

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
112/14	Plan- og miljøutvalet	PS	03.09.2014
071/14	Kommunestyret	PS	18.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1599

## 2. gangs handsaming av reguleringsplan Langheiane B6 og B7, gbnr 188/769, 770, 771 og 793

### Vedlegg:

2095 Planskildring - Detaljplan felt B6 og B7

2095\_8011\_Profiler A-A B-B C-C

Knarvik Aust\_8000A-1-1000 - utomhusplan

Landskapsprofil

Perspektiv Oversikt

Støvvurdering, 201003\_Langheiane B6 ob B7\_Detaljregulering

VA-rammeplan

VVS-anlegg\_Situasjonplan

Merknad vedk mindre endringer datert 21 02 2014 - Detaljreguleringsplan - del av gbnr 188 -

Langheiane B6, B7

Merknad - BKK

Merknad - Fylkesmannen i Hordaland

Merknad - Hordaland fylkeskommune

Merknad - NGIR

Merknad - Statens vegvesen

2095\_Boliger Knarvik Aust\_Arealliste

201003\_Langheiane B6 og B7-Plankart\_18\_08\_2014

Reviderte føresegner 17.08.2014

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Langheiane B6 og B7, gbnr 188/769, 770, 771 og 793, på følgjande vilkår:

1. Reviderte føresegner, datert 17.08.2014 og plankart datert 18.08.2014 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart føreliggje med

gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

### **Plan- og miljøutvalet - 112/14**

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

##### **Framlegg frå Ap v/Leidulf Brunborg:**

**Tilleggspunkt til rådmannen sitt framlegg:** Det er eit ynskje om at det i blokkene vert husvære av ulik storleik, og med det og husvære for familiar med ulik storleik.

Framlegg frå Ap v/Leidulf Brunborg fekk 3 røyster og fall (Sæbjørg H.Kjeka-Krf, Leidulf Brunborg-Ap og Astrid N. Sylta-Ap).

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

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

##### **Innstilling i plan- og miljøutvalet - 03.09.2014:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Langheiane B6 og B7, gbnr 188/769, 770, 771 og 793, på følgjande vilkår:

1. Reviderte føresegner, datert 17.08.2014 og plankart datert 18.08.2014 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart føreliggje med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

### **Kommunestyret - 071/14**

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

##### **Framlegg frå L. Brunborg-AP:**

Tilleggspunkt til innstillinga frå plan- og miljøutvalet:

Det er eit ynskje om at det i blokkene vert husvære av ulik storleik, og med det og husvære for familiar med ulik storleik.

16 røyster mot tilleggsframlegget som fall.

##### **Framlegg frå S.H.Kjeka-Krf:**

Tilleggspunkt:

I B6-01 bør minst 10% av bustadene vera på over 120 m2

16 røyster mot tilleggsframlegget som fall.

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

### **KO - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Langheiane B6 og B7, gbnr 188/769, 770, 771 og 793, på følgjande vilkår:

1. Reviderte føresegner, datert 17.08.2014 og plankart datert 18.08.2014 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart føreliggje med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

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

### **Bakgrunn**

Reguleringsplan for Langheiane B6 og B7, gbnr 188/769, 770, 771 og 793, har vore ute til offentlig ettersyn i perioden 18.09.2013 til 30.10.2013. Det kom inn totalt 5 merknader til planframlegget i høyringsperioden og 1 merknad frå forslagsstillar etter høyringsperioden. Saka har i tillegg vore oppe til vurdering i råd og utval i Lindås kommune. Dei viktigaste merknadane går på plassering av parkeringsplassar ved leikeområdet, tilkomst til parkeringshus i B6 og sikring av turstiar i området. I tillegg har forslagsstillar ynskje om justering av byggevolum, plassering av garasjeanlegg og branntekniske tilhøve.

Alle merknader og uttalane vert gjennomgått etter saksframlegget frå første gangs handsaming, med administrasjonens vurdering etter kvar merknad.

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

-----

## **1. gangs handsaming av reguleringsplan Langheiane B6 og B7**

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 revidert reguleringsplan for Langheiane B6 og B7 ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

- Reviderte føresegner datert 07.06.2016 vert lagt til grunn.
- Maksimal mønehøgd for nordre del av B6 og heile B7 vert redusert til 80 meter.
- Område B6 vert oppdelt i to område med eigen maksimal mønehøgd på 72 meter for den sørlegaste delen av feltet, tilsvarande høgda på rekkehusa som vist i sol / skyggediagrammet i planomtalen. Områda merkast B6\_01 og B6\_02 i plankartet. Byggegrensene for området vert ikkje endra. Føresegnene skal oppdaterast med nemningane for dei nye områda og i område B6\_02 vert det berre tillate med konsentrert småhusbusetnad. Det vert oppretta ei ny § 3.2 knytt til konsentrert småhusbusetnad og utnytting for B6\_01 og B6\_02 må justerast.
- Tilhøvet til reguleringsplan Langheiane B3-B5 for B6 skal visast i snitt og illustrasjonar, med innteikna bygg for begge reguleringsplanane.
- Det skal sikrast universell tilkomst mellom bustadblokkene i B6 og felles leikeområde. Dette skal visast i plankartet eller sikrast i føresegnene.
- Leikeområde som vist i landskapsplan datert 02.11.2012 tas inn i arealplankartet som leikeområde f\_LEIK 2 og vert omtalt i føresegnene. BRA for felt B7 vert justert til å omfatte same volum som før området vart redusert.
- Sti / gangveg frå busshaldeplass til B7 skal teiknast inn som bestemmelsesområde i plankartet med plassering slik det er vist i landskapsplan datert 02.11.2012 og det vert knytt til føresegn.
- Nytt rekkefølgekrev i 2.10.1 – det skal etablerast opphøgd gangfelt over Lonsvegen for det vert gjeve midlertidig bruksløyve for bustader innanfor planområdet.
- ROS-analyse for området skal utarbeidast etter retningslinene til Lindås kommune.
- Plankartet skal oppdaterast med sosikodar for dei ulike føremåla som er brukt.

