desse bustadane samanlikna med tilsvarande bustader i andre prosjekt. Ved å legge til rette for ei høg utnytting på eit relativt avgrensa område, har ein moglegheit til å få til kostnadseffektive bustader. Fellesareala i forkant av bustadane vil vere tilgjengelege for alle bustadane og er føremålstenlege med tanke på både leikeområde og

uteoppfallsareal.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Miljøkonsekvensar er vurdert i planomtalen og viser at det ikkje er viktige naturverdiar eller artar som vert berørt av planframlegget. Planframlegget vil føre til terrenginngrep innanfor område sett av til nybygg, men området er allereie i stor grad berørt av tidlegare utbyggingar og vil soleis ikkje utgjere noko spesielt negativ endring av området. Det er ikkje avdekka andre forhold som vil føre til spesielle negative verknader for miljøet.

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

Det kom inn totalt 5 merknader frå offentlege mynde i høyringsperioden. I tillegg har råd og utval i Lindås kommune uttalt seg om planframlegget.

1. *NGIR* viser til generelle retningsliner knytt til standard på oppsamlingsplass for bossdunkar og tilkomstveg til oppsamlingsplassen. Det må også vere høve til å snu ved plassen.

Administrasjonens vurdering: Området ligg langs kommuneveg og vart utvida for å sikre tilstrekkeleg med plass til føremålet.

2. *BKK Nett AS* viser til at det i området fins ein høgspenningskabel og ein nettstasjon. Det vert vidare vist til generelle reglar knytt til distribusjonsnett for straum. BKK Nett AS peiker på at det er truleg at det vert naudsynt med ei oppgradering av eksisterande nettstasjon i området.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering. Det er sett av eige område for plassering av trafostasjon knytt til energiforsyning innanfor planområdet.

3. *Statens vegvesen* peiker på at utbyggingsområdet ligg nært opp til krysset til fylkesveg 565 og forventer at støytiltak vert utført slik det går fram av føresegnene § 2.6.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Fylkesmannen i Hordaland* meiner reguleringsplanen er godt gjennomarbeidd og trekk fram sykkelparkering og tilrettelegging for ladepunkt for el-bilar som gode grep. Fylkesmannen peiker på at det bør setjast krav til minste uteoppholdsareal på tross av at det er utfordringar knytt til tett utnytting og tilgang på uteoppholdsareal. Det vert også oppfordra om at endringane som er gjort i føresegnene vert vist i plankartet. Dette gjeld mellom anna gangvegane i f_LEIK og sykkelparkeringa som er planlagt i parkeringsområdet.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld krav om uteoppholdsareal viser administrasjonen til at det er sikra minimum 30 m² areal til leik i føresegnene. Administrasjonen er i utgangspunktet positiv til at det skal sikrast eit visst areal til privat uteopphaldsareal utover det som er knytt til leik, spesielt sidan krava til uteopphaldsareal i dette planområdet allereie er pressa. Administrasjonen tilrår at det vert teke med eit krav om at kvar buening skal ha minimum 6 m² uteopphaldsareal i form av privat altan/terrasse eller felles takterrasse. Dette kjem i tillegg til kravet knytt til leikeareal. Når det gjeld oppfordringa knytt til å vise gangvegar og sykkelparkering i plankartet, meiner administrasjonen at det er føremålstenleg å ikkje vise dette i plankartet for å sikre fleksibilitet i utforminga av areala.

5. *Hordaland fylkeskommune* peiker innleiingsvis på at det er viktig at ein unngår store skjeringar og fyllingar og at dei nye bygga vert tilpassa terrenget. Det vert bede om at føresegnene er tydelege på at det skal leggjast vekt på terrengetilpassing, samt arkitektonisk utforming og materialbruk av god kvalitet. Vidare vert det peika på at det er sett lågare krav til leikeareal enn det som er vanleg i overordna plan og at det bør setjast kvalitetskrav til både uteopphaldsareal og leikeareal. Det vert rådd til at krav til kvalitet på uteopphaldsareal går føre krav til utnytting og at det vert sett krav til minste uteopphaldsareal. Fylkeskommunen peiker vidare på at det er positivt at det vert lagt opp til miljøvenleg transport, men peiker likevel på at det bør vurderast om ein bør redusere parkeringsareal til fordel for meir leikeareal. Fylkeskommunen har ingen merknader knytt til kulturminne.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld terrengetilpassing så ligg planområdet i eit område som vil medføre relativt store terrenngrep som følgje av utbygginga. Administrasjonen meiner omsynet til terrengetilpassing og utforming er ivareteke i føresegnene og det er i tillegg til sikringskrav til eventuelle skjeringar som kjem som følgje av utbygginga gjort endringar i § 2.4 og § 3.2.4 for å tydeleggje dette. Når det gjeld utforming er det berre krav knytt til privat uteopphaldsareal i form av altan/terrasse som er knytt til utforming. Administrasjonen kan ikkje sjå at det bør leggjast spesielle føringar på utforming i dette området.

