

## Saksframlegg

Sakshandsamar:	Plan	Anders Gulowsen		
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 19/213	Klassering:	

### Vedtak - mindre endring Fugledalen bustad - PlanID 12532012

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

*I medhald av plan og bygningslova § 12 -14, vert framlegg til mindre reguleringsendring i plankart og føresegner (datert 24.09.2014) for Fugledalen Bustad Hatland, Gbnr 13/3, 13/4 m.fl., PlanID 12532012001 vedteken.*

#### Administrativt vedtak 003/19

#### Saksopplysningar:

Tiltakshavar: Lonevåg Boligutvikling AS  
Plankonsulent: Aslaug Sæther, Ard arealplan AS  
Søkjjar: Ard arealplan AS  
Søknad motteke: 18/06-2019

#### Bakgrunn:

Endringa gjeld Detaljregulering Fugledalen Bustad Hatland 12532012001 som vart vedteken 24.09.2014.

Tiltakshavar har kome med ynskje om endring av plankart og føresegnene, på bakgrunn av at det er komen utfordringar i samband med detaljprosjektering av fleire byggeområder. Det har også vore naudsynt med ei mindre utviding av planområdet slik at gangvegen frå Fugledalen bustad til idrettsplassen kan gå heilt ned til eksisterande gangvegssystem på Hatland. I samband med endringa vil skredfasesoner bli lagt inn i plankartet etter krav frå kommunen.

Det er ynskje om endring i både plankart og i føresegnene.

#### Grunngjeving for endringane :

Intensjonen til den opphavsplanen har vore å opparbeide området med attraktive og varierte bustader med gode leikeareal. I tillegg skal planen sikra ein gjennomgåande grøntstruktur og regulere gode gangvegar mellom planområdet og sentrumsfunksjonane i Lonevåg.

Det er starta opp arbeid med å planera området, og ein er kome langt mellom anna med etablering av nye vegar innanfor planområdet. Tiltakshavar har kome med førespurnad om dei fleste endringane på bakgrunn av utfordringar knytt til detaljprosjektering av bygg. Osterøy kommune vil samstundes at utarbeidde skredfasesoner med rekkjefølgjekrav/tilhøyrande føresegner blir innarbeid i planen.

#### Uttale:

Saka har i samsvar med pbl § 12-14 3. ledd vore lagt fram for berørte myndigheiter, eigarar og festarar som vert direkte berørt av endringane for uttale. Saka vart sendt ut til uttale 11.07.2019 med frist for uttale 29.08.2019. Det kom inn 3 tilbakemeldingar:

**21.08.2019 – Hordaland Fylkeskommune:**

«Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget. Vi vurderer at endringane ikkje går utover hovudrammene i planen eller påverkar gjennomføringa av planen elles.»

**21.08.2019 – Statens vegvesen**

«Statens vegvesen er kritisk til at føremålet blir endra frå gangveg til turveg, da dette kan medføre endra krav til blant anna drift, vedlikehald og belysning.»

**27.08.2019 – Fylkesmannen i Vestland**

«Fylkesmannen har ingen merknader til endringane».

I høve til Statens vegvesen si uttale så påpeikast det frå kommunen sin side at turvegen vert regulert til offentleg areal og at det derfor vil vere kommunen som står for drift og vedlikehald. Når det gjeld belysning så ligg ikkje det inne som eit krav i Statens vegvesen sine handbøker for gangvegar, og kommunen vil ikkje setje krav om dette, då turvegen vil vere i umiddelbar nærleik til opplyst idrettsplass.

**Endringar i føresegnar:**

Endringar er markert med fet skrifttype.

Føresegn	Ny tekst	Gamal tekst
2.3.8	o_G01, <b>f_TV03</b> , o_GS01, f_LP 03, f_KTA04, pumpestasjon innanfor f_KAT02, f_PP01. o_G01, <b>f_TV03</b> , o_GS01, f_LP03, f_LP04, f_LP05 f_KTA05, pumpestasjon innanfor f_KAT02, f_PP01	o_G01, f_G02, o_GS01, f_LP03, f_KTA04, pumpestasjon innanfor f_KAT02, f_PP01 o_G01, f_G02, o_GS01, f_LP03, f_LP04, f_LP05 f_KTA05, pumpestasjon innanfor f_KAT02, f_PP01
2.3.9	Før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor omsynssonene for ras- og skredfare skal det føreligge dokumentasjon på at tiltaket har tilfredsstillande sikkerheit i forhold til ras- og skredfare. Dokumentasjon skal gjerast av føretak med naudsynt geologisk/geoteknisk kompetanse med bakgrunn i de normer for tilfredsstillande sikkerheit som følgjer av plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter.	Ny føresegn
2.5.2	<b>Minimum 80% av</b> alle bustadar skal ha universell tilkomst til felles eller privat inngangsparti frå parkeringsplass.	Alle bustadar skal ha universell tilkomst til felles eller privat inngangsparti frå parkeringsplass.
2.5.3	Alle leikeområde skal ha universell tilkomst <b>med unntak av f_LP05.</b>	Alle leikeområde skal ha universell tilkomst.
3.1.3	Maksimum mønehøgde er 9 meter og maksimum gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng. <b>Bustader innanfor same felt skal ha lik takform.</b>	Maksimum mønehøgde er 9 meter og maksimum gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
3.2.3	Maksimum mønehøgde er 9 meter og maksimum gesimshøgde er 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng. <b>Bustader innanfor same felt skal</b>	Maksimum mønehøgde er 9 meter og maksimum gesimshøgde er 7 meter over