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

---

### **Saksutgreiing:**

#### Saksdokument vedlagt:

Planskildring, datert 12.02.2013

Arealplankart, datert 10.01.2013

*Reguleringsføresegner, datert 12.02.2013*

*Illustrasjonskart, datert 02.11.2012*

*Landskapsprofilar og perspektiv, datert 18.og 23.01.2013*

*Støyvurdering, datert 18.12.2012*

*Merknad frå Renate Mjøs Soltveit, datert 05.03.2013*

*Merknad frå Øystein Husebø, datert 06.03.2013*

*Merknad frå Roy Erik Veland, datert 12.03.2013*

*Reviderte føresegner, datert 12.06.2013*

*Saksdokument ikkje vedlagt:*

*Detaljteikningar av fasader*

*Varsel om oppstart, varslingsliste, merknader til oppstartsmelding*

*VA-rammeplan*

*Saka gjeld:*

*Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsevne.*

*Det har kome inn 3 merknader til det innleverte planmaterialet etter at materialet kom inn til kommunen.*

*Reguleringsplanen er utarbeidd av Forum Arkitekter AS for Erstad & Lekven Utbygging AS og Walde Bustad AS. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadbygging i område B6 og B7 innanfor reguleringsplan Knarvik Aust. Rammene for utarbeidinga av reguleringsplanen går fram av reguleringsføresegnene og plankartet til Knarvik Aust.*

*Planområdet ligg i området Langheiane i nordaustre del av Knarvik, og er del av reguleringsplan Knarvik Aust (Langheiane). Området som skal regulerast er vist som område B6 og B7 i reguleringsplan Knarvik Aust og*

området er på totalt 27,47 daa.

#### Bustadtype og utnytting:

Det er i planframlegget lagt til rette for bygging av til saman 80 bueiningar, fordelt på 40 bueiningar innanfor B6 og 40 bueiningar innanfor B7. I illustrasjonsmaterialet er bueiningane i B7 planlagt som blokkbebyggelse i 3 bygg og B6 er planlagt med blokkbebyggelse (2 bygg) og rekkehus (5 einingar). Føresegnene til planen legg opp til at det berre skal førast opp bustadblokker innanfor begge områda.

Det vert i planskildringa vist til at ein i planlegginga har søkt å finne løysningar på fasadar som vil gje eit samla uttrykk for alle bygga innanfor planområdet. Ein har hatt fokus på material- og fargeval som skal gje eit samla uttrykk og eit uttrykk for tradisjonell norsk byggetradisjon med tremateriale som overflate. I tillegg vil altanane i dei ulike bygge vere av svært lik storleik og vil ha eit felles uttrykk.

Det er planlagt utnyttingsgrad på høvesvis 80 % og 101 % BRA for B6 og B7, noko som er i tråd med overordna reguleringsplan.

Maksimal mønehøgd er oppjustert med ein meter i høve overordna reguleringsplan Knarvik Aust. Grunngevinga for hevinga av maksimal mønehøgd er at ein vil få lågare terrengmurar i bakkant av bygningane og ein meir naturleg høgde for innkøyringa til garasjeanlegga. Det vert vist til at auken i høgda på bygga ikkje vil ha negative silhuettverknader eller negative verknader for bygga i bakkant, då terrenget stiger på og er høgare og at bygga er delt opp i to bygg. Det er i planskildringa vist skyggekart som illustrerer korleis soltilhøva vil vere på ulike tidspunkt gjennom året innanfor planområdet.

#### Uteopphaldsareal / leikeområde og grønstruktur:

Det er planlagt totalt 1,34 daa leikeareal i sentrum av planområdet. Dette vil, med ei utbygging på totalt 80 bueiningar gi eit totalt leikeareal per eining på 16,75 m<sup>2</sup>. Kravet til minimum uteopphaldsareal i føresegnene er 25 m<sup>2</sup>, som er i samsvar med overordna plan, og restarealet skal løysast som uteopphaldsareal innanfor byggeområda B6 og B7.

Det er lagt til rette for å ta vare på eksisterande turdrag nord i planområdet og dette er sikra gjennom rekkefølgekrav i føresegnene. Sør i planområdet er det lagt opp til å etablere eit parkområde mellom Lonsvegen og bustadene. Dette området skal opparbeidast og tilbakeførast til naturen utan synlege inngrep.

#### Universell utforming:

Det er sikra i føresegnene at minimum 70 % av bueiningane skal vere tilgjengelege. Det er i tillegg sikra i

føresegnene at tilkomst frå tilrettelagt parkeringsplass og areal for utandørs opphald fram til hovudinngang skal vera trinnfritt og ikkje ha brattare stigning enn 1:20.

