

## PLAN 218 - ENDRING VEGER, GANGVEGER, LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL, TYPE BOLIG OG UTNYTTINGSGRAD - GBNR 7/1 M.FL. - SOLHOLA

**Sakstittel:** Plan 218 - Reguleringsendring veg - Gbnr 7/1 m.fl. - Solhola

**Tiltakshaver:** Fauskanger Bygg A/S

**Befaring:** Ja

### Særutskrift

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø	111/20	12.06.2020

Saksbehandler: Stein Are Høviskeland	Arkivsaknr.: 2018/6260-32
--------------------------------------	---------------------------

### Møtebehandling i Utvalg for teknikk og miljø - 12.06.2020

#### Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø er positiv til at plan 218 – Del av Solhola, gnr. 7, bnr. 599 m.fl. endres og at endringen kan gjennomføres etter en forenklet prosess, jf. bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

#### Endringen begrunnes med følgende:

- Reguleringsendringen går ikke utover hoveddrammene i Plan 218, men forbedrer planen.
- Reguleringsendringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
- Reguleringsendringen rydder opp i problemer som Plan 213 – Kleppstø sentrum har forårsaket vedrørende tilkomst.
- Økningen i antall boenheter er beskjeden – og ønskelig fra kommunalt og regionalt hold.
- Reguleringsendringen ivaretar avklaringer vedrørende vann-, avløps- og overvannshåndtering, samt potensiell rasfare.
- Reguleringsendringen tilrettelegger for en mer fremtidsrettet og skånsom utbygging.
- Det foreligger ingen negative merknader fra sektormyndigheter vedrørende behandlingsform.
- Reguleringsendringen medfører nesten dobbelt så stort areal for lek og uteopphold i forhold til gjeldende plan.
- Reguleringsendringen sikrer at området ikke bygges ut med potensielle store fjernvirkninger.

## **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Utvalg for teknikk og miljø finner ikke grunnlag for å gjøre endringer i plan 218 – Del av Solhola, gnr. 7, bnr. 599 m.fl., da det innsendte forslaget innebærer så mange endringer at det går utover hoveddrammene i planen. Endringene må da skje som resultat av en fullstendig planprosess.

### **Behandling:**

*Det ble foretatt befarings 11.06.2020*

**Oddvar Magne Juvik (FNB) fremmet rådmannens innstilling.**

### **Malin Woll Skotnes (H) fremmet følgende felles forslag fra H,V,PP,FrP,SP:**

Utvalg for teknikk og miljø er positiv til at plan 218 – Del av Solhola, gnr. 7, bnr. 599 m.fl. endres og at endringen kan gjennomføres etter en forenklet prosess, jf. bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

### **Endringen begrunnes med følgende:**

- Reguleringsendringen går ikke utover hoveddrammene i Plan 218, men forbedrer planen.
- Reguleringsendringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
- Reguleringsendringen rydder opp i problemer som Plan 213 – Kleppestø sentrum har forårsaket vedrørende tilkomst.
- Økningen i antall boenheter er beskjedent – og ønskelig fra kommunalt og regionalt hold.
- Reguleringsendringen ivaretar avklaringer vedrørende vann-, avløps- og overvannshåndtering, samt potensiell rasfare.
- Reguleringsendringen tilrettelegger for en mer fremtidsrettet og skånsom utbygging.
- Det foreligger ingen negative merknader fra sektormyndigheter vedrørende behandlingsform.
- Reguleringsendringen medfører nesten dobbelt så stort areal for lek og uteopphold i forhold til gjeldende plan.
- Reguleringsendringen sikrer at området ikke bygges ut med potensielle store fjernvirkninger.

### **Avstemming:**

Rådmannens innstilling: For: 5st. (1AL,1MDG,1SV,1AP,1FNB)

Malin Woll Skotnes forslag: For: 6st. (2H,1FrP,1SP,1PP,1V)

## **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Utvalg for teknikk og miljø finner ikke grunnlag for å gjøre endringer i plan 218 – Del av Solhola, gnr. 7, bnr. 599 m.fl., da det innsendte forslaget innebærer så mange endringer at det går utover hoveddrammene i planen. Endringene må da skje som resultat av en fullstendig planprosess.

## **SAMMENDRAG**

Askøy kommune mottok den 09.04.19, søknad om mindre endring av plan 218 – Del av Solhola gnr, 7, bnr 599 m.fl. Søknaden var komplett den 07.04.20.

Endringen omfatter:

- Justering av adkomstveger, delvis regulert i Plan 218 og delvis regulert i Plan 213 (Kleppestø sentrum).
- Fjerning av gangveg Fe/P-2 nordøst i planområdet.
- Endring av bygningstype og utnyttingsgrad.
- Regulert lekeareal reduseres. I stedet er det lagt inn uteoppholdsareal, slik at samlet areal til lek og uteoppholdsareal er økt.
- Flytting av regulerte avkjørsler mot eksisterende bebyggelse.
- Justering av enkelte regulerte eiendomsgrenser.
- Endring av planavgrensning. Eiendommen 7/213 som er regulert i plan 15 – Kleppestø Florvåg innlemmes i planen, og det reguleres inn en ny boligtomt her.
- Areal til parkeringen for område BB1 er regulert i eget plan, mens det inngår som en del av boligområdet i plan 218.

Det er mottatt nabomerknad fra eierne av eiendommene 7/213, 7/248, 7/249, 7/254, 7/260, 7/292, 7/370, 7/642, og 7/750.

I henhold til Plan og bygningsloven §12-4 gjelder samme bestemmelser for endring av reguleringsplan som ved utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Rådmannen mener at endringen det her søkes om går utover hoveddrammene i planen. Myndigheten til å treffe vedtak om endringene kan da ikke delegeres og endringene må skje som følge av en fullstendig reguleringsprosess.

### **Videre saksgang:**

Dersom utvalget vedtar rådmannens innstilling avsluttes saken.

Dersom alternativt forslag til vedtak vedtas sendes saken tilbake til rådmannen for oppfølging.

### **Saksopplysninger:**

Askøy kommune mottok den 29.04.19 søknad om mindre endring av plan 218. Søknaden var komplett den 07.04.20.

Endringen omfatter:

- Justering av adkomstveger, delvis regulert i Plan 218 og delvis regulert i Plan 213 (Kleppestø sentrum).
- Fjerning av gangveg Fe/P-2 nordøst i planområdet.
- I plan 213 er den nederste del av veg A omregulert og flyttet lenger mot øst for å få plass til innkjøring til tunell. I den forbindelse er veggen senket og regulert gangveg tatt ut av planen.
- Endring av bygningstype og utnyttingsgrad.
- Regulert lekeareal reduseres. I stedet er det lagt inn uteoppholdsareal, slik at samlet areal til lek og uteoppholdsareal er økt.
- Flytting av regulerte avkjørsler mot eksisterende bebyggelse.
- Justering av enkelte regulerte eiendomsgrenser.
- Boligarealet er utvidet inn i areal som i gjeldende plan 218 er regulert til grøntområde. Denne delen av boligarealet ligger innen et område som i risikokart for Askøy er markert som et område med fare for steinsprang. Utløpsområdet for mulig steinsprangfare er

langs vegen som inngår i gangvegssystemet fra Kleppestø senter og opp til Askøy videregående skole.

- Endring av planavgrensning. Eiendommen 7/213 som er regulert i plan 15 – Kleppestø Florvåg innlemmes i planen, og det reguleres inn en ny boligtomt her.
- Regulering i nytt nivå. Areal til parkeringen for område BB1 er regulert i eget plan, mens det inngår som en del av boligområdet i plan 218.