I høve kvalitetskrav knytt til uteopphaldsareal vert det vist til vurdering i merknad 4 og at det vert sikra eige privat uteopphaldsareal til kvar buening. Det er vidare omtalt i

føresegnene at leikearealet og resterande felles uteopphaldsareal skal ha god kvalitet.

I høve reduksjon av parkeringsareal til fordel for leikeareal, er det gjort ei endring i løysinga for parkering som gjer at ein får 150 m² meir leikeareal og det er er teke ut 2 parkeringsplassar for å imøtekome merknader knytt til parkeringsareal/utnytting versus leik- og uteopphaldsareal.

6. *Levekårsutvalet* meiner det må finnast løysingar for å oppretthalde leikearealet på 50 m² pr. bueining.

Administrasjonens vurdering: Det vert vist til vurderingane knytt til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ovanfor. Det er no totalt 57,5 m² leikeareal per planlagde bueining og sjølv om noko av dette kjem til å gå vekk som gangveggar meiner administrasjonen likevel at dette er akseptabelt med omsyn til føresetnadane for planarbeidet.

7. *Eldrerådet* peiker på at det som følgje av endring for «Garveritomta» og omliggande eigedommar vil bli ei endring i trafikkbiletet i området og at mykje av denne trafikken vil gå rundt Hordasmibakken. Det vert bede om at plan- og miljøutvalet vurderer det framtidige trafikkbiletet ved vidare handsaming av planen.

Administrasjonens vurdering: I høve framtidig trafikkbilete er det riktig at det vil kome større trafikk som følgje av utbyggingsplanar i dei kringliggjande områda ned mot sjøen. Administrasjonen meiner likevel at støyskjerming knytt til bustadane er tilstrekkeleg ivareteken gjennom planframlegget. I høve avkøyrsløse inn til planområdet vil denne kome utanom krysset der hovudmengda av trafikkauka vil kome.

8. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* stiller seg bak rådmannen sitt framlegg til vedtak, med merknader om at det skal vere universell tilgjenge til minimum 70% av bustadane, 100% av uteområdet må vere universelt utforma og minimum 2 av parkeringsplassane må vere tilpassa funksjonshemma.

Administrasjonens vurdering: Alle desse omsyna er ivareteke i føresegnene til reguleringsplanen.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan har vore ute til offentlig ettersyn, og det kom inn merknader knytt til mellom anna storleik på uteopphaldsareal og leikeareal sett opp i mot utnyttingsgraden i planframlegget og parkeringsarealet som er sett av. I tillegg var det merknader knytt til distribusjonsnett for energi, terrengtilpassing, universell utforming innanfor planområdet og trafikktilhøva i området.

I høve distribusjonsnett for energi vert det vist til vurderinga i merknaden til BKK Nett AS. Dette er tilstrekkeleg teke i vare i planframlegget.

Terrengtilpassing av bustadane vil vere ei utfordring innanfor dette planområdet, og føresegn 2.4 og 3.2.4 er endra for å tydeliggjere omsyna knytt til terrengtilpassing og utforming i planområdet. Det er ikkje satt spesielle krav til materialkvalitet i dette området, då administrasjonen ikkje ser at det ligg føre spesielle omstende for å krevje dette då området ligg isolert og det i dette tilfellet er ei føremon at utbyggar for ha valfriheit i høve til å velje økonomisk optimale løysingar med tanke på bakgrunnen for utbygginga.

Universell utforming er særleg godt ivareteke innanfor planområdet, og det vert sikra 100 % universell tilkomst og utforming av alle bustadane. Uteområda elles er også teke i vare gjennom føresegnene og skal opparbeidast med universell utforming som prinsipp.

Trafikktilhøva i området er oversiktlege og sjølv om det må påreknast ein del trafikkstøy ut i frå lokaliteten til området, er dette ivareteke gjennom mellom anna støyvoll og støygjerde og støynivået skal tilfredsstillende krava i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442. Administrasjonen kan ikkje sjå at framtidig auke i trafikkbiletet vil gje nemneverdige utfordringar knytt til støy frå vegen med dei omtalte tiltaka på plass.