#### Parkering og vegtilkomst:

Det er planlagt at bueiningane skal ha ein parkeringsdekning på 1,5 bilar, som skal løysast i høvesvis parkeringshus og to parkeringsplassar. Parkeringsplass PP1 har 33 plassar og er felles for B6 og B7 og skal i høve føresegnene brukast til gjesteparkering. PP2 har 8 plasser som er felles for B6. Det er i føresegnene sett krav om at 2,2 % parkeringsplassane i parkeringshusa skal stetta krava til universell utforming. Det er ikkje sett noko krav om tal på plassar for rørslehemma verken i parkeringshusa eller på felles parkeringsplassar.

Det er planlagt felles tilkomst til bustadane i B6 og B7 frå Lonsvegen. I tillegg er det planlagt ein ringveg rundt leikearealet midt i planområdet som vert avstengt for vanleg trafikk, men som vert lagt til rette for mellom anna bosshenting og liknande.

#### ROS-analyse:

Det er ikkje utarbeidd ROS-analyse etter kommunens retningsliner for området.

#### **Vurdering:**

Administrasjonen har vurdert planframlegget og meiner det i stor grad er i samsvar med arealføremåla gjeve i overordna reguleringsplan for Knarvik Aust, som vart vedteke i 2010. Området vert bygd ut trinnvis i dei ulike delområda og Langheiane B6 og B7 er det nest siste området som blir detaljregulert for utbygging. I den overordna planen er mellom anna omsynet til landskap/turområde og at området skal ha eit heilskapleg uttrykk framheva som viktige mål. Administrasjonen meiner planframlegget tek omsyn til turområde og landskap godt, samstundes som det er fokusert på å gi dei ulike bygga innanfor planområdet eit samla uttrykk. Om området Knarvik Aust vil framstå som eit heilskapleg område med samanbindande element som bygningsformer, materialbruk og farge er administrasjonen meir usikker på, sidan området no allereie er utbygd i frå to kantar. Administrasjonen ynskjer soleis å ha fokus på at dei enkelte delområda som vert regulert saman har eit samanhengande uttrykk.

Når det gjeld det innleverte materialet har administrasjonen fleire merknader knytt til føresegnene, som ikkje er godt nok gjennomarbeidd. Administrasjonen har også merknader knytt til mellom anna leikeareal, tilkomst til bustadene frå hovudveg (busstopp) og bustadtypar og byggehøgder.

Det er i tillegg kome inn 3 merknader til det innleverte planmaterialet, som vil bli kort kommentert til sist i vurderinga.

#### Bustadtype og utnytting:

Det er lagt til rette for bustadblokker i opp til 4 etasjar i B7 og B6, og det er i tillegg vist illustrasjonsmateriale med 5 einestader innanfor planområdet. Føresegnene er noko uklære på kva type bustader som kan etablerast innanfor området, då det er berre er omtalt bustadblokker i føresegnene og ikkje konsentrert småhusbusetnad. Administrasjonen vil tilrå at dette vert retta opp i føresegnene, der det vert spesifisert betre

*kva typar bustader som er vert tillatne i området.*

*Administrasjonen stiller seg vidare tvilande til om det er føremålstenleg å etablere 5 einbustader i rekke midt inne i eit bustadområde som elles består av blokker med leilegheiter. Føresegnene i Knarvik Aust planen opnar opp for konsentrert småhusbusetnad innanfor B6, men administrasjonen meiner det her vil vere meir føremålstenleg med leilegheitsbygg enn einbustader i rekke. Samstundes viser sol/skyggediagrammet i planomtalen at det med omsyn til soltilhøva på leikeområdet er viktig at høgda på det sørlegaste bygget i B6 vert avgrensa til to etasjar, slik som vist i diagrammet. Dette bør sikrast i føresegnene og/eller visast i plankartet som maksimal mønehøgda. Føresegnene opnar heller ikkje opp for anna enn bustadblokker i området, dette bør i så fall rettast i føresegnene.*

*Når det gjeld justeringa av byggehøgden, vert det vist til at dette er gjort med omsyn til å redusere terrenginngrep, redusere dei naudsynte terrengmurane i bakkant av bygningane og å få ei meir naturleg innkøyring til garasjeanlegga. Tiltakshavar meiner auken i mønehøgda vil ha svært liten verknad, mellom anna grunna i at dei planlagde bygningane er delt opp i to bygningskroppar og fordi terrenget i bakkant av planområdet stig på og er høgare. Administrasjonen vil i høve dette peike på at dei næraste tomtane rett i bakkant av planområdet truleg vil få ei golvnivå på rundt kote 77-78, og at ei auke i mønehøgda på ein meter vil kunne stele noko utsikt frå desse. Mogleg plassering av bustader i bakkant av B6 er ikkje vist i planmaterialet og det er heller ikkje vist i snitta som er lagt ved. Dersom ein ynskjer å heve mønehøgda meiner administrasjonen at ein også må dokumentere verknadane av eit slikt grep betre. Administrasjonen vil be om at dette vert illustrert før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.*