Søker har begrunnet søknaden på følgende vis:

*«Endringsforslaget fremmes for å muliggjøre utbygging av området, i samråd med intensjonen bak gjeldende reguleringsplan. Slik planen i dag fremstår er det svært vanskelig å utnytte arealet på en god måte, sett i lys av store terrengforskjeller. For å utnytte dette på en bedre måte vil en derfor gjøre noen endringer i bygningstyper, slik at disse kan oppføres i bedre harmoni med terrenget, i tillegg til at planendringen ivaretar gjeldende arealpolitikk fra regionale og statlige myndigheter. I denne sammenheng vil en vise til de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hvor det spesielt fremkommer at områder i tilknytning til by- og tettstedsområder, samt kollektivknutepunkt, skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Vestland fylkeskommune har bl.a. stilt seg svært positivt til endringsforslaget, med bakgrunn i områdets sentrale plassering.*

*Det gjøres i tillegg mindre endringer for å tilpasse planen til den nye bebyggelsen, hvor bl.a. veganlegget justeres, andel leke- og uteoppholdsareal dobles, og uferdig avgrensning mot Kleppestøplanen ryddes opp i.*

*I samsvar med lovens § 12-14 som gir bestemmelser for endring av reguleringsplan, kan disse endringene gjøres etter en forenklet prosess, hvor alle berørte grunneiere og offentlige instanser får uttale seg til et konkret endringsforslag, før planmyndighetene kan vedta endringen. Merknadene til endringsforslaget er begrenset, og uttalelser fra offentlige myndigheter er i stor grad positiv, og det vises her til uttalelsene fra Vestland fylkeskommune, og Statens vegvesen. Fylkesmannen i Vestland har fått oversendt endringsforslaget to ganger, og har ikke hatt merknader til dette. Det poengteres at krav vedrørende kryss mot fylkesveg er ivare tatt i endelig forslag, og at en heller ikke har merknader til behandling etter den forenklete prosessen.*

*Med bakgrunn i de konkrete endringene, samt den mer utfyllende vurderingen av bestemmelsen, som begge beskrevet under, kan vi ikke se at det skal være nevneverdige forhold som en fullverdig planprosess vil belyse, utover det som her fremkommer i endringsforslaget. For forslagsstiller vil det derimot bety en betydelig utsettelse, i tillegg til en mangendobling av gebyrene, som også må anses å være et aktuelt tema i vurderingen av behandlingsformen for endringsforslaget. I den senere tiden har det vært langt lavere aktivitet i kommunens boligbygging, av hensyn til faktorer som skolekapasitet, gang- og sykkelveger, samt annet. Det faktum at dette området kan bebygges innen kort tid bør også kunne tale til fordel for saken.*

Søknaden er nabovarslet i samsvar med Pbl. § 21-3, to ganger. Det foreligger merknader fra eierne av 10 naboeiendommer, noen har hatt merknader til begge høringene og en person eier flere eiendommer.

Planforslaget har også vært sendt over til berørte høringsinstanser, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen har gitt uttale til planforslaget.

### **Vurdering:**

Plan- og bygningsloven inneholder følgende bestemmelse om endring og oppheving av reguleringsplan:

*§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan*

*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

Planendringen som nå sendes inn er ikke resultat av en fullstendig reguleringsprosess, men fremsettes for behandling etter forenklet saksbehandling.

Planforslaget innebærer endring av vegtrase og høyder på veg. Bakgrunnen for dette er at plan 213 – Kleppstøplanen har omregulert den nederste delen av vegen på en slik måte at det er høydeforskjell på ca 2 meter på vegene i punktet der de to planene møtes. Det er heller ikke samsvar mellom vegkant og vegbredder på vegen i krysningspunktet mellom de to planene. I plan 218 er eksisterende kjøreveg opprettholdt som gangveg, denne er regulert vekk i plan 213. Det nye planforslaget sikrer en sammenhengende veg i Solhola, i tillegg til at traseen er endret for å tilpasse seg endret bygningstype og plassering av bygg. Rådmannen har ingen motforestillinger mot at vegen omreguleres.

Avkjørsel veg D i plan 218 hadde en stigning på ca 20cm fra kanten på regulert veg og ca 9 meter inn veg D, den resterende strekningen har vegen en stigning på ca 1:9. Avkjørselen som går til eiendommene 7/214 og 7/642 er i det innsendte planforslaget benevnt f\_SV6 og flyttet ca 5 meter mot Kleppstø. Hovedvegen veg A (f\_SV1) er på det aktuelle stedet senket ca 1 meter, og vegen får en stigning på ca 1:8. Både fremkommelighet og trafiksikkerhet blir noe bedre dersom en lar avkjørselen ligge som i gjeldende plan, men dette vil vanskeliggjøre etablering av ny tomt på 7/213.

Planen legger opp til at det etableres 40 nye boenheter, i tillegg til de enhetene som skal etableres innen område BKS4, B3 og B4. Bestemmelsene angir ikke nøyaktig hvor mange enheter som kan bygges innen BKS4, B3 og B4, men det er angitt utnyttingsgrad TU 60%. For BKS4 som inngår i planendringen må utnyttingsgraden angis enten i BRA, %BRA, BYA eller %BYA. Hvis en tar utgangspunkt i %BRA, som samsvarer med %TU vil det innen B4 kunne etableres ca 340 m<sup>2</sup> boligareal inkludert parkering, innen B3 ca 535 m<sup>2</sup> inkludert parkering og innen BKS4 ca 360 m<sup>2</sup> inkludert parkering. Et grovt estimat vil tilsi at det innen område B3, B4 og BKS4 kan etableres minimum 10 nye boenheter inne disse boligområdene.

Lekearealet som er avsatt i gjeldende plan er flyttet, størrelsen på opparbeidet lekeareal er redusert, i stedet er det satt av uteoppholdsarealer som skal opparbeides for beboere i alle aldre. I kommuneplanens bestemmelser er det sagt at det skal etableres 1 sandlekeplass per 20. boenhet, lekeplassene skal også betjene eksisterende boliger innen planområdet.

Det er inntatt en bestemmelse om at det innen område BBB1 skal etableres et lekeareal på minimum 250m<sup>2</sup>, det er ikke knyttet kvalitetskrav eller rekkefølgekrav opp mot dette lekearealet. Dersom det etableres mellom 40 og 60 boenheter skal det i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel etableres 3 lekeplasser med de krav til utforming og avstand som er oppgitt i bestemmelsene. Planforslaget oppfyller ikke kommuneplanens krav til lekeareal. Når plan 218 ble vedtatt var det retningslinjer som omhandlet størrelsen på lekeareal, disse retningslinjene er nå inntatt som bestemmelser til gjeldende kommuneplan. Det skal være vanskeligere å avvike fra bestemmelser enn fra retningslinjer. Et avvik bør derfor belyses og avklares gjennom en full planprosess.

Bygningstypen endres for område BBB1 i ny plan fra konsentrert bebyggelse til blokkbebyggelse. I bestemmelsene til gjeldende plan er det sagt at maks mønehøyde over planert terreng er 9.0 meter, og utnyttingsgraden TU er satt til 60% for områdene B2 og B6, for de øvrige byggeområdene er TU satt til 35 %. TU er gammel betegnelse på utnyttingsgrad, og i veileder grad av utnytting er det sagt at parkeringsareal inngår i TU. I forslaget til reguleringsendring er avgrensingen mellom de ulike byggeområdene endret og utnyttingsgraden er både angitt i % BYA

som er prosent bebygd areal av tomten/delområdet og i % BRA som er andel bruksareal av arealet for tomten/delområdet.

Plankonsulenten har regnet ut at totalt bruksareal i område 1 og 2, vist i det nye planforslaget er 4760 m<sup>2</sup>, mens det i gjeldende plan er 4040 m<sup>2</sup>. De øvrige boligområdene har samme utnyttingsgrad som tidligere. Plankonsulenten har i tillegg regulert inn et areal i grunnen til parkering, dette arealet er ikke regulert i plan 218.

I henhold til § 5-4 Bruksareal (BRA) i veileder grad av utnytting skal bruksareal for alle måleverdige plan, bruksareal for åpent overbygd areal og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene til arealplan for området. Det står også under punktet for beregning av bruksareal følgende:

*«Summen av bruksareal for den enkelte bygning/konstruksjon, åpent overbygd areal og nødvendig parkeringsareal utgjør bruksareal for bebyggelsen på en tomt (BRA) og er grunnlaget for beregning av grad av utnytting.»*

I § 5-7 i veileder grad av utnytting står det: *«Søknad om tiltak skal vise hvordan parkeringen løses. Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og/eller kommuneplanbestemmelser.»*

Det står også i veilederen at kommunen bør reservere inntil 25 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass i parkeringshus, mens det kan være tilstrekkelig å reservere 18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass når parkeringsbehovet dekkes ved overflateparkering. Det er ikke oppgitt i gjeldende reguleringsplan hvor mange enheter det til sammen kan bygges, og av den grunn går det ikke an å regne ut hvor mye av det totale bruksarealet på 4040 m<sup>2</sup> innen områdene betegnet 1 og 2 i arealoppsettet som ligger ved søknaden om endring som er parkering.

