

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
067/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014
065/14	Levekårsutvalet	PS	02.09.2014
014/14	Eldrerådet	PS	02.09.2014
011/14	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	01.09.2014
075/14	Levekårsutvalet	PS	08.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/2127

## Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl.

### Vedlegg :

2014\_03\_10\_oversendelsesbrev2014\_02\_03\_Revidert

Planskildring2014\_03\_10\_føresegnerApalen\_Sør\_5125036\_20140203vedl 6 Sol-skyggeanalysevedl 7  
IllustrasjonerVA\_rammeplan 5125036\_A01Rammeplan for vann, avløp og overvann

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggjast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f\_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f\_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrsløper mot f\_KV1 i BKS2 og langs ubebygde område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrsløper inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrsløper for bustadane.
6. Pkt 2.6.7 må endrast til *Tilleten maksimal mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.*
7. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til *Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.*

### Plan- og miljøutvalet - 067/14

### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

**Vedtak i PMU - 14.05.14:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Apalen Sør, gbnr 202/1 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggjast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f\_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f\_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrslerpilar mot f\_KV1 i BKS2 og langs ubebygd område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrslar inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrslar for bustadane.
6. Pkt 2.6.7 må endrast til *Tilleten maksimal mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.*
7. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til *Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.*

**Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 011/14**

**RMNF - behandling:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har ingen merknader til planen.

Samrøystes vedteke.

**RMNF - vedtak:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har ingen merknader til planen.

**Eldrerådet - 014/14**

**ER - behandling:**

Eldrerådet har ingen merknader til saka.

Samrøystes vedteke.

**ER - vedtak:**

Eldrerådet har ingen merknader til saka.

**Levekårsutvalet - 065/14**

**LE - behandling:**

**LE - vedtak:**

**Levekårsutvalet - 075/14**

**LE - behandling:**

Arealplanleggjar Christian H. Reinshol orienterte i saka.

**Fellesframlegg:**

Levekårsutvalet ber rådmannen vurdere om det er mogleg å etablere tursti eller snarveg som er hensiktsmessig for å nå buss-stopp og skuleveg for bebuarar på Apalen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**LE - vedtak:**

**Uttale i Levekårsvalet - 08.09.2014:**

Levekårsutvalet ber rådmannen vurdere om det er mogleg å etablere tursti eller snarveg som er hensiktsmessig for å nå buss-stopp og skuleveg for bebuarar på Apalen.

## Saksopplysningar:

### Politisk handsaming

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

### Bakgrunn og vurdering av endringar i planframlegget

Reguleringsplan for Apalen sør var oppe til første gangs handsaming i plan- og miljøutvalet i møte 04.12.2013, sak 172/13, der det vart fatta følgjande vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova § 12 – 10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Apalen sør gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Planskildringa bør tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for.
2. I føresegna må det spesifiserast kor mange bueiningar som totalt kan byggast i kvart felt.
3. Det må vurderast å redusere moglegheita for sekundærbustad til enkelte delar av planen. Dersom denne moglegheita ikkje vert minka må det setjast av meir areal til leik.
4. Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadene.
5. F\_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det og leggjast til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplanen). For å oppretthalde kravet om 25m<sup>2</sup> leikeareal per hovudbueining må minst 350 m<sup>2</sup> opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.
6. Illustrasjonsplanen må teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.
7. Langs med f\_KV må det leggjast inn eit belte med anna veggrunn som er stort nok til at vegen kan prosjekterast innanfor Statens vegvesens handbok 017 sine retningslinjer.
8. Snu-hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L).
9. Alle veglenker i planen må få eigen nemning, og det må presiserast om dei skal vere i privat eller offentleg eigarskap.
10. Avkøyringer må markerast med pil.
11. BK1 står to gongar og BK 2 manglar på plankartet
12. Det må leggjast inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.
13. PMU krev at det skal etablerast plan for opparbeiding av gang- sykkelveg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.

Under kjem ei oppsummering av dei hovudtema som vart sett fram i første gangs handsaming av reguleringsplanen. Forslagsstillar sitt tilsvaret på merknadane er lagt ved som

vedlegg til saka.