*Dei vedlagte skissene viser at bygningskroppane vil ha ulik utforming, og at maksimal mønehøgda vil kunne variere for dei ulike bygga. Det er likevel ikkje ein garanti for at ein vil komme til å bygge ut slik som det er vist til i illustrasjonsskissene, og ei endring i mønehøgda for heile byggeområdet vil kunne medføre at alle bygg vert omsøkt bygd med maksimal mønehøgda. Argumentasjonen i høve skjeringar i bakkant av bygga er for så vidt eit greitt argument for terrengtilpassing av bygga og samstundes ein auke i byggehøgda. Samtidig merker administrasjonen seg at det i illustrasjonsmaterialet for planområdet er vist ein høg vegg der innkøyringa til garasjeanlegget til B6 er vist. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet til naturleg innkøyring til garasjeanlegget kan forsvare det som tilsynelatande er ein vegg på om lag 3 meter opp til grunnflaten på dei to øvste blokkene i B6. Dersom ein held seg innanfor gitte rammer i overordna plan, vil ein redusere denne skjeringa som vil vere eksponert inn mot fellesområdet, samstundes som ein tek i vare omsynet til naboar på baksida av planområdet. Administrasjonen kan ikkje sjå at ei tilpassing av innkøyrsla til garasjeanlegget skal utgjere eit godt nok grunnlag for å endre maksimal mønehøgda for heile feltet.*

*Administrasjonen vil også stille spørsmål knytt til tilkomst til leikeområde for B6 med den framlagte løysninga som er vist med trapp ned til leikeområdet. Med ei senking av flaten blokkene i B6 står på, vil høgdeforskjellen mellom leikeområdet og blokkene kunne bli så låg at ein kan kunne få til universell utforming av tilkomsten til leikeområdet. Etter det administrasjonen kan sjå er det no lagt opp til at bevegelseshemma må bevege seg ut av planområdet og tilbake via hovudinnkøyringa til B6 og B7 for å komme til det felles leikeområdet. Dette er ikkje tilfredsstillande utforming og må etter administrasjonen si oppfatning på plass før framlegget kan leggjast ut til offentleg ettersyn.*

*På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre tungtvegande nok grunnar til å opne for ein auke i mønehøgda i feltet og vil gå i mot dette.*

#### *Uteoppfallsareal / leikeområde og grøenstruktur:*

*Området for leik er plassert i sentrum av planområdet i samsvar med føringane frå overordna plan. Administrasjonen har vurdert storleiken på leikeområdet opp i mot talet på bueiningar som er planlagt innanfor planområdet. Utrekninga viser at det vil vere 16,75 m<sup>2</sup> leikeareal per bueining dersom potensialet planen opnar for vert realisert. Kravet til uteareal (MUA), inkludert leikeareal, er i overordna plan sett til minimum 25 m<sup>2</sup>. Reguleringsplanen legg opp til at restarealet skal løysast innanfor byggeområda. Administrasjonen meiner at illustrasjonane i det vedlagte planmaterialet viser at det er mogleg å få til eit leikeområde i nordaustre del av B7. Dette området er relativt flatt og den nordlegaste delen vil ha relativt gode solforhold i sommarhalvåret.*



Området med mindre sol kan eksempelvis nyttast til ballplass/ballbinge eller andre aktivitetar der soltilhøve ikkje er avgjerande. Får ein på plass dette leikeområdet vil omsynet til barn og unge i området bli betre ivareteke. Blir området teke med, bør BRA for bustader innanfor B7 justerast slik at volumet for bustadbygging ikkje vert redusert.

Når det gjeld parkområdet sør i planområdet, er det i landskapsplanen vist ein mogleg sti frå busshaldeplassen og opp til innkøyringa til parkeringshuset i B7. Administrasjonen meiner det vil vere føremålstenleg å få på plass ein enkel sti som vist på kartet, då det er sannsynleg at det uansett vil bli etablert ein snarveg gjennom parkområdet for å nå busstopp og områda sør for planområdet. Sti kan teiknast inn i plankartet som bestemmelsesområde med tilhøyrande føresegn.

#### Universell utforming:

Planframlegget legg opp til at minimum 70 % av bueingane skal utarbeidast etter prinsippa om universell utforming. Dette er i tråd med overordna planar.

Når det gjeld uteområda meiner administrasjonen at størstedelen er tilstrekkeleg opparbeidd i høve universell utforming. Administrasjonen meiner likevel at tilkomsten til leikeområdet frå B6 burde vore betre med tanke på universell tilkomst, og vil vurdere dette vidare dersom maksimal mønehøgd vert redusert. Dersom høgda på veggene i forkant av blokkene i B6 vert redusert, kan det opne opp moglegheit for ei betre tilpassa løysing for tilkomsten ned til leikeområdet.

#### Parkering og vegtilkomst:

Tilkomst til planområdet er i samsvar med overordna plan, og administrasjonen har ingen kommentarar knytt til denne.

Overordna plan Knarvik Aust peiker på at overflateparkering ikkje skal overstige 25 plassar og at parkeringa skal tilpassast terrenget. Administrasjonen meiner likevel at viste parkeringsløysing i planen kan akseptrast, då denne ligg i utkanten av planområdet og i tilknytning til vegtilkomsten til området. Overordna plan set vidare krav om 2,5 % av parkeringsplassane skal vere øyremerkte for rørslehemma. Føresegnene legg opp til at 2,2 % av plassane skal stette krava til universell utforming. Administrasjonen meiner at kravet om 2,5 % i utgangspunktet er for lågt og vil innstille på at kravet i føresegnene vert satt til 5 % som er standard for reguleringsplanar elles i kommunen. Alternativt bør minimumskravet vere på 2,5 % som det er vist til i overordna plan.