Den mest korrekte måten en kan regne ut hvor mye utnyttingsgraden har økt er å legge sammen det arealet som plankonsulenten har regnet ut til boligformål og det arealet i grunnen som reguleres til parkering, og så trekke fra beregnet utnyttingsgrad i gjeldende plan. Oppsettet blir da 4760 m<sup>2</sup> + 1100 m<sup>2</sup> - 4040 m<sup>2</sup> = 1820 m<sup>2</sup>. Samlet arealet til boligbygging og parkering har økt med 45% innen de områdene som i arealregnskapet er merket område 1 og 2.

Plankonsulenten har regnet ut at det i det nye planforslaget er plass til 4 flere boenheter enn i gjeldende plan. Rådmannen vet ikke hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for at 1820 m<sup>2</sup> eller 720 m<sup>2</sup> kun gir plass til 4 nye boenheter.

Byggeområde BBB1 utvides inn i området som i gjeldende reguleringsplan er regulert som spesialområde friluftsområde. Byggene vil da bli liggende mer eksponert, og prosjektet vil berøre område med mulig steinsprangfare. Plan 218 ble vedtatt i 2009, men planarbeidet ble startet opp i 2006 og den er utarbeidet i tråd med reglene som gjaldt på det tidspunktet. Det er ikke utført geologiske undersøkelser i planområdet. Det ligger flere boliger i utløpsområdet for eventuelle steinsprang, og det er ikke tilrådelig å planlegge utbygging her før det er gjort geologiske undersøkelser. Ved å gjennomføre en fullstendig reguleringsendring vil en sikre at det gjennomføres geologiske undersøkelser før bebyggelsen fastsettes, og at avbøtende tiltak blir innarbeidet i planen.

Det er heller ikke utarbeidet VAO – rammeplan for plan 218 eller endringene som her er foreslått. VAO – rammeplan bør utføres før en vurderer type bebyggelse og antall nye boenheter. VAO – rammeplanen vil fastsette vannkapasitet, rensing av avløpsvann, og det vil måtte lages planer for overvann. Overvannsplanen vil måtte vise flomveger og fordrøyningsanlegg, disse forholdene bør være klarlagt før en planlegger plassering av bygg.

I endringsforslaget er det vist mulig plassering av brannbiler ved slukkeoppdrag på gangvegen f\_SGS2, denne har en bredde på ca 3 meter, mens det i kommunens veiledning – tilrettelegging for innsats er fastsatt at minimums bredden på oppstillingsplassen er 5.5 meter. Gangvegen er vist flat, noe som innebærer at det i enden mot vest vil være en fjellskjæring på ca 6 meter. Denne skjæringen vil også kunne vanskeliggjøre tilkomst med stigebil. Det er forutsatt at deler av bygget skal sprinkles, som en del av utarbeidelsen av VAO – rammeplan må det beregnes om det er tilstrekkelig slukkevann, eller om vannanlegget må oppgraderes med tanke på dette.

Planen innebærer også en endring av planavgrensning ved at boligtomten 7 /213 er inntatt i planen og det er regulert inn en ny tomt her.

Planen innebærer endring av plassering av lekearealer og uteoppholdsareal, vegger, avkjørsler, utnyttingsgrad, bygningstyper, byggehøyder, utviding av boligområdet BBB1 mot vest slik at det kommer inn inni regulert friluftsområde og område der det potensielt er fare for steinsprang. Den omsøkte endring innebærer at de eneste områdene det ikke gjøres endringer i plan 218 er byggeområde B3, friluftsområde S3 og felles gangveg nord for S3. Rådmannen vurderer at endringene samlet sett endrer hoveddrammene i planen.

Dersom utvalget vurderer at behandling av planendringen skal gjennomføres ved en forenklet planprosess kan dette ha en presedensvirkning.

Dersom utvalget allikevel finner at endringene kan gjøres som følge av en forenklet reguleringsprosess bør det gjøres noen endringer i planen/reguleringsbestemmelsene for å sikre at det opparbeides tilstrekkelig lekeareal, og endring av reguleringsbestemmelsene for å gjøre dem entydig før planendringen vedtas. Endringene som må gjøres vil ikke endre hovedprinsippene i den omsøkte reguleringsendringen.

Rådmannen har foretatt en kontroll av SOSI – filen til det innsendte planforslaget og funnet følgende feil/mangler:

Vertikalnivå 1

- Arealflater som har påskrift for utnytting mangler dette i flateinformasjonen

Vertikalnivå 2

- Arealflater som har påskrift for utnytting mangler dette i flateinformasjonen
- Målelinjer på alle vegger, gangveger, fortau m.m.
- Alle objekter i planen skal ligge innenfor planens avgrensning, dette gjelder også juridiske linjer/punkt og påskrift.
- Sosi-kode 1254 tunnel er feil kode for illustrasjon av p-kjeller
- Energianlegg har feil farge i tegnforklaringen i PDF.
- Basiskartet er av dato 25.10.2018 og er gammelt. Det bør oppdateres til en nyere dato.

Dersom utvalget mener at planendringen kan behandles etter en forenklet prosess må det gjøres endringer i planen og reguleringsbestemmelsene slik at de blir entydige, i tråd med veileder grad av utnytting, og slik at krav satt i kommuneplanen innarbeides.

#### Uttale fra Statens vegvesen, datert 03.02.20

- Vi uttaler oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.
- Forslaget til endret plankart har ikke påtegnet svingradius og siktlinjer.
- Plankart må vise at avkjørselspunktet fv. 563 kan utbedres i henhold til gjeldende tekniske krav jfr. håndbok N100.
- Antallet brukere av avkjørselen tilsier at denne skal ha utforming som kryss. Det vil blant annet si svingradius 9 meter.
- Det er knyttet overvannsproblematikk til kryssområdet. Dette må håndteres som del av kryssutbedring.
- Avhengig av tidsaspektet må en også vurdere omlegging av avkjørsel til gnr. 7 bnr. 252.
- Adkomstvegen som foreslås justert (KV 18) ligger i et område som i områdeplan for Kleppstø er vist som # 7 «annen veggrunn - grøntareal.» Jfr. bestemmelsene pkt. 1.1.4 er det knyttet plankrav til området #7: 1.1.4 «Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for den delen av fv. 563 som ligger innenfor planområdet, inkludert nye kryssløsninger og tunnelpåhugg. Med fv. 563 menes område som ligger innenfor bestemmelsesområde #7: Kjørevegene o\_KV1, o\_KV2, o\_KV3, o\_KV4, o\_KV5, o-KV6 med tilliggende gang-/sykkelveg, gangveg, fortau, sykkelveg/-felt, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal. Det tillates ikke at det gjøres tiltak innenfor bestemmelsesområde #7 før det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan.» Etter det vi kjenner til er det startet opp et reguleringsarbeid her, men vi er ukjent med

fremdriften i dette arbeidet. Vi vil anta at realisering av vegprosjektet ligger et stykke frem i tid.

- Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til at adkomstveg innenfor områdeplanens # 7 blir endret gjennom omsøkte planendring for Solhola, men mener det da er viktig å se nærmere på adkomst også for eiendommen gnr. 7 bnr. 252.
- Opprinnelig reguleringsplan for Solhola (Plan 218) la opp til etablering av ny tilkomst til gnr. 7 bnr. 242 fra nord. Denne løsningen er ikke videreført i områdeplanen for Kleppestø. Sistnevnte plan viser boligen som «Bebyggelse som forutsettes fjernet».
- Ved befaring på stedet foregikk det rygging fra gnr. 7 bnr. 252, direkte ut i kryssområdet (se bilde under). Dette representerer en trafikkalt uheldig situasjon som må ivaretas før det kan åpnes for økt trafikk her og økning av utnyttelsesgrad i B2 og B6.
- Behovet for å ivareta trafikksikkerheten er tilstede også i en forestående anleggsfase. Rekkefølgekravet til utbedring av kryssområdet må derfor knytte seg til igangsettingstillatelse, ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Planbestemmelsene må revideres på dette punktet.
- Regulert gangveg i

#### *Forslagstillers kommentar:*

Statens vegvesens kommentarer er tatt til etterretning, og innarbeidet i planforslaget.

#### *Planmyndighetenes kommentar:*

Frisiktfelt er innarbeidet, det samme er avkjørsel til gbnr 7/242. Overvannsproblematikken er ikke håndtert i planarbeidet. Det er ikke utarbeidet VAO – rammeplan. Det er stilt krav om at det må være godkjent en VAO – rammeplan før det kan gis rammetillatelse for boliger innen planområdet. Dersom planendringen gjennomføres som følge av en fullstendig planprosess vil det måtte utarbeides VAO – rammeplan før planen vedtas.

#### *Uttale fra Vestland fylkeskommune, datert 30.01.20*

- Økning i tallet på boenheter er i tråd med regionale retningslinjer for fortetting og senterutvikling i regionale vekstsoner. Med mer konsentrert boligbygging sparer en også mer grøntareal for nedbygging.
- Planendringa virker å være et grep som støtter opp om utviklingen av Kleppestø som regionsenter.
- Det er et godt og framtidsretta grep for å kunne ivareta trafikksikkerheten på stedet at planendringen tar med seg den kommunale vegen fram til Fv. 563. Spesielt gjelder dette for å kunne ivareta trafikktryggleiken til gående og syklende.
- I krysset mot fylkesveg 563 må det legges på frisiktsoner og krav til svingradius på plankartet. Frisikten skal være 10 x 55 meter. Krysset skal ha svingradius på 9 meter.
- Overvann må kunne håndteres på en tilfredsstillende måte, slik at det ikke renner ut i Fv 563, og lager uheldige trafikale situasjoner.
- Vestland fylkeskommune som vegeier skal godkjenne krysset.
- Vegnormal N100 ligg til grunn for utforming av kryssområdet.
- Vi ber om at det blir stilt krav om at kryss med tilhørende fortau er opparbeid og godkjent før det blir gitt byggeløyve på de nye boenhetene i planen.
- Fylkeskommunen finner planforslaget til å være i tråd med regionale retningslinjer hva gjelder sikring av trygge skoleveger og fortetting i regionsenterområde.
- Fylkeskommunen vil poengtere at bestemmelsen er skrevet på grunnlag av fylkeskommunens sektoransvar og målsettinger i regionale planar.

#### *Forslagstillers kommentar:*

Vestland fylkeskommunes kommentarer er tatt til etterretning, og innarbeidet i planforslaget.

#### *Planmyndighetenes kommentar:*

Planen legger opp til en ganske stor fortetting i forhold til gjeldende plan. At vegen opp i Solhola og den regulerte gangvegen er bratt kan gjøre det mindre attraktivt å gå og sykle til jobb, men avstanden til Kleppestø sentrum og kollektivtransport er kort. Planforslaget inneholder ingen rekkefølgekrav om opparbeiding av de offentlige vegene, offentlige fortau og frisiktfelt. Krysset som fylkeskommunen omtaler er kryss mellom to offentlige vegar o\_SKV1 og o\_SKV2.



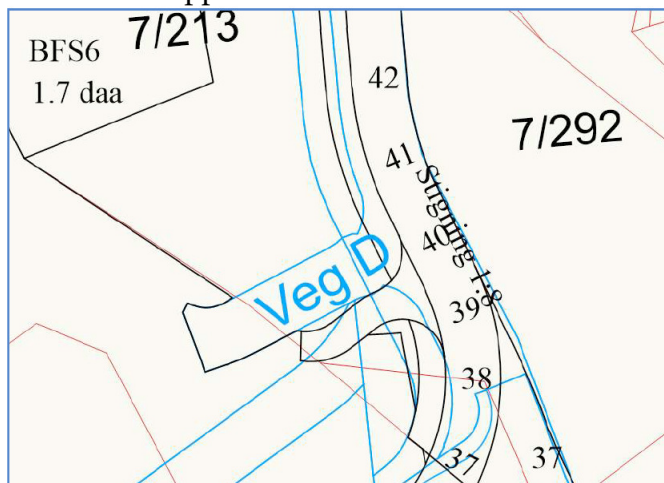
Bestemmelsene må endres slik at det også er krav om at krysset mot fylkesvegen opparbeides i tråd med planen.

Nabomerknad fra Astrid Nikolaisen og Nils-Georg Beyer, gbnr. 7/292, datert 12.08.18

- Undrer oss over at nabovarselet kommer i ferien når det er rettsferie og vanskelig å få juridisk bistand.
- Uttalefristen er kort.
- Kartmaterialet er nedfotografert, det gjør det vanskelig å få en skikkelig oversikt og forståelse av utbyggingen. Det blir derfor vanskelig å kommentere utbyggingen.
- Utbyggingen er svært omfattende og for ambisiøs i forhold til områdets topografi og utstrekning. Dette vil medføre økt trafikk og økt støy.
- Ønsker å beholde tomten vår sli den er.
- Er bekymret for tilgang til garasjene på eiendommen. Økt trafikk vil kunne skape farlige situasjoner ved inn-/utkjøring.
- Dersom en kjøper Solhola 62 som er til salgs og legger vegen her vil færre bli berørt av vegen. Veg over kommunal eiendom nederst i Solhola vil bli vesentlig dyrere, det blir vanskelig å finne fast grunn her.
- Eksisterende veg fungerer godt for nåværende beboere i området. Vegen er bratt men fungerer pga varmekabler og at den er sørvendt.
- Blir gammel veg regulert til gang- og sykkelveg for å slippe å regulere fortau på den nye veisløyfen?
- Vil gammel veg fortsatt bli vedlikeholdt?
- Dersom den gamle vegen skal fungere som gang- og sykkelveg vil det være nødvendig å opprettholde bruken av varmekabler om vinteren. Hvem skal dekke strømutfordringene?

*Forslagstillers kommentar:*

En deler ikke merknadshavers oppfattelse om at planendringen vil medføre store ulemper i forhold til støy og trafikk. Det vises her til gjeldende plan og mulig utnyttelse av denne. Hva gjelder eiendommen på motsatt side av adkomstvegen er denne allerede beslaglagt i gjeldende plan for området. Omsøkte planendring vil ikke medføre noe større beslag enn hva som har vært tilfelle tidligere, og endringen kan ikke anses som noe forverring av situasjonen her. Ref. utklipp under.



De blå linjene antyder gjeldende plangrunnlag, de svarte linjene antyder foreslått planendring, mens de røde linjene antyder eiendomsgrenser.

Som utklippet viser vil en ikke gå inn på 7/292 på østsiden av vegen, mens på vestsiden av vegen vil planendringen i stor grad påvirke likt som gjeldende plan. Vedlikehold av ny gangveg vil med stor sannsynlighet tildeles et felles veglag, som da naturlig nok vil få i oppgave å organisere brøyting og betaling av strøm for varmekabler.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Planendringen vil medføre økt utnyttning i forhold til det som det legges til rette for i gjeldende plan 218, og dette vil kunne medføre noe økt trafikk. Vegen er i planforslaget ikke trukket lenger

mot øst en i gjeldende plan. I planforslaget er vegen senket 0.5 – 1 meter forbi merknadsstillers eiendom. Vegen reguleres som en privat felles veg, drift av veganlegget må avklares mellom brukerne av vegen i forbindelse med at den etableres.

Nabomerknad fra Nils-Georg Beyer, gbnr. 7/292, datert 03.12.2019.