Reviderte plandokument som er vurdert er:

- Planskildring datert 03.02.2014
- Plankart 03.02.2014
- Føresegn datert 10.03.2014

### Kopling av plandokument

Nemning av fleire reguleringsføre mål samsvarer ikkje mellom plankartet og føresegna. Dei nye nemningane i plankartet gjer og at nemning av eigartilhøve i føresegna manglar for fleire felt. Plankonsulentane må gå nøye gjennom nemningane i plankartet og føresegna og rette opp slik at dei korresponderer med kvarandre.

### Veg, parkering og avkøyrslø

*Det vart stilt krav om at parkeringsmøglegheitene måtte utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadane. Det vart og stilt krav om eit belte med anna veggrunn langsmed det som no er nemnd f\_KV1 i plankartet. Snu-hammaren ved BF4 måtte dimensjonast for lastebil. I tillegg måtte kvar veglenke i planen få eigen nemning, og det måtte presiserast eigarskap for dei. Avkøyrslø måtte markerast med pil i plankartet.*

Krav til parkering er betra i dei reviderte plandokument.

Belte med anna veggrunn langsmed f\_KV1 er ikkje teikna inn på plankartet. Kravet vart stilt for å sikre nok plass til bygging av nytt vegareal og utviding av eksisterande vegareal, og i tillegg for å sikre nok areal til breiddeutviding i svingane. Utan eit belte med anna veggrunn vil ein ved utbygginga vere heilt bunden av regulert breidde og kant på vegareal og fortausareal. Ein vil då ikkje ha noko å gå på, og vil stå i fare for å støyte på konflikthøgder. Belte for anna veggrunn er ikkje høveleg å leggje inn i planen der eksisterande bygg allereie står tett attmed vegen, men langsmed felte som p.t. ikkje er utbygd vil det framleis vere tilrådd å teikne inn belte med anna veggrunn for å minimere risikoen for at vegareal i planområdet støyter på konflikthøgder under utbygging og ikkje kan byggast slik som det vert regulert. Det bør også takast høgd for anna veggrunn med tanke på areal til plassering av snø knytt til brøyting om vinteren.

For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side, helst 12m om mogleg.

Veglenkene har på plankartet fått kvar sin nemning (f\_KV1 – f\_KV4) slik som etterspurt, men endringa er ikkje følgt opp i føresegna. Alle føresegn om veglenkjer må endrast slik at dei samsvarer med nemningane i plankartet. Eigarskap på gjerast greie for per veglenkje.

Planen legg opp til kryssing av veg f\_KV1 for mjuke trafikantar i ein sving i området mellom to avkøyrslar på kvar si side (ved felt LB). Dette er ei uheldig og lite trafikksikker løysing. Kryssing for mjuke trafikantar bør flyttast til eit mindre konfliktfyllt punkt.

Pilar for avkøyrslar er teikna inn på plankartet. Planen legg opp til uheveleg mange avkøyrslar ved alle veglenkjene. For liten avstand mellom avkøyrslene vil skape konflikt mellom frisktsoner og gjere både vegbanen og køyrebanekant mindre eller dårlig definert, og kan og gå på akkord med trafikktryggleik i planområdet. Talet på avkøyrslar kan med fordel reduserast i heile planen, spesielt langsmed f\_KV1. Dette kan gjerast ved at ein ikkje opnar for at kvar nye bustadtomt skal få sin eigen avkøyrslar men i større grad legg opp til samling av tilkomst for fleire bustadtomtar om gangen.

### Tal på bueiningar i planen

*Det vart stilt krav om at planskildringa skulle tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for. Det vart og stilt krav om at føresegna og skulle spesifisere kor mange einingar som totalt kan byggjast i kvart felt. Det måtte og vurderast å minske talet på moglege sekundærbustader i planområdet.*

Planskildringa er revidert og omfang av planlagde bueiningar kjem betre fram.

Det er eit positivt grep at moglegheit for sekundærbustad ikkje lenger er tillete i dei 23 konsentrerte småhusa.