Med den forventede auka i busetnad innanfor planområdet, meiner administrasjonen også at tilstrekkeleg trafiksikring mot sør må sikrast. Etablering av opphøyd gangfelt over Lonsvegen vil kunne bidra til sikrare kryssing av Lonsvegen for bebuarene i feltet. Administrasjonen vil foreslå å leggje dette inn som rekkefølgekrav i føresegnene.

Administrasjonen vil også peike på at det i nye bygg framover vert viktig å leggje til rette for el-bilar, som det vert stadig fleire av. Det vert difor teke med eit punkt knytt til tilrettelegging for lademoglegheiter for elbilar i parkeringshusa. Det er ikkje sat noko tal på kor mange plassar som skal leggjast til rette for lading av el-bilar, men administrasjonen vil sjå på dette fram mot andre gangs handsaming av reguleringsplanen.

#### ROS-analyse:

Det er ikkje utarbeidd ROS-analyse for området. Administrasjonen meiner dette må utarbeidast etter kommunens retningslinjer før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

### Føresegner:

Administrasjonen meiner at dei innleverte føresegnene hadde ein del feil og manglar, og ynskjer å fremje redigerte føresegner for planen. Nokre av endringane er ei tilpassing mot meir standardiserte formuleringar knytt til krava til det innleverte materialet i høve byggesaka, medan andre er mindre presiseringar administrasjonen meiner er naudsynt. Det er også nokre nye føresegner som følgje av vurderingane over av planframlegget. Dei viktigaste endringane er vist under:

- Ny § 3.1 og § 3.1.1 - Utnytting og byggehøgder.
- Ny § 3.2 og § 3.2.1 – Byggegrenser.
- Presisert § 2.6 om radon.
- Presisert § 2.10.1 - lagt til eit rekkefølgjekrav om utbyggingstakt i høve bustadbyggjeprogrammet til Lindås kommune.
- Endra § 3.2.4 – auka talet på parkeringsplassar for rørslehemma til 5 %.
- Ny 3.2.5 – Tilrettelegging for lading av el-bilar.
- Ny § 4.4.3 – Minimumstal (5 %) på parkeringsplassar for rørslehemma.

### Innkomne merknader til reguleringsplanen:

Det kom inn 3 merknader til planframlegget når dette vart innlevert til kommunen. To av merknadene går spesielt på dette med byggehøgda i høve bustadtomtene i bakkant av planområdet (Langheiane B3-B5). Den siste merknaden problematiserte også spørsmål knytt til heilskapen i Knarvik Aust feltet, kvalitetar i landskapstilpassing, plassering av bygg og trafikktryggleik. Administrasjonen har omtalt dei fleste av desse punkta i vurderinga over.

### Oppsummering:

Administrasjonen meiner at planframlegget i stor grad er i tråd med overordna reguleringsplan for Knarvik Aust. Administrasjonen har likevel ein del kommentarar og forslag til endringar knytt til mellom anna byggehøgder, bustadtypar, leikeareal, ROS-analyse, tilkomst og universell utforming og kvaliteten på føresegner.

### **Vurdering av miljøkonsekvensar:**

Tiltaka vil føre med seg endringar i eksisterande terreng og natur. Miljøkonsekvensane vert likevel vurderte som små, då det ikkje er kjente naturverdiar i området. Tiltaka vil ha konsekvensar for turaktivitet i området, men det vert lagt opp til å bøte på verknadane for denne aktiviteten gjennom bevaring av enkeltområde og tilrettelegging av nye stiar. Miljøverknader er elles omtalt i planomtalen og overordna reguleringsplan Knarvik Aust.

-----

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

### 03.09.2014:

Det kom inn totalt 5 merknader frå sektormynde i høringsperioden og ein merknad frå forslagsstillar. I tillegg har råd og utval i kommunen uttalt seg om planframlegget.

1. *NGIR* peiker på at det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg med areal tilavfallsdunkar og at tilkomstvegen har tilstrekkeleg akseltrykk og snuhammar.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering, dette er det teke omsyn til i planframlegget.