	<b>ha lik takform.</b>	gjennomsnittleg planert terreng
1.3.3	Innanfor områda BB01, BB02, BB03, BB04, BB05 og BB07 kan det oppførast 3 etasjar med bustadeiningar i tillegg til parkeringskjellar. Maksimal <b>byggjehøgde</b> er 11 meter over gjennomsnittleg planert terreng, inkludert takoppstikk. <b>Bustader innanfor same felt skal ha lik takform.</b> Eventuell parkeringskjellar skal opparbeidast i terrenget under dette.	Innanfor områda BB01, BB02, BB03, BB04, BB05 og BB07 kan det oppførast 3 etasjar med bustadeiningar i tillegg til parkeringskjellar. Maksimal mønehøgde er 11 meter over gjennomsnittleg planert terreng, inkludert takoppstikk. Eventuell parkeringskjellar skal opparbeidast i terrenget under dette.
3.6.1	Leikeplassane, med unntak av f_LP02, f_LP05 og f_LP07, skal opparbeidast med sittegrupper og leikeapparat, til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. Minimum 90% av areala innanfor leikeplassane ( <b>f_LP01 - f_LP11</b> ) skal ikkje vere brattare enn 1:3, <b>med unntak av f_LP05 og f_LP07.</b> <b>For f_LP05 skal minimum 70 % av arealet innafør området ikkje vere brattare enn 1:3. Det skal etablerast tilkomst/sti til f_LP05 frå turveg f_TV03 gjennom friareal. Leikeareal kan f_LP05 skal tilpassast turveg f_TV03. Det tillatast med skjering/fylling og murar innanfor føremål f_LP05 ved opparbeiding av turvegen (f_TV03) dersom desse gjer området andre kvalitetar.</b>	Leikeplassane, med unntak av f_LP02, f_LP05 og f_LP07, skal opparbeidast med sittegrupper og leikeapparat, til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. Minimum 90% av areala innanfor desse leikeplassane skal ikkje vere brattare enn 1:3.
3.6.6	Alle leikeplassar skal ha tilkomst for rørslehemma, <b>med unntak av f_LP05.</b>	Alle leikeplassar skal ha tilkomst for rørslehemma
5.3.2	Turveg f_TV03 skal opparbeidast som vist på plankart og profildekning. Mindre justeringar er tillaten, men den skal ikkje vere brattare enn 1:7. Turvegen skal ha fast dekke.	Ny føresegn
5.3.3	Turveg f_TV03 er felles for BF01-BF10, BK01-BK05 og BB01-BB07.	Ny føresegn
5.4.1	Innanfor friområda o_FRI01, o_FRI02, FRI03 - FRI07 og o_FRI08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogleg grad vidareførast. Tiltak som fremjar friluftsliv er tillatt. <b>I føremål FRI04 og FRI05 skal det etablerast fylling og murar ved opparbeiding av turvegen (f_TV03).Fyllingane skal plantast til og ha eit taltalende uttrykk ved ferdigstilling.</b>	Innanfor friområda o_FRI01, o_FRI02, FRI03 – FRI07 og o_FRI08 skal eksisterande vegetasjon i størst mogleg grad vidareførast. Tiltak som fremjar friluftsliv er tillatt.
7.3	Ras- og skredfare (H310) Faresone H_310 er område med sannsyn for steinsprang med gjentaksintervall 1000 år.	Ny føresegn
8.1.1	Innanfor føresegnsområde #1 kan det etablerast parkeringskjellar /tilkomst til parkeringskjellar frå BB06 til BF04.	Ny føresegn

**Endringar i plankart:**

## Planområde.

Planområdet er utvida



Figur 1: Raud strek visar opphavleg plangrense.

## BB06 – Bustadfelt.

Planeringshøgden er i plankartet no vist med intervall, og feltet er delt opp med byggjehøgdelinje. Feltet er noko redusert i areal og % BYA er auka frå 40% til 50%, noko som er i tråd med gjeldande føresegn. Avkøyrsepil er flytta.

## BF04 – Bustadfelt.

Planeringshøgde er vist med intervall og tomtegrensene er tatt ut.