### Leikeareal

Kravet om presiseringar rundt felt f\_LEIK3 er teken inn i føresegna.

### Støyskjerming

*Det vart stilt krav om at illustrasjonsplanen måtte teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.*

Illustrasjonsplanen er ikkje endra. Plankonsulenten har gjort greie for at ein set føre at støyskjerming skal verte avklart i byggesakshandsaminga av kvart einsskilte nybygg. Det hadde vore ønskeleg med ei meir heilskapleg tilnærming til løysingar for støyskjerming, men administrasjonen meiner likevel at den skisserte løysinga er akseptabel.

### Rekkefølgjekrav for opparbeiding av GS-veg/fortau, jf. krav frå PMU

*Det vart stilt krav om at det skal etablerast plan for opparbeiding av GS-veg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.*

Plankonsulenten syner til pkt 1.3.6 om at opparbeiding av GS-veg langsmed FV391 skal vere

opparbeidd eller sikra opparbeidd slik som regulert i plan nr 1263 – 19032007 Apalen 1, Hellesåsen før det vert gjeve midlertidig bruksløve eller ferdigattest til meir enn 8 bueiningar i planområdet for Apalen Sør. Dei nemner at sekundæreiningar til dei åtte bueiningane ikkje er medrekna. Føresegnene opnar difor opp for bygging av inntil 16 bueiningar før GS-veg/fortau langsmed fylkesvegen vert ferdigstilt som regulert i naboplanen. Dette er i samsvar med kravet som er sett for tilgrensande reguleringsplan for Helleåsen. Administrasjonen følger forslagsstillar i at det normalt ikkje vert utarbeidd ein eigen plan for oppfylling av rekkefølgekrav som er sett i reguleringsplanen. Dette mellom anna på bakgrunn av at ein på reguleringsstidspunktet ikkje har oversikt over når dei ulike områda vert bygd ut og når ein eventuelt vil nå innslagspunktet for rekkefølgekrava. Det vil også vere ei sak mellom utbyggarane av dei to tilgrensande reguleringsplanane korleis ein ser for seg utbygginga av G/S-veg langs fylkesvegen. Administrasjonen meiner at dette er ein prosjekteringsjobb som utbyggarane må ta når dei eventuelt ser at ein nærmar seg innslagspunktet for rekkefølgekravet og at ein då tek tak i dei problemstillingane som må handterast i høve etableringa av G/S-vegen.

#### Andre endringar og supplering av føresegna

Pkt 2.6.7 må endrast til *Tilleten maksimal mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.*

Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til *Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.*

#### Oppsummering / konklusjon:

Administrasjonen ser at det framleis er nokre justeringar som skal til før planframlegget kan leggast ut til offentleg ettersyn. Endringane er likevel av ein slik art at det etter administrasjonens vurdering er snakk om endringar som ikkje treng å takast opp til ny politisk handsaming og kan handterast administrativt. Ein vil også spare noko tid i høve utsending av planframlegget dersom ein slepp å ta saka opp til ny handsaming politisk. Administrasjonen vil føreslå at følgjande må vera utført før planen vert sendt ut til offentleg ettersyn:

1. Nemningar i plankart og føresegner må rettast opp slik at det er samsvar mellom desse, jf. mellom anna gjennomgang i saksframlegget.
2. Det skal leggast inn minimum 0,5 meter anna vegareal langs tilkomstveg f\_KV1, med unntak av dei stadane det allereie er etablert bygg heilt inntil den regulerte vegkroppen.
3. For å sikre at snuhammaren ved BF4 vert dimensjonert for lastebil må det på plankartet teiknast inn minimum 9 m svingradius på kvar side.
4. Kryssing for mjuke trafikantar på f\_FTA må ved føremål LB flyttast til eit mindre konfliktfylt punkt.
5. Fjerne avkøyrsløper mot f\_KV1 i BKS2 og langs ubebygde område i BF2. Det må anten lagast eigne avkøyrsløper inn i områda eller sikrast i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrsløper for bustadane.
6. Maksimaltal for tal på bueiningar inkludert sekundærbustader må takast inn i føresegnene
7. Pkt 2.6.7 må endrast til *Tilleten maksimal mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg*

planert terreng.