2. *Statens Vegvesen* har ikkje vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Fylkesmannen i Hordaland* viser til at kommunen har hatt ei grundig vurdering av planframlegget og har ikkje merknader til planen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Hordaland fylkeskommune* peiker innleiingsvis at dei er positive til eit sentrumsnært bustadområde med høg utnytting. Vidare peiker ein på at gangforbindelsane på tvers gjennom området burde vore betre sikra anten på plankartet eller i føresegnene. Fylkeskommunen set spørsmålsteikn ved om området har ei heilskapleg utforming, då dei ulike områda innanfor reguleringsplan Knarvik Aust skal ha ein eigen identitet. Det vert spesielt stilt spørsmålsteikn ved dei fem rekkehusa i planen. Når det gjeld interessene for barn og unge vert det peika på at leikeområde LEIK 2 bør vere felles for heile området, ikkje berre B7. Vidare stiller fylkeskommunen spørsmålsteikn ved om plassering av parkeringsplass for rekkehusa og tilkomsten til parkeringshus under B6 er føremålstenleg, då desse vil kome tett på leikearealet sentralt i feltet. Det vert peika både på trafikkikkerheit og estetikk og det vert tilrådd å unngå parkeringsplass midt inne i området. Fylkekommunen tilrår at det vert vurdert direkte tilkomst til parkeringshus i B6 frå Lonsvegen i vest, at ein i tillegg søker å unngå ein høg vegg inn mot LEIK 1 og betrar tilkomsten til LEIK 1 frå B6.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tverrforbindelse mot dei andre utbyggingsområda innanfor Knarvik Aust reguleringsplan, vil administrasjonen legge til ei føresegn som sikrar at det vert lagt til rette for å etablere sti/gangveg mellom B7 og B8. Når det gjeld estetikken og sær eigenheita for feltet, meiner administrasjonen at denne er tilstrekkeleg ivareteke. Vidare er administrasjonen einig i at LEIK 2 bør vere felles for området og vil endre teksten i føresegnene på dette. I høve parkeringsplass i dagen (f\_P2), ser administrasjonen det som føremålstenleg at leikeområdet kan framstå som heilskapleg og vil tilrå at denne vert fjerna og erstatta med leikeareal. Parkeringa som fell vekk kan løysast med ei endring i utforminga av parkeringshuset i B6. Dette kan gjerast samstundes som ein ser på ei endring av utforminga på parkeringskjellaren, jf. Merknad frå forslagsstillar under. Når det gjeld direkte tilkomst til parkeringskjellar i B6 frå Lonsvegen, meiner administrasjonen at det er mest føremålstenleg med berre ein tilkomst inn til området og at den planlagde løysinga er god, føresett at leikeområdet vert tilstrekkeleg sikra. I høve tilkomst til leikeområdet frå B6, vart denne utbetra som del av 1. gangs handsaminga av reguleringsplanen, og administrasjonen meiner at den viste tilkomsten er ei tilfredsstillande løysing.

5. *BKK Nett AS* peiker på at dei har nettstasjon i området og at det må takast omsyn til plassering av kablar og liknande i samband med utbygginga av området.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering då dette er tekniske utformingar som vert handsama i samband med byggesaka og ikkje skal inn i reguleringsplanen.

6. *Forum Arkitekter AS* viser til at det under utarbeidinga av planframlegget vart utelatt å justere opp utnyttingsgrada for felt B6 for å kompensere for at andre føremål i plankartet fjerna noko av grunnlaget for maksimal utnyttingsgrad innanfor føremålet som vert sett av til bustad. For å kompensere for dette, burde utnyttingsgraden vorte auka frå 80 % til om lag 87 % for å få bygd det same antal kvadratmeter som det overordna planopnar opp for. I tillegg peiker *Forum Arkitekter* på at bustadmarkedet no etterspør fleire mindre leiligheter, noko som medfører større behov for parkeringsplassar. Det vert difor bedt om at garasjeanlegget under bakken vert justert for å ta høgd for denne auken i behovet for parkeringsplassar. Det vert tilsvarande bede om at det vert gjort justeringar av byggegrensene for vertikalnivået under bakken for å sikre fleksibilitet og optimal plassering av parkeringskjellar for B6. *Forum Arkitekter AS* har i tillegg sett på løysingar for tilkomst for brannbil med stigemateriell, der dei ynskjer å legge til rette for ei løysing der ein går for alternative branntekniske løysingar på vilkår av at ein legg til rette for at brannbil med stigemateriell. Plan og bygningslova opnar opp for ein slik type løysing.

Oppsummert ynskjer *Forum Arkitekter* ei justering av utnyttingsgraden i B6 for tilpassing til maksimal utnytting i overordna plan og endra behov for parkering, ei meir fleksibel byggegrense for parkeringskjellar under bakkenivå og ei opning i føresegnene for at ein kan sjå på alternative branntekniske løysingar for B6.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld berekning av det maksimale talet på utnytting for området, så er det i utgangspunktet uheldig å endre på dette etter at reguleringsplanen har vore på høyring, då ei endring her vil medføre verknader for omgjevnadane som vidare burde fått høve til å uttale seg om dette. Samtundes har forslagsstillar i møte og i merknaden vist til at dei aktuelle illustrasjonane som har vore på høyring, viser ei potensiell utbygging der det er lagt til grunn ei utnytting på ca 87 %, eller tilsvarande dei 80 % som det er vist i overordna plan *Knarvik Aust*. Det er heller ikkje kome merknader til utnyttinga utover byggehøgda som likevel vart justert ned i samband med første gangs handsaming. Administrasjonen ser på bakgrunn av dette ikkje større problem med å justere opp utnyttingsgraden slik at ein kjem på nivå med det som er forutsett i den overordna planen *Knarvik Aust*.

Vidare peiker *Forum arkitekter* på ei endring i parkeringsbehov på bakgrunn av at behovet for mindre bustader har blitt større enn tidlegare antatt. Det vert vidare peika på at ein framleis vil ligge innanfor det maksimale talet på einingar som planen opnar for. Administrasjonen meiner ein i utgangspunktet burde planlagt parkering for det maksimale talet på einingar som planframlegget opnar for, men at ein likevel må leggje til rette for at ein har tilstrekkeleg parkeringsareal tilgjengeleg for bustadane. Administrasjonen meiner likevel at ein må løyse parkeringsbehovet innanfor dei rammene som vart satt i den overordna planen, og legg til grunn at ein har tatt høgd for dette i planlegginga av bygningane. Samstundes har det kome ein tydeleg merknad frå fylkeskommunen knytt til parkeringsarealet ved *LEIK 1* i forhold til at ein ikkje burde blande parkering og leikeområde av trafiksikkerheitsmessige forhold. Administrasjonen vil i utgangspunktet seie seg einige i denne vurderinga og meiner at det med ei mindre auke i *BRA* for B6 og samstundes ei anna løysing for å avgrense arealet for etablering av