## BF10 – Bustadfelt

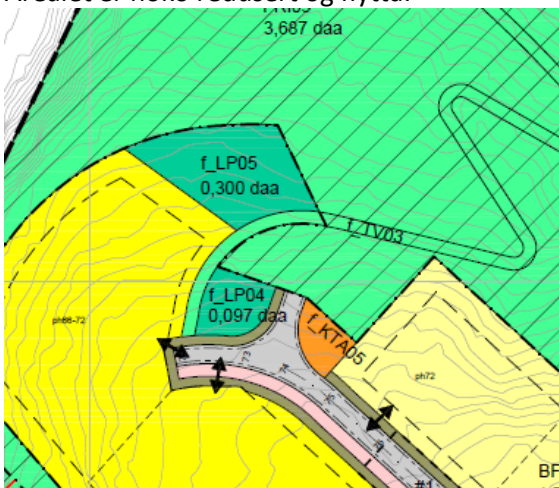
% BYA er auka frå 20% til 35%. Dette er i tråd med gjeldande føresegn.

## f\_G02 – Gangveg.

Føremålet vert endra frå gangveg til turveg. Grunnen til den endringa er at det ikkje er mogleg å byggja vegen slik det opphavleg vart planlagt på grunn av terrenget og at den derfor vert noko brattare enn planlagt. Ny gjennomsnittleg stigning blir på 1:7, mens det opphavleg skulle vore 1:8.

## f\_LP04 – leikeareal.

Arealet er noko redusert og flytta.



Figur 2: Biletet visar ny situasjon for leikeplassane f\_LP04 og f\_LP05.

## f\_LP05 – leikeareal.

Arealet er auka og flytta. Leikeplassen vil ikkje ha tilkomst for rørslehemma.

**Generelt.**

Ei rekkje bygningsgrenser er tatt ut av plankartet slik at bygningar kan plasserast friare innafor tomtene.

**Skredfaresone.**

I samband med områderegulering Lonevåg er det utarbeidd skredfarekartlegging. Område for skredfare er lagt inn på plankartet etter krav frå kommunen.

**Rådmannen si vurdering:**

Det er negativt at ein leikeplass ikkje lenger vil vere sikra universell tilkomst og plasserast i brattare terreng. Likevel er leikeplassen er sikra gjennom at det er lagt føringar for kor mykje areal som kan vere brattare enn 1/3. Det er frå før av 7 leikeplassar i planområdet og at ein av dei flyttast kan rådmannen akseptera ettersom ein leikeplass i eit brattare terreng ofte vil kunne ha andre kvalitetar.

Ein endring som gjer at minimum 80% av alle bustadene skal ha universell tilkomme frå parkeringsplass, frå dagens 100%, er uheldig. Likevel så har rådmannen forståing for at det i enkelte områder kan vere vanskeleg å oppnå universell utforming. Rettleiaren «Universell utforming etter plan- og bygningsloven» understrekar og at det er dei lokale føresetnadene og det lokaletterenget som er førande for i kva utstrekning ein kan tilrettelegga for universell utforming.

Gangvegen frå bustadfeltet til idrettsanlegget endrast til turveg og det godkjennast at den blir noko brattare enn ved førre planframlegg då det er vanskeleg å oppnå slakare stigning utan vesentlege, uheldige terrengingrep. Turvegen er sikra fast dekke gjennom føresegn.

Maksimal byggehøgd er endra til maksimal mønehøgd. Det er presisert at bustader innanfor same felt skal ha lik takform. I plankartet er tomtegrensene tatt ut av felta.

At det leggst inn skredsonar i kartet og blir utarbeidd føresegn knytt til tiltak i desse er viktig for at sikkerheita i området blir ivaretatt i framtida.

Utvidinga av plangrensa er oppretting av det som truleg har vore ein glipp i administrasjonen og sikrar at turvegen kan byggast i hendhold til intensjonen i planen.

Rådmannen vurderer at endringane ikkje vil påverke gjennomføringa av planen, den går ikkje utover hovudrammene i planen og endringa berører heller ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområde. På den bakgrunn vurderer rådmannen at endringane ikkje er i strid med intensjonen eller hovudtrekka i planen og dette kan difor gjennomførast som ei mindre endring etter plan- og bygningslova § 12-14.

Då endringa ikkje er av prinsipiell karakter vurderer rådmannen at saka kan handsamast administrativt jf delegeringsreglementet H-SAK 074/18.

**Konklusjon:**

Rådmannen tilrår endringa slik det går fram av saksopplysingane.

**Klage:**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok

at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf.

forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

#### Ikkje vedlagte saksdokument:

<b>Doknr</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Tittel på saksdokumentet</b>
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

#### Vedlagte saksdokument:

Uttale - Oppstartsmelding - Osterøy - Fuglesalen bustad - Hatland - endre reguleringsplan - forenkla prosess	221037	22.10.2019
19_188510-2Uttale- forslag om mindre endring i reguleringsplan for Fugledalen bustad - Hatland med planID 12532012001 - Osterøy kommune	220410	22.10.2019
Fråsegn til mindre endring i reguleringsplan for Fugledalen bustad - Osterøy kommune	220365	22.10.2019
Planføresegner Fugledalen_01112019_vedtatt	228161	01.11.2019
19001_Fugledalen II_mindre reguleringsendring_11.06.2019_A0	228162	01.11.2019