- Nabovarselene sendes ut med svært kort svarfrist. Det forrige varselet ble sendt ut i sommerferien 2018. Jeg mener at dette samlet sett gir grunnlag for å stille spørsmål ved om utbygger gir oss beboerne rimelig anledning til å uttale oss om planene.
- Utbygger sender over kart i liten skala som er vanskelig tilgjengelig for personer uten teknisk utdanning eller erfaring i stedet for å invitere beboerne i Solhola til et møte hvor man tydeliggjør planene. Dette er illevarslende med tanke på mulighetene for å få klarhet i hvilke planer som faktisk fremmes for Solhola. Videre oppleves det som et klart signal om at dialog og samarbeid med beboerne i Solhola i liten grad vektlegges.
- Med bakgrunn i den betydelige høydeforskjellen fra hovedvei og kollektivtransport frem til utbyggingsområdet fremstår prosjektet som bilbasert. Mange av beboerne i Solhola bruker bil på grunn av svært bratte bakker. Å bygge ny nedre del av veien uten fortau forsterker behovet for bruk av bil ettersom gående fremdeles vil måtte klatre i bratte bakker og høydeforskjellen vil være uendret. Formålet med fortetting er å redusere behovet for bruk av bil snarere enn å øke det.
- Det er pr. i dag et ti-talls biler i Solhola. En utbygging som den skisserte innebærer minst et 60-talls flere biler, noe som er en formidabel trafikkøkning. Vi frykter at en trafikkøkning som den det legges opp til i praksis vil føre til bruksforbud for garasjene våre.
- Det er besynderlig å se at utbygger planlegger å bruke deler av tomten vår i forbindelse med utbyggingen uten å kontakte oss for å diskutere sine planer.
- Å legge veien over nummer 62 (som enda ikke er solgt) er betydelig mindre inngripende og med betydelig færre berørte.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller har ikke kommentert denne merknaden.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Eksisterende veg er tenkt brukt til gang-/sykkelveg etter at ny veg blir etablert, myke trafikanter vil ikke bli stående uten et tilbud dersom det blir etablert ny veg i Solhola som vist i den forslag til reguleringsendring. Den delen av 7/292 som ligger vest for vegen i Solhola er mye berørt av plan 218, men den ikke bli mer berørt av endringene som nå foreligger en det som er tilfelle ved utbygging i forhold til gjeldende plan.

Nabomerknad fra Arild og Linn Rebnord, gbnr. 7/750, datert 31.07.2018

- Vi bor i Solhola 14 og blir lite berørt av tiltaket.
- Vil den gamle atkomstvegen som blir omregulert til gang- og sykkelveg beholde varmekabler?
- Vil den nye atkomstvegen bli tilrettelagt med varmekabler eller en form for organisert salting/brøyting?
- Kan det integreres en ballbinge, som gir mulighet for fotball og basketballspill, i lekeplassen?

*Forslagstillers kommentar:*

Naboer har i utgangspunktet ingen særlige merknader til planendring, men har enkelte spørsmål i forbindelse med lekeplass, brøyting og varmekabler i eks. adkomstveg. Forslagsstiller mener at disse spørsmålene vil være mer naturlig å avklare senere i prosessen. En kan likevel bemerke at det er naturlig at brøyting skal skje organisert av eksempelvis et veglag, og at varmekabler i det som nå omreguleres til gangveg vil bli beholdt.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Forhold vedrørende organisering av fremtidig drift av veganleggene kunne vært omtalt i planbeskrivelsen om det hadde vært laget en, men det naturlige er å avklare dette i forbindelse med gjennomføring av planen.

Nabomerknad fra Bjørn Pedersen og Kari Næss Pedersen, gbnr. 7/370, datert 15.08.2018

- Endringen fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse vil medføre en massiv konsentrert bebyggelse.
- Endringen vil medføre økt støy.
- Endringen vil medføre større trafikk
- Endringen vil medføre økt behov for infrastruktur (vann, skoler, barnehager, vanntrykk til boliger som ligger over feltet).
- Vi vil få redusert utsikt mot sør/sørøst da blokk p4 og P5 vil ligge på høyde med 7/370. Vi vil kreve kompensasjon for verditap på vår eiendom. Vi ønsker at boligene senkes i terrenget.
- Dersom ventilasjon er tenkt plassert på taket av boligene vil dette medføre støy for boligene som ligger over blokken, og byggehøyden økes med høyden på ventilasjonsanlegget.
- Savner fasadetegning og en plantegning som viser blokkenes utseende og plassering i terrenget.
- Utbyggingsområdet ligger i et velfungerende småhusområde uten blokkbebyggelse. Ønsker at det fremdeles gjør det. Befolkningstettheten er allerede presset i Kleppestøområdet.

*Forslagstillers kommentar:*

Forslagsstiller har kommentert merknad fra Bjørn Pedersen og Kari Næss Pedersen sammen med merknaden fra advokat Espelid. Se under.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Se kommentarer under merknad fra advokat Espelid mottatt 29.08.18.

Nabomerknad fra Advokatfirma Espelid på vegne av Karin og Bjørn Pedersen gbnr 7/370, datert 29.08.18

- Det bestrides at det er grunnlag for å behandle endringssøknaden forenklet.
- Det heter i § 12-4 i Plan og bygningsloven:  
*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*
- Endringene vil påvirke gjennomføringen av planen og går ut over hoveddrammene i planen.
- Omlegging fra konsentrert småhusbebyggelse til blokkbebyggelse er vesentlig.
- Endringen til blokkbebyggelse vil innebære en voldsom trafikkøkning.
- Endring til blokkbebyggelse medfører at det må skje en full og ny saksbehandling av reguleringsplanen, etter ordinære regler for saksbehandling av slike, jfr Pbl kapitel 12. Bildet forsterkes av at det i tillegg foreslås en rekke endringer av betydning for søknaden, herunder endring/fjerning av gangveger, atkomstveger mm.
- Omlegging av strøkkarakter i Solhola krever fullstendig ny behandling av planen etter ordinære regler for utarbeidelse av ny reguleringsplan jf pbl§12-14, jf 12-9 og jf § 12-10.
- Forstår det slik at ønsket om endring er forankret i at man ønsker flere boenheter inn i prosjektet. Kommunen bør være varsom med å godkjenne endringer når det ligger en vedtatt plan som har blitt til gjennom en grundig prosess der berørte interesser er veid opp mot hverandre.
- Er infrastrukturen lokalt og i Kleppestø dimensjonert for en slik omlegging og flere boenheter? En tenker på vann, avløp, veier, skoler mv.
- Gangveger i planen stas bort. Mens en skal gjennom et «grønt skifte», er godt tilrettelagte gangveger vesentlig. Et fortau vil ikke erstatte gangveg.

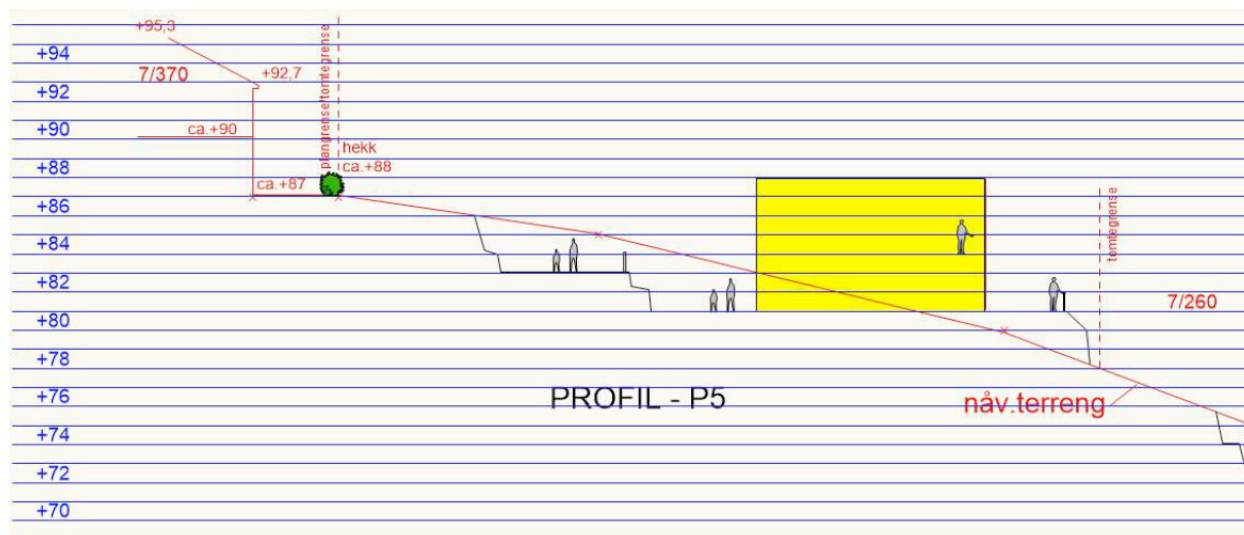
- Utbygger legger opp til massiv blokkbebyggelse nord i planområdet der det kommer mest i konflikt med eksisterende bebyggelse og beboere.
- Profil P5 viser at blokk nedenfor gbnr 7/370 vil ha en høyde på 7 meter.
- Blokken som er vist i profil P5 vil skjerme vesentlig for utsikt fra hagen og underetasjen på 7/370 og utsikten fra terrasse og overetasje vil også bli sterkt berørt.
- De øvrige blokkene kommer i utsiktsskorridoren mot Kjøkkelvik, Bergen og Tertnes.
- Vil det komme ventilasjonsanlegg, takterrasse over kote 88, slik at bebyggelsen blir enda mer dominerende for 7/237?
- Omsøkte endring vil medføre økt støy.