parkeringskjellar kan legge til rette for at desse 8 parkeringsplassane kan leggest til parkeringskjellaren i staden for overflateparkering. Samstundes vil ein då opne opp for at parkeringsarealet kan setjast av til leikeområde i staden, slik at ein får eit heilskapleg leikeområde slik fylkeskommunen peikar på. Administrasjonen vil soleis foreslå at ein aukar utnyttingsgraden for B6 til totalt 90 % for å ta opp i seg dei 150 m<sup>2</sup> ein mister ved å fjerne parkeringsarealet i P2 på bakken. Samstundes vil administrasjonen endre framstillinga av parkeringskjellaren til å vise denne som bestemmelsesområde på same vertikalnivå som bustadområdet i B6, og at ein legg inn tilstrekkeleg område til å kunne ha fleksibilitet i utforminga av parkeringskjellaren. På denne måten tek ein i vare både omsynet til trafikktryggleik, fleksibilitet i planlegginga og behovet for fleire parkeringsplassar slik administrasjonen ser det.

Når det gjeld ynskjet om å få med føresegn som opnar for kjørbare gangvegar og oppstillingsplassar for brannbil innanfor B6, meiner administrasjonen at dette må vere greitt, føresatt at ein legg til rette for at det kun er brannbilar som skal kunne nytte desse vegane, og at dei ikkje skal nyttast til varelevering og liknande. Dette tatt i betraktning ser ikkje administrasjonen noko problem med å legge til rette for ei slik løysing. Administrasjonen vil likevel peike på at det er det lokale brannvesenet som må godkjenne alternativ brannsikringsløysing på bakgrunn av at dei har tilgjengeleg det materiellet som vert forutsett av løysinga som vert bygd.

Oppsummert vil administrasjonen justere opp utnyttingsgrada for B6 til 90 % for å kome utbygger i møte og kompensere for endring i føremål for P2 til leikeområde. Vidare vert dei vertikalnivå som viser parkeringskjellar i plankartet teke ut og erstatta med bestemmelsesområde som avgrensar kvar parkeringskjellar kan etablerast. Til slutt vert føresegnene supplert med føresegn som opnar for at alternativ løysing for brannsikring kan etablerast, på vilkår av at godkjenning av lokalt brannvesen må vere på plass og hindringar som stoppar anna type trafikk (varelevering, etc.) vert etablert.

## Vurdering

Planframlegget har vore ute på offentleg ettersyn og det kom inn totalt 5 merknader i tillegg til uttalar frå råd og utval i kommunen. Det vart mellom anna peika på tilhøve for barn og unge, trafikktryggleik internt i området, estetikk og utforming, utnyttingsgrad og parkeringstilhøve.

Når det gjeld tilhøva for barn og unge og tilhøve rundt leikeområda i planen, hadde mellom anna fylkeskommunen merknad til både eigartilhøve og trafikktryggleik knytt til desse. Administrasjonen følgjer fylkeskommunen i argumentasjonen knytt til eigartilhøve til leikeområda og vil endre føresegn 3.7.2 til at feltet er felles for heile området. I tillegg vil administrasjonen legge rekkefølgjekravet for LEIK 2 i samband med utbygginga av B7. Vidare følgjer administrasjonen Hordaland fylkeskommune på at det vil vere føremålstenleg å fjerne parkeringsarealet ved LEIK 1 for å skille trafikkareal og leikeareal på ein betre måte. I og med at ein ynskjer ei endring av parkeringskjellar for B6, meiner administrasjonen at det vil vere føremålstenleg å legge dei 8 parkeringsplassane ved LEIK 1 inn i parkeringskjellaren. På denne måten vil ein få eit større areal til leik, samstundes som ein får redusert noko av dei trafikkfarlege tilhøva.

- Endra føresegn 2.10.1: «Opparbeiding og ferdigstilling av leikeareal opphaldsplassar med sikringsgjerde. LEIK 2 skal seinast ferdigstillast saman med B7.»
- Endra føresegn 3.7.2: «Feltet f\_LEIK 2 er felles for heile området.»

- Tar ut føresegn 4.4.2 knytt til parkeringsplass f\_PP2.
- Endrer føremål for f\_PP2 til leik i plankartet.

Når det gjeld merknad frå forslagsstillar knytt til utnyttingsgraden for felt B6, viser administrasjonen til vurderinga i samband med merknaden. Administrasjonen meiner det er uheldig å gjere ei endring i utnyttingsgraden i samband med 2. gangs handsaming, men samstundes ser ein at det både er opna opp for det aktuelle maksimaltalet kvadratmeter i overordna plan og illustrasjonane som er utarbeidd er basert på denne utnyttinga. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at utnyttingsgraden kan oppjusterast slik at ein får det opphavlege maksimaltalet for BRA i B6. I tillegg vil administrasjonen legge til 8 % for å ta høgde for parkeringsplassane som vert fjerna i PP2 og gje noko rom for fleksibilitet som måtte trengast i samband med utviding av parkeringshuset som følgje av endringa. Endringa i BRA for felt B6 vil då bli frå 80 % til 95 % BRA. Vidare registrerer administrasjonen at det ikkje er lagt inn endring i % BRA for B7 som følgje av vedtaket i 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, der det vart lagt inn leikeområde innanfor arealet som er sett av for bustad i B7. Dette bør oppjusterast tilsvarande tapet av areal til leik slik at totalt areal vert det same som er opna opp for i overordna plan, på lik line med B6. Det kan også sjå ut som at det er gjort tilsvarande reknefeil for B7 som for B6, så dette vil verte justert tilsvarande for B7 som for B6.