8. Siste setning i pkt 2.9.2 må endrast til *Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjend situasjonsplan for feltet.*

---

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
172/13	Plan- og miljøutvalet	04.12.2013

### 1. gangs handsaming av reguleringsplan Apalen Sør, gbnr 202/1 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 leggje reguleringsplan for Apalen sør gbnr 202/1 m.fl. ut til offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. *Planskildringa bør tydeleggjere kor mange bueiningar planforslaget totalt opnar for.*
2. *I føresegna må det spesifiserast kor mange bueiningar som totalt kan byggast i kvart felt.*
3. *Det må vurderast å redusere moglegheita for sekundærbustad til enkelte delar av planen. Dersom denne moglegheita ikkje vert minka må det setjast av meir areal til leik.*
4. *Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at ein og reknar med plass for sekundærbustadene.*
5. *F\_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det og leggast til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplanen). For å oppretthalde kravet om 25m<sup>2</sup> leikeareal per hovudbueining må minst 350 m<sup>2</sup> opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.*
6. *Illustrasjonsplanen må teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.*



7. *Langs med f\_KV må det leggjast inn eit belte med anna veggrunn som er stort nok til at vegen kan prosjekterast innanfor Statens vegvesens handbok 017 sine retningslinjer.*
8. *Snu-hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L).*
9. *Alle veglenker i planen må få eigen nemning, og det må presiserast om dei skal vere i privat eller offentleg eigarskap.*
10. *Avkøyninger må markerast med pil.*
11. *BK1 står to gongar og BK 2 manglar på plankartet*
12. *Det må leggjast inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.*

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

#### **Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013**

##### **Fellesframlegg:**

*PMU avviser reguleringsplanen. Fylgjande punkter skal utgreiast og inkluderast i plan før den kommer tilbake til politisk handsaming.*

*1-12 som i framlegg til vedtak.*

*13. PMU krev at det skal etablerast plan for opparbeiding av gang- sykkelveg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 04.12.2013**

PMU avviser reguleringsplanen. Fylgjande punkter skal utgreiast og inkluderast i plan før den kommer tilbake til politisk handsaming.

1-12 som i framlegg til vedtak.

13. PMU krev at det skal etablerast plan for opparbeiding av gang- sykkelveg/fortau, som seinast skal opparbeidast etter etablering av 8 bueiningar.

## **Saksutgreiing:**

### Saksdokument vedlagt:

Planskildring, datert 21.06.13  
Sol-skugge analyse, datert 19.06.13  
Illustrasjonar, datert 19.06.2013  
Reguleringsføresegner, datert 21.06.2013  
Arealplankart, datert 18.03.13  
Illustrasjonsplan, datert 18.03.13

### Saksdokument ikkje vedlagt:

Støyanalyse, datert 04.08.11  
VA-rammeplan, datert 18.06.2013

### Saka gjeld:

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

Oppdragsgjevar for planen er Kjell Oddmund Kålås og det er Riss landskap og Norconsult som har stått for utarbeiding av planen.

Hovudformålet med reguleringsplanen er å regulere eit eksisterande bustadområde med 4 nye frittliggande einebustader og 23 konsentrerte småhus. Det allereie etablerte bustadfeltet er satt saman av 14 einebustader og 3 tomannsbustader. Dei nye bustadene følgjer kommuneplanen sine krav til tomtestørrelse og dei får i så måte godt med privat uteopphaldsareal. Føresegna opnar også for at kvar enkelt eining kan ha ein sekundærbustad på inntil 65m<sup>2</sup> på eige tomt.

Planområdet Apalen sør ligg ved Hjelmås i Lindås kommune og området er på ca 70, 4 daa. Området som ynskes bygd ut ligg oppå Apaltunellen og har bratte skrentar mot sør- vest. Byggeområde ligg så pass høgt over sjølve tunellaket at det ikkje skal føre med seg nokon problem. Ein meir aktuell problemstilling er støyen som trafikken frå vegen fører med seg. I samband med dette er det laga ein eigen støysonerapport kor avbøtande tiltak for råka

bustader og uteopphaldsareal er lagt fram.