#### Forslagstillers kommentar:

En er i utgangspunktet uenig med adv. Eirik Espelid om hvordan ordlyden i pbl. § 12-14 (2) skal tolkes. En vil her vise til rundskriv H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova, hvor det bl.a. har blitt gjort endringer i reglene for å endre reguleringsplaner etter § 12-14. Det er presisert i rundskrivet at «Det må imidlertid i den konkrete vurdering tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enkle prosessen.»

Det er videre anført at:

«Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær prosess.» Dette tilsier at kommunen konkret må vurdere om endringene berører interesser for bl.a. naboer i vesentlig grad. Ut ifra gjeldende plan kan utbygger plassere en konsentrert bebyggelse (og ikke kun småhusbebyggelse som Espelid anfører) innenfor område B6, som etter bestemmelsene kan føres opp med underetasje i samsvar med pkt. 3.2.3 i bestemmelsene, og en maksimal mønehøyde på 9,0 meter over planert terreng. Planert terreng må leses som gjennomsnittlig jf. Grad av utnyttning s. 22. Når det heller ikke er stilt krav om hvilket nivå et byggverk her skal ligge, vil den konsentrerte bebyggelsen i dette tilfellet kunne plasseres på kote + 80, som medfører en bebyggelse som i vertikalnivå er tilnærmet lik høyde som her omsøkes.



Som illustrert i profilen over vil denne delen av bygget være plassert omtrent 5 meter over eksisterende terreng i bakkant av bygget, og utsiktsforhold vil i liten grad bli berørt. Hva gjelder utsikt er dette ikke en rettighet som kan påberopes dersom en ikke ønsker utbygging på nabo sin eiendom, og at tapet av utsikt må være kvalifisert dersom det skal kunne regnes som en ulempe. I merknaden fremkommer det også en påstand om at «...det i dag er vanlig med to biler pr. husstand», uten at dette er nærmere utdypet eller kildesitert. Gjeldende plan legger opp til et parkeringskrav på 1,5 biler pr. boenhet for område B6, noe som er videreført i planendringen innenfor samme område. Det er ikke lagt opp til felles parkeringsplasser utover dette, og en

kan da med stor sikkerhet si at det ikke vil etableres boliger med to biler pr. husstand. Trafikken innenfor planområdet vil heller ikke påvirke merknadshaver, da vegen og innkjørsel til parkeringskjeller skjer omtrent 17 høydemeter under bnr. 370 sitt laveste terrengnivå. Forskjellen på «konsentrert bebyggelse» som gjeldende plan legger opp til, og «blokkbebyggelse» som planendringen legger opp til, er for liten i dette tilfellet til at en vurderer dette som et argument for at endringen vil påvirke gjennomføring av plan og går utover hoveddrammene i plan. En vil også påpeke at endringen må vurderes konkret i hvert tilfelle, og at det her er viktigere å sikre en bebyggelse som gir mindre inngrep i terrenget, skaper mindre totalt fotavtrykk, og samtidig medfører mindre fjernvirkning enn hva som i dag er tilfelle. Naboers interesser vil da slik vi ser det, ikke berøres i en slik grad at det her skal kvalifisere til en fullstendig planprosess. Merknadshaver har også stilt spørsmål ved infrastrukturen i området, noe som falle på sin egen urimelighet. Det er nylig vedtatt en plan for en forholdsvis kraftig utbygging i Kleppstø sentrum, som regulerer alt av teknisk infrastruktur. Videre er Kleppstø barneskole under utbygging, og kapasitet ved skole og barnehage er innlagt som rekkefølgekrav. Hva gjelder gangvegen i nordøst som omsøkes fjernet fra plan vil en kun vise til terrenget rundt gangvegen, samt utløpet i boligtomtene over. Det fremstår som svært usannsynlig at en slik løsning noen gang kunne blitt gjennomført. Hva gjelder det generelle spørsmål om høyde på bygg, vil en vise til bestemmelser hvor det er angitt en maksimal byggehøyde.

#### *Planmyndighetenes kommentar:*

Gjeldende plan åpner for at det innen byggeområde B6 som er den delen av planområdet som ligger nærmest 7/370, kan det bygges konsentrert bebyggelse. Maksimal mønehøyde er 9 meter over planert terreng, og det er en utnyttingsgrad på 60% TU. Parkeringsareal skal inngår i TU. Der parkeringsplass ikke er vist i garasjeanlegg eller under terreng, kan bygningsrådet reservere inntil 25 m<sup>2</sup> av det tillatte areal for hver krevet bilplass.

I forslaget til endring som nå foreligger er utnyttingsgraden regulert som % BYA for deler av planområdet, og parkeringen er regulert i et eget plan.

Rådmannen er enig i at de endringene som er gjort går ut over hoveddrammene i planen, slik at endringene ikke kan gjennomføres etter en forenklet prosess. Bebyggelsen i Solhola består i dag av småhusbebyggelse, planforslaget legger opp til en variert bebyggelse med blokker og mindre boliger med mer enn en boenhet. Utnyttingsgraden økes, og også byggehøyden.

Gjeldende reguleringsplan inneholder krav om at utbygging av området kan ikke finne sted før nødvendig skole- og barnehagekapasitet er etablert, i forslaget til endring er det stilt krav om at det ikke kan gis rammetillatelse til boliger før skole- og barnehagekapasiteten er etablert.

Det er ikke foretatt noen vurderinger av kapasiteten i vann- og avløpssystemet i Kleppstø.

Byggehøyden for arealet avsatt til blokkbebyggelse er i forslaget til reguleringsbestemmelser satt til 91 meter, 89 meter og 78 meter. For området med den laveste bebyggelsen er det oppgitt at heishuset er inkludert i høyden, for de to øvrige er dette ikke nevnt. Det er brukt betegnelsen maksimal byggehøyde, en betegnelse som ikke er blant betegnelse som oppgis i veileder grad av utnytting. Når det en plass er angitt at maksimal byggehøyde inkluderer heishus, mens det for de andre kun er oppgitt maksimal byggehøyde så kan det seinere oppstå diskusjoner om en kan anlegge heishus i tillegg, planen må gjøres mer entydig.

Profil P5 går gjennom boligen på 7/370, den viser en bygningshøyde på blokken på 88, mens planen legger opp til at det kan bygges en meter høyere enn det, eventuelt med heishus i tillegg til det. Profilet viser at etasjeskillet på boligen på 7/370 ligger ca på kotehøyde + 90, så bygget vil påvirke utsikten, i hvert fall fra underetasjen, på 7/370. Bygget som er plassert lengst mot vest vil være 2 meter høyere, og være 2 meter høyere enn eksisterende terreng på stedet. Dette vil også kunne påvirke utsikten og solforholdene noe.