- Endring av % BRA frå 80 til 95 i B6 på plankart.
- Endring av % BRA frå 101 til 128 i B7 på plankart.
- Endra føresegn 3.3.2: «Det kan verte tillate ein utnyttinggrad på inntil 90 % for B6 og 128 % for B7.

Når det gjeld endring av rammene for parkeringsarealet i B6, meiner administrasjonen det er føremålstenleg å endre utforminga på dette for å sikre fleksibilitet i den vidare prosessen. Den beste måten å gjere dette på er å ta ut vertikalnivået som er vist på kartet datert 17.09.2013 og heller vise parkeringskjellar som bestemmelsesområde innanfor både B6 og B7. Ein kan sjå for seg at ein får dei same utfordringane for B7, og administrasjonen vil då førebygge at dette vil kunne bli eit problem i samband med byggesaka seinare. Bestemmelsesområdet må vere av ein storleik som sikrar fleksibiliteten til å gjere justeringar for å tilpasse dette til utbygginga.

- Fjerner vertikalnivå med parkeringskjellar frå plankartet og erstatter dette med bestemmelsesområde #1 i B6 og #2 i B7.
- Ny føresegn § 7.1.1: «Innanfor føresegnområde #1 og #2 kan det etablerast parkeringshus (jf § 3.5.1) under bakken med tilhøyrande innkøyring som vist i plankart.»
- Endrer føresegn 3.5.1: «Parkeringshusa for felt B6 og B7 skal liggje innanfor områda for bustadformål. Det skal etablerast parkeringsplassar i underetasje med 1,5 plasser per bueining.»

I høve merknad knytt til at ein ynskjer å leggje til rette gangveggar og uteoppfallsareal med tanke på at desse kan vere køyrbare for brannutrykningskøyrety, ser ikkje administrasjonen noko problem med at ein legg til rette for dette. Administrasjonen vil likevel peike på at det ikkje skal vere høve til å nytte gangvegane til andre trafikkføremål enn for naudsynt køyring for utrykningskøyrety.

- Ny føresegn 2.7.4: «Det kan etablerast køyrbare gangveggar og oppstillingsplassar for

brannbil innanfor uteareal i felt B6. Taket på underliggjande garasjeanlegg skal dimensjonerast for køyring. Oppstillingsplassar for brannbilar kan utformast som ein del av grøntanlegget.»

Det vart også peika på at det ikkje var sikra ein tverrforbindelse i samsvar med føresegnene til overordna plan for Knarvik aust, mellom B7 og B8. Administrasjonen meiner at denne bør sikrast for å få ei best mogleg samankopling av dei ulike bustadfelt i området. For å sikre ein tverrforbindelse mellom felt vert det lagt inn ein gangveg ved LEIK 2 som går mot B8. Då sikrar ein tilgang til både leikeområdet, B6 og B7 og gangvegen/turstien vidare nordover mot friluftsområda i bakkant av området. Det vart også i revisjonen av føresegnene oppdaga at det ikkje er teke med ei føresegn som opnar opp for etablering av snarveg til busshaldeplassen ved Lonsvegen i planframlegget, så det vert teke inn ei føresegn som opnar opp for det.

- Lagt inn ny gangveg o\_Gv2
- Endra føresegn 4.2.1: O\_Gv1 og o\_Gv2 er offentleg gangveg.
- Ny føresegn 7.1.2: «Innanfor føresegnområde # 3 kan det etablerast sti på inntil 2 meter som skal fungere som snarveg mot busshaldeplass.»

Administrasjonen meiner at det med dei omtalte endringane frå planframlegget som var på høyring no ligg føre ein god og gjennomarbeidd reguleringsplan som tek i vare dei ulike interessene til både barn og unge, trafikktryggleik og fleksibilitet i planarbeidet for utbyggar. Det er vidare gode grøntareal innanfor planområdet og ei føremålstenleg utforming på desse. Det er lagt opp til gode tilkomst til og frå området til fots og det er også lagt opp til god tilkomst til turområda i bakkant av bustadområdet. I tillegg er ein i sentrumsnære område, og det vert lagt opp til ei høg utnytting i planområdet. Når det gjeld ei sikring av ulike storleikar på leiligheitar i bygga, som vart trekt fram av plan- og miljøutvalet i samband med vedtak om leggje planframlegget ut på høyring, har ikkje administrasjonen kome fram til ei føremålstenleg tilnærming til denne problematikken. Skal ein feste dette inn i føresegnene, må ein i så fall ha ein tydeleg politikk på dette som kan implementerast inn i dei enkelte planane og det ligg per i dag ikkje føre slike føringar eller retningsliner. Reguleringsplanen legg likevel til rette for at det skal kunne etablerast bustader av ulike storleikar då dei ulike bygningane som er illustrert har ulik struktur og oppbygning. Alt i alt meiner administrasjonen at reguleringsplanen som ligg føre legg opp til gode bustadmiljø med ei relativt høg tettleik, noko som er føremålstenleg i eit sentrumsnært område i Knarvik.