Det er ikkje offentleg servicetilbod i nærleiken av område, men det er busstilbod på E39 t/r Knarvik med andre forbindingar til Bergen og andre steder. Næraste skule og barnehage ligg på Leknes, om lag 2,5 km unna. Næraste lokalsenter med daglegvarehandel, offentlege kontor og liknande er i Knarvik som ligg 8 km unna.

Tilkomsten er dagens veg inn i område som går inn frå Leiknesvegen (Fv 391). Langs med tilkomstvegen er det regulert fortau. Tilkomstvegen går gjennom heile planområdet og ender innerst i feltet som ein blindveg kor det skal vere snumoglegheit for større bilar t.d. bossbilar. Leiknesvegen har ikkje gong/sykkelveg eller fortau. Som eit rekkefølgjekrav skal deler av denne vegen utbetrast før det vert gjeve midlertidig bruksløyve for meir enn 8 nye bueiningar i feltet (utan å rekne med evt. sekundærbustader). Dette er i samsvar med den tilgrensande planen for Helleåsen (Plan ID: 1263- 19032007).

### Planstatus

Planområdet er i dag ikkje regulert og kommuneplanen er førande for utbygginga. Det aktuelle arealet er satt av til byggeområde i kommuneplanen og er en del av eit større bustadområde.

Reguleringsplanen som vert lagt fram er i tråd med overordna planer.

Den nyleg godkjende reguleringsplanen for Helleåsen (Plan ID: 1263- 19032007) har delvis felles grense med denne planen si nordlege grense. Dei to planane har samanfallande rekkjefølgjekrav som gjeld utbetring av Fylkesveg 391 Leiknesvegen.

### Merknader

Det kom inn fem merknader til oppstart.

- Fylkesmannen i Hordaland
- NGIR
- Hordaland fylkeskommune
- Wiggo Eriksen
- BKK

### **Vurdering:**

## Estetikk og naboforhold

Dei planlagde husa og plasseringa av dei passer godt inn i det eksisterande bustadområde. I hovudsak er det snakk om delvis fortetting nord i feltet og ei utviding av bustadområde i sør. For dei som bur i feltet i dag vert den største påverknaden auka biltrafikk og generelt meir aktivitet forbi deira hus.

## Frittliggande og konsentrerte småhus

Det er 14 einebustader og 3 tomannsbustader i feltet i dag, totalt 19 einingar. I tillegg til desse regulerast det no inn 23 småhus og 4 einebustader, totalt 27 nye einingar. Når desse er bygd ut er det 46 einingar i feltet. Føresegna opnar for at kvar eining kan etablere ein sekundærbustad på inntil 65m<sup>2</sup>. Dersom kvar eining lager sekundærbustad vert det totalt 92 einingar innanfor planen.

Dette er relativt mykje i forhold til kva som er der i dag. Ei slik utbygging kan gje problem ved handtering av med anna parkeringsforhold. Dei frittliggande bustadene skal ha plass til 2 parkeringsplasser på eiga tomt, medan dei konsentrerte berre skal ha 1,5 plasser. Når kvar av desse kan ha sekundærbustad er det sannsynleg at det vert for få parkeringsplasser og at parkeringssituasjonen vert uoversiktleg. Dersom kvar eining skal få moglegheit til å ha sekundærbustad må det også visast parkeringsløyising for desse ekstra bustadene. Dette kan enten løysast på eige tomt eller i felles parkeringsplass. Ein felles parkeringsplass kan også fungere som gjesteparkering. Gjesteparkeringa bør i tilfelle plasserast sentralt i feltet.

Det er lite sannsynleg at kvar eining vil etablere ein slik sekundærbustad, men når det opnar for det, bør og planskildringa og føresegna skildre dette. Leikeplasser og vegar er ikkje dimensjonert for dette, og den reelle maksimumsutbygginga er underkommunisert i planframlegget.