#### Nabomerknad fra Oddlaug Bjørkaas, gbnr. 7/248, 249 og 260, datert 16.08.2018

- 7/248 har rett til 3 meter bred veg over hovedbruket frem til felles fremkomstveg og førøvrig samme rett som hovedbruket frem til bygdevegen. Denne heftelsen vil også hefte de eiendommene som seinere er fradelt hovedbruket, heriblant 7/599.
- Det er viktig at vegretten for 7/248 og atkomst for 7/249 og 7/260 respekteres.

- Atkomstvegen frem til eiendommen må være av en slik beskaffenhet at det tar høyde for utbygging av gbnr 7/248, 7/249 og 7/260, herunder at vegen opparbeides med fortau.

*Forslagstillers kommentar:*

En kan ikke se at omsøkte planendring skal være til hinder for denne vegretten, samt fremtidig utbygging av eiendommene til merknadshaver.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Reguleringsplanen viser veg frem til merknadsstillers eiendommer. Dersom den regulerte vegen bygges som vist i planforslaget har den god nok kvalitet til at utbygging på merknadsstillers eiendom kan finne sted. I planprosessen tas det ikke stilling til eventuell refusjon.

Nabomerknad fra Gunnar Næss, gbnr. 7/254, datert 19.06.18

- Er positivt innstilt til å sløyfe den planlagte gangvegen på vestsiden av boligen, da denne vil bli plagsom og verdireduserende for 7/254.
- Ønsker å vite om reguleringsplanen endres slik at regulert gangveg forbi 7/254 og 7/562 fjernes?
- Vegen der gangvegen er planlagt ble bygget som atkomst til 7/562 og fungerer som snuplass og gjesteparkering for denne eiendommen.
- Planen gir alt for tett utnytting av området.
- Planen tar ikke høyde for det spesielle, trange og skålformede og «fjelltette» terrenget i området som bidrar til svært mye ekkoeffekt av all støy i området.
- En muntlig støyrapport konkluderte i 1983 med at ekkoeffekten var svært høy i Solhola.
- Trærne i området demper noe støy, men disse fjernes når området bygges ut.
- Jeg vil motsette meg at fortau legges inn på 7/254.
- Det har ikke vært vurdert at det er behov for fortau fordi dette bare fører til økt kjørehastighet og økt trafikkstøy.
- Med fortau føler bilistene at de de har en eksklusiv «førsterett» til bruk av kjørebane og at de har en følelse av «garantert skyldfrihet» ved ulykker.
- Det er best og mest miljøriktig å ikke bygge fortau langs 7/254, både av hensyn til beboerne og til bilistene som tvinges til å kjøre roligere.
- Fortau langs eiendommen 7/254 vil rasere hagen.
- Dersom 7/254 får endret atkomst og det bygges fortau vil utnyttningen av eiendommen bli vesentlig dårligere. Det vil bli vanskelig å opprettholde antallet parkeringsplasser og vanskeliggjøre bruk av tilhenger.

*Forslagstillers kommentar:*

Den planlagte gangvegen på eiendommens vestside er utelatt fra forslag til endring av Plan 218, kommentar vedrørende dette er ikke lenger relevant, og vil ikke kommenteres.

Merknadshaver mener endringen legger opp til for tett utnytting av området, og viser til To eiendommer som på den tiden var for salg er nå solgt, derfor faller kommentarer vedrørende videresalg i nabolaget på sin egen urimelighet. Hva som gjør at noen eiendommer selges tregere enn andre blir spekulativt, men å legge all skyld på en mindre endring av gjeldende reguleringsplan blir for enkelt. Hva gjelder støy kan en vanskelig se at omsøkte endring vil medføre særlige ulemper sett opp mot hva som er godkjent av planer i dag. Majoriteten av trafikken vil ved omsøkte endring stoppe ved innkjørsel til BBB1, og ikke fortsette i kurven mot sør slik gjeldende plan legger opp til.

Fortauet er planlagt innenfor gjeldende vegformål i gjeldende plan, og vil ikke ta mer av eiendommen enn hva gjeldende plan gjør. Spekulasjoner rundt bilførerers tankegang kommenteres ikke.

Avkjørsel til eiendommen er markert med avkjørselspil på samme punkt som avkjørselen ligger i dag. Det vil da kun være behov for mindre justeringer for å tilpasse oppgradert kjørebane og fortau. En må igjen få minne om at veg og fortau ligger innenfor vegformålet i gjeldende plan, og at en ikke medfører ulemper utover dette.

*Planmyndighetenes kommentar:*

I forbindelse med utbygging vil nok eksisterende beboere kunne merke noe støy, dette gjelder både dersom det blir bygd ut i samsvar med vedtatt plan eller planforslaget som nå foreligger.

Fortau etableres for å sikre de myke trafikantene, en antar at disse vil generere mer støy enn om det ikke anlegges fortau. Trær har liten støydempende effekt.

Nabomerknad fra Randi og Magne Solberg (7/642), datert 30.07.18

- Det er montert varmekabler i eksisterende atkomstveg til området. Varmekablene må opprettholdes hvis vegen skal benyttes som gang- og sykkelveg.
- Det er i nabovarselet ikke nevnt noe om avkjørsel/atkomst til bnr 282 som har atkomst via denne kjørevegen.
- Det er dumpet betydelige masser jord og leire i den delen der den nye vegen skal komme. Tilstanden til garasjen på bnr 642 må dokumenteres før en begynner å grave.
- Har det vært vurdert å kjøpe ut gbnr 7/251,308 og lage atkomsveg over disse eiendommene?

*Forslagstillers kommentar:*

Varmekablene skal ivaretas. Bnr. 282 vil få adkomst via gang- og sykkelveg og ny adkomstveg. Forhold rundt eksisterende masser og eventuelle skader arbeidet kan medføre for andre eiendommer skal ivaretas, og vil bli et tema på et senere stadium.

*Planmyndighetenes kommentar:*

I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn et punkt om at gangvegen er kjørbart for eiendommen 7/642.

Nabomerknad fra Randi og Magne Solberg (7/642), datert 08.12.19

- Traseen for adkomstvegen er trukket unødvendig langt mot vest. Selv om vegen blir liggende lavere enn huset er det stor sannsynlighet for at vi blir plaget av sjenerende billys og økt støy. Trafikkøkningen blir formidabel og alle må kjøre tett opp mot vår bolig. Støy og lysskjerming må på plass.
- Viser til tidligere innsendte merknader vedrørende jord og leire i området og garasjen på gbnr 7/642.
- Varmekablene i veien opp til 7/642 må videreføres i den nye traseen for vegkryss.
- Varmekablene i vegen som nå blir gangveg må videreføres.

*Forslagstillers kommentar:*

Adkomstvegen fra fellesvegen i Solhola ligger omtrent slik den allerede er regulert i gjeldende plan for Kleppstø sentrum. Det anses som lite sannsynlig at billys vil være sjenerende for boligen på gbnr. 7/642, da denne ligger opp imot 10 meter høyere enn vegen. Varmekabler i eksisterende kjøreveg (foreslått omregulert til gangveg) skal beholdes.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Vegen er trukket mot vest fordi den skal bli lenger. Det blir da flere meter veg å vinne høyde på, og vegen får slakere stigning.

Nabomerknad fra Bernt Grøndal (7/213), datert 19.08.18

- Det må mures opp en støttemur i betong /stein langs det nye fortauet mot 7/213.
- Det er OK å legge om ny innkjørsel til 7/213, 7/242. Innkjørselen må bygges ved siden av garasjen og terrenget må løftes på nordsiden av boligen slik at den ivaretar/erstatte etablert parkeringsplass til leilighet 2 i boligen.
- VA – ledninger for 7/213 og 7/250 må ivaretas og legges om når vegen blir utvidet.
- Det er viktig at varmekabler blir ivaretatt så lenge bakken skal benyttes som gang-/sykkelveg. Drift av varmekablene bør ivaretas av nytt sameie som etableres ved bygging av slike leilighetskompleks, eventuelt kommunen hvis vegen blir regulert til offentlig veg.