Det kom inn fleire merknader knytt til storleik på leike- og uteopphaldsareala som er sett av i planframlegget. Normalt er det krav om 50 m² leikeområde og 50 m² uteopphaldsareal per bustadeining, men ein har i planframlegget gått noko ned på desse krava med omsyn til at ein ynskjer å leggje til rette for bustader med eit lavt innstegsnivå for pris innanfor dette spesielle planområdet. Merknadane som kom inn var likevel sopass klare at forslagsstillar vart beden om å kome tilbake med eit framlegg der det vart lagt til rette for meir leikeareal og uteopphaldsareal innanfor planområdet. Dette er utført, og ein har ved hjelp av ei justering av parkeringsarealet og fjerning av 2 parkeringsplassar no fått 150 m² meir areal til leik innanfor planområdet. Dette tilsvarer 57,5 m² areal for leik per bustadeining, men noko av dette arealet kjem til å gå med til gangveggar og noko til felles uteopphaldsareal.

Administrasjonen vil sei seg einig i argumentasjonen om at det må sikrast meir uteopphaldsareal i planen, då det i utgangspunktet er knapt med dette i planframlegget. Kvalitet i leike- og felles uteopphaldsareal vil bli særleg viktig i innanfor dette planområdet, og sjølv om det er sikra at leikeområdet og felles uteopphaldsareal skal ha gode kvalitetar i føresegnene, er det administrasjonen si meining at det framleis er rom for forbetring av uteopphaldskvalitetar utan at dette går spesielt på bekostning av økonomien i prosjektet. Administrasjonen foreslår at det vert teke inn ei føresegn om at kvar bueining skal ha minimum 6 m² uteopphaldsareal i form av privat altan/terrasse eller felles takterrasse. På denne måten er alle bueiningane sikra noko privat uteopphaldsareal samstundes som felles uteopphaldsareal vil supplere dette for dei enkelte bueiningane. Ei slik føresegn vil legge nokre føringar på korleis prosjektet vert utført og handlegfriheit i høve kva løysingar ein kan hente inn, men administrasjonen kan ikkje sjå at dette vil vere øydeleggjande for prosjektet då gevinsten er større enn eventuelle ulemper.

Ny § 3.2.8: Kvar bueining skal ha minimum 6 m² uteopphaldsareal i form av privat

altan/terrasse eller felles takterrasse.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og det er gjort justeringar i planframlegget som følgje av merknadane som har kome inn. Endringane er lista opp under. Administrasjonen meiner det no er eit godt gjennomarbeidd planframlegg som ligg føre, der omsyna knytt til kostnadseffektive bustader og godt kombinert med at ein får tatt i vare kvalitet i fellesareala gjennom både universell utforming og kvalitet på innhaldet i området. Når det overordna omsynet i dette tilfellet vert kostandsnivå meiner administrasjonen at ein har funne fram til ei god løysing med dei utførte endringane. Administrasjonen vil tilrå at reguleringsplanen vert vedteken slik den ligg føre med plankart datert 10.04.2014 og reviderte føresegner datert 02.05.2014.

Oversikt endringar:

- Parkeringsareal er flytta på og tilkomst til dette er justert. Talet på parkeringsplassar er redusert med 2.
- Område for leik er utvida i høve justering av parkeringsarealet med totalt 150 m².
- Område for renovasjonsanlegg er noko utvida.
- Ny § 2.4: Det kan etablerast murar innanfor planområdet. Alle konstruksjonar slik som gangvegar, murar og rekkverk eller gjerde skal utformast på ein mest mogeleg titalande og heilskapleg måte. Grøfter skal tilsåast og beplantast.
- Endra § 3.2.4 (endringar i kursiv): Det skal setjast av minimum 30 m² leikeareal per bustadeining. Leikearealet skal opparbeidast med ulike typar apparat i samsvar med ein utomhusplan. Leikeareal skal være tilstrekkeleg sikra med gjerde mot vegar, parkeringsareal og skjeringar/murar. Det kan etablerast naudsynte gangvegar gjennom leikeareala for å sikre tilkomst til/frå bustadane. *Gangvegane skal opparbeidast med gressarmering.*

Restarealet som ikkje vert nytta til leik skal opparbeidast med beplanting og utandørsmøblering. Arealet skal ha ein heilskapleg utforming og materialbruk, og vere ein god møteplass som ivaretek ulike sosiale og fysiske krav. Detaljar skal kome fram i utomhusplan jf. § 2.1.

- Ny § 3.2.5: Det skal opparbeidast energianlegg på område satt av til dette i reguleringsplanen.
- Ny § 3.2.6: Det skal etablerast støyskjerm innanfor f_TB1. Topp høgde på mur/skjerm er på + 48 m. Innanfor f_TB2 skal det etablerast støyvoll. Støyvullen skal følgje eksisterande terreng.
- Ny § 3.2.8: Kvar bueining skal ha minimum 6 m² uteopphaldsareal i form av privat altan/terrasse eller felles takterrasse.