- *Planskildringa bør tydeleggjere kor mange einingar planforslaget totalt opnar for.*
- *Det må vurderast å redusere moglegheita for sekundærbustad til enkelte deler av planen. Dersom denne moglegheita ikkje vert minka må det setjast av meir areal til leik.*
- *Parkeringsmoglegheitene må utvidast slik at dei også reknar med plass for sekundærbustadene.*

## Trafikk og parkeringsforhold

Vegen som går gjennom planområdet ligg der i dag og det er i hovudsak ein forlenging av eksisterande veg. Sjølv om mesteparten av vegen allereie er laga må den likevel dimensjonerast og ved behov utbetrast for å takle den auka trafikken som utbygginga bring med seg. Etersom det er opna for at alle husa kan ha sekundærbustad bør vegane utbetrast for å tåle den maksimale utbygginga. Utover dette er det ein del plantekniske manglar ved vegane;

Hovudvegen f\_KV er berre teikna inn i plankartet og er ikkje detaljprosjektert. Dette betyr at vegen ikkje er optimalt tilpassa terrenget og høgder. For at ein ikkje skal møte på problem med føremåls grensene når utbygginga startar er det naudsynt å gje meir plass til vegareal. Når ein legg inn dette beltet må det også visast omsyn til breiddeutviding i svingane.

- *Langs med f\_KV må det leggast inn eit belte med anna veggrunn som er stort nok til at vegen*

*kan prosjekterast innanfor Statens vegvesens handbok 017 sine retningslinjer.*

Snu- hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L). Det er viktig at denne vert utbetra slik at det ikkje kjem konfliktrar og framkomstproblem for bossbilar og utrykkingskøyretøy som til dømes større brannbilar.

- *Snu-hamaren ved BF4 må dimensjonerast for lastebil klasse (L).*

Vegane er ikkje riktig namngjevne. Alle veglenkar må tildelast eige namn og det må presiserast om dei skal vere private eller offentlege. Avkøyringar er ikkje markerte med pilar.

- *Vegane må få namn, og om dei skal vere i privat eller offentlig eigarskap må presiserast.*
- *Avkøyringar må markerast med pil på plankartet.*

## Barn og unge

f\_LEIK 3 er ein naturleikeplass som skal etablerast når det regulerast for 10 eller fleire bustader. Denne skal lagast i tillegg til dei andre leikeplassane og skal ikkje reknast med i arealrekeskapet over leikeareal (jf. § 2.5 i kommuneplanen). Som følge av dette er det ikkje satt av nok areal til leikeplasser innan planområdet. Når ein reknar med sekundærbustadene er det langt på veg for lite leikeareal.

Leikeplassane ligg godt til med gode solforhold. f\_LEIK3 skal ikkje planerast, men heller opparbeidast som naturleikeplass. Dette er eit godt grep og her skal det gjerast rom for ei ballbinge eller liknande. Deler av plassen må også opparbeidast med leikeapparat slik at arealkravet på 25 m<sup>2</sup> per eining vert oppfylt. Denne vil då også fungere som nærleikeplass for dei minste borna i BF4 og BK3.

- *f\_LEIK3 skal i hovudsak etablerast som ein naturleikeplass. Innanfor dette område skal det også leggast til rette for balleik eller liknande (jf. § 2.5 i kommuneplanen). For å oppretthalde kravet om 25m<sup>2</sup> leikeareal per hovudbueining må minst 350 m<sup>2</sup> opparbeidast og lagast til rette med leikeapparat.*

## Støy

Støyforholda er grundig kartlagt i eigen rapport frå Kilde akustikk, dagsett 08.04.2011. Rapporten viser at sørlege deler av planområdet ligg i gul støysone. Støykjelda kjem frå vegtrafikk frå E39. Uteopphaldsareal med leikeplasser, samt at husa vert gjennomgåande med støyfølsame rom på stilleside er tilstrekkeleg sikra i føresegna. Illustrasjonsplanen viser ikkje støyskjerm eller korleis husa kan plasserast slik at dei fungerer som støydempar. Den bør reviderast slik at utbygginga etter støyskjerming vert vist.

- *Illustrasjonsplanen må teiknast om slik at utbygginga med støyskjerming vert vist.*

## LNFR

Restarealet ned mot Leiknesvegen har formålet LNFRL som viser til at friluft er hovudformålet. Deler av dette området er så bratt og ulent at det ikkje bør eller kan nyttast til friluftsliv. Det er ingen arealformål i produktspesifikasjonen som passer direkte til slike område.

## ROS

ROS- analysen som er ein del av planskilddinga er laga i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet av analysen viser at tre hendingar slår ut i gul risikovurdering.

Den første går på faren for skog/lyngbrann. Vurderinga er at det er mindre sannsynleg for at det oppstår brann, og at konsekvensane vert mindre alvorlege pga. god kapasitet på slukkevatn og rask responstid hos brannvesenet. For det økonomiske aspektet vert i midlertidig konsekvensane betydelege. Som avbøtande tiltak vert det foreslått å sette opp skilt om skogbrannfare som ein påminning om at bål-brenning er forbode på sommarhalvåret. Dersom dette tiltaket skal gjerast juridisk bindande må det takast inn i føresegna.

Den andre omhandlar faren for fall frå stup eller tunnelportal. Det er vurdert at sannsynet for at nokon fall utfor er liten, men konsekvensane for liv og helse vil normalt vere dødeleg og er dermed satt til alvorleg. Ettersom det skal settast opp sikringsgjerder vert dei avbøtande tiltaka å avleie merksemda bort frå dei potensielt farlege områda. Leikeplasser og uteopphaldsareal skal byggast opp på ein slik måte at dei vender fokuset bort frå gjerder.

Den siste hendinga omhandlar faren for trafikkulykke på E39 som følgje av utbygginga og den aktiviteten som kjem av det. Scenarioet som er teikna opp er at gjenstandar kan kome ned i vegbana og at bilistar kan verte blanda av gjenskin frå glasflatar. Sannsynet for at ei trafikkulykke oppstår som følgje av den økte aktiviteten på tunellaket er vurdert til mindre sannsynleg og konsekvensane er satt til mindre alvorlege for liv og helse samt økonomi. For liv og helse er det derimot vurdert til betydeleg. Det er ikkje lista opp spesifikke avbøtande tiltak for å betre denne situasjonen. Sikringsgjerde og avleiinga bort frå tunellkanten vil nok hjelpe på situasjonen.

Sjekklista som er nytta og Lindås kommune sine akseptkriter kunne med fordel blitt lista opp innleiingsvis i analysen.

## Uteopphaldsareal

Slik bustadene er teikna inn på illustrasjonsplanen vert uteopphaldsarealet liggande mot den støyutsette sida. Føresegna sikrar at støyen på uteområda ikkje skal overstige 55 dB. For at dette skal la seg gjennomføre må det enten setjast opp støyskjerm eller så må husa plasserast på ei anna måte slik at bygningsmassen fungerer som støydempar. Det er viktig at uteopphaldsarealet likevel innehar gode kvaliteter med gode solforhold.

## Universell utforming

Kravet om universell utforming av planområdet er tilstrekkeleg sikra i føresegna. At krava er

følgt opp skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.

### Plankart

Alle formåla i plankartet er teikna etter rett SOSI-kode og formål. Nokon småfeil må likevel rettast opp. Det er ikkje lagt inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane. For å ikkje risikere at det setjast opp bygg som gir skugge på leikeplassane er det viktig at byggegrensene er klare.

- *BK1 står to gongar og BK 2 manglar.*
- *Det må leggest inn byggegrense frå BF3 og BF1 mot leikeplassane.*

### **Vurdering av miljøkonsekvensar:**

Planframlegget vil medføre inngrep i eksisterande natur i høve utbygginga, men det er ikkje registrert artar eller naturtypar i området som vil bli råka av tiltaket. Eventuell handtering og avrenning frå området vert handtert i VA-plan.