*Forslagstillers kommentar:*

De fysiske løsningene rundt eiendommen skal ivaretas gjennom avtale mellom grunneier og utbygger, og vil ikke være relevant for selve plansaken. Varmekablene skal ivaretas. Det er også kommet til enighet med Grøndal vedrørende inndeling av ny boligtomt innenfor eiendommen.

### *Planmyndighetenes kommentar:*

Avslutning av veganlegg mot merknadsstillers eiendom er forhold som må avklares mellom grunneier og utbygger i forbindelse med avtale om grunnavståelse før arbeidet med vegprosjektet igangsettes.

### *Nabomerknad fra advokat Eirik Espelid på vegne av Kari Næss Pedersen og Bjørn Pedersen, datert 06.12.2019*

- Det fastholdes at endringsforslaget ikke kan behandlet etter en forenklet prosess, da endringene fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse er vesentlig, herunder også utnyttelsesgrad og veifremføringer-
- Det er ikke klargjort om eventuell utnyttelse av tak på blokk mot bnr 370. Det er fra vår side spurt om takterrasse, ventilasjonssystemer ol. Dette vil da komme over kote 91 og bety vesentlig reduksjon for utsiktsforhold for mine klienter.
- Planområdet ligger i område som er definert som svært viktig friluftsområde, som er øverste vernnivå. Det er viktig at kommunen ikke aksepterer at dette nedbygges, og ikke minst at det i tilfelle kun må skje etter en full planprosess.
- Det er vanskelig å se hvordan denne utbyggingen kan medføre mindre terrenginngrep, mindre harde flater (hva betyr dette?), mindre vegger og større grønne arealer» enn den opprinnelige planen. Dette må konkretiseres. Mener man at det er positivt med færre vegger/gangveger enn opprinnelig godkjent?
- Det stilles herfra spørsmål ved om plan- og bygningsloven åpner for at parkeringsgarasjer skal kunne utelates fra beregning av utnyttelsesgrad, slik utbygger argumenterer for.
- Det synes ikke som at konsekvenser av lekeareal mot bnr 370 er kartlagt mtp konsekvenser.
- Området er en av de få grønne lungene som er igjen i Kleppstø-området. Blokkbebyggelse vil det medføre betydelig rasing og endring i planområdet.
- Hva mener utbygger med at BBB1 innebærer en «litt uvanlig bebyggelse», ettersom det ikke foreligger fasadetegninger. Dette bør foreligge ved et nabovarsel.
- Planen synes ikke å legge til rette for god brannsikkerhet, ved at det ikke er planlagt veitilkomst til blokk P4 for utrykningskjøretøy.
- En utbygging vil medføre betydelige sprengningsarbeider, er området med tanke på dette? Har geologer undersøkt grunnforholdene?
- Ovenforliggende boliger er bygget tidlig på 1960-tallet, og grunnmurer og støttemurer er bygget etter datidens krav. Ved betydelige sprengninger så kan det oppstå store skader på denne bebyggelse.
- Statens vegvesen må kobles inn og eventuelt ta stilling til økt trafikk til/fra Solhola. Det er allerede i dag problem å krysse motgående trafikk for inn-/utkjøring.

### *Forslagstillers kommentar:*

Det er ingen ordlyd i pbl. § 12-14 som tilsier at endring fra en type bebyggelse til en annen type bebyggelse er å anse som vesentlig. Bestemmelsen baseres på hvor vidt endringene vil gå utover hoveddrammene i planen. Fra departementets side er det uttalt at dette er opp til kommunens selvstyre å fastsette dette, og vi har beskrevet dette nærmere dette i selve søknaden.

En vil også påpeke at området allerede er regulert, og kan bygges ut etter gjeldende plan. Dette viser også at kommunen allerede har godkjent bebyggelse innenfor området, og vil være noe planens naboer har vært nødt å forholde seg til siden planens vedtak i 2009.

På spørsmål om hvordan planen kan medføre mindre terrenginngrep vil en vise til at de totale inngrepene vil være vesentlig større dersom gjeldende plan skulle blitt realisert, sett i lys av det kupert terrenget. En slik bebyggelse som gjeldende plan legger opp til vil kreve vegtilkomst til hver enkelt boligtomt, som medfører et massivt veganlegg.

Forhold vedrørende informasjon som finnes ellers i planforslaget, samt forhold som ikke er relevant for merknadshaver, anser en som unødvendig å kommentere. Det vises også til kommentar til forrige merknad.

### *Planmyndighetenes kommentar:*



Viser til vurderinger gjort lenger oppe i saksfremstillingen. Rådmannen anser at endringen det her søkes om går ut over hoveddrammene i planen, og at endringen derfor ikke kan skje etter en forenklet prosess. Før tiltaket kan igangsettes må det søkes om byggetillatelse, ved innsending av denne må fasadetegninger ligge ved. Byggesøknaden må nabovarsles.

Nabomerknad fra Kjell Arne Giske, gbnr 7/214, udatert

- I søknad om endring av plan står det at veg D i plan 218 ikke samsvarer med eksisterende avkjørsel og at den innlemmes i gbnr 7/213 som eier grunnen.
- Det går en eiendomsgrense over arealet som er vist som vei D i gjeldende plan, arealet vest for denne linjen tilhører gbnr 7/214 og skal ikke tillegges gbnr 7/213, da arealet er del av tomtearealet til 7/214 og atkomstveg til denne.

*Forslagstillers kommentar:*

Forholdene vedrørende eiendomsgrensen til Giske er ivaretatt i revidert forslag, og tomtegrense er regulert inn i samsvar med faktisk grense.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Regulert tomtegrense vises i planen, men arealet er fremdeles vis som en del av byggeområde BF7. Det kunne vært laget en bestemmelse som sier at arealet fremdeles skal inngå som del av eiendommen 7/214.

Nabomerknad fra Oddlaug Johanne Bjørkaas, gbnr 7/248, 249 og 260, datert 04.12.19.

- Det ser ut som SKV3 er flyttet lenger mot vest, og at undertegnede avstår et større areal til fordel for en større areal til veg for at BKS3 skal få større utnyttelse. Dette går på bekostning av utnyttelsesgrad på B4. Jeg motsetter meg dette.
- I eksisterende plan ble større deler av 7/260 og 7/248, mot mine innsigelser, regulert for å sikre atkomst til felt B6. I den foreslåtte reguleringsendringen skal vegen kun betjene B3, B4 og BKS4 som er mine eiendommer.
- Vegen opptar et stort areal av 7/248, 7/249 og 7/260, reduserer utnyttelsesgraden og medfører en forringelse av eiendommens verdi.
- Vegen gir uforholdsmessig høye veikostnader til BKS4 og et unødvendig stort terreng- og naturinngrep.
- 7/248,249 og 260 er sikret atkomst gjennom tinglyst vegrett over 7/11, vei C i planen.
- Ber om at endringsforslaget utvides til også å gjelde 7/248, 7/249 og 7/260. Ber også om at veg B og veg E tas ut av planen innenfor disse eiendommene. Dette for at eiendommene kan utnyttes på ønsket måte.
- SGS1 er angitt å være felles innenfor planområdet, men angitt til 7/214, 250, 251, 282, 292, 308, 403, 431, 562, og 642. Dette må også omfatte BS3, B4 og BKS4.

*Forslagstillers kommentar:*

De regulerte vegen f\_SKV3 er tilpasset den regulerte vegen på Bjørkaas' eiendom, mens snuhammer er å anse som midlertidig da dette må håndteres senere ved videre fremføring av vegenlegget. At vegen kommer noe lengre inn på Bjørkaas' eiendom bør være uvesentlig, all den tid en her får etablert fortau frem til grensen.

Boligfeltene B3, B4 og BKS4 er sikret rettighet til gang- og sykkelveg gjennom ordlyden «hele planområdet», som omfatter alt areal regulert i Plan 218.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Omlegging av veg og snuhammeren som er vist inn på tomt B4 vil redusere arealet innen område B4 med ca 115 m<sup>2</sup>. Av dette arealet ligger ca 60 m<sup>2</sup> på eiendommen 7/248, resten på 7/599. Det er kun boligområdene B3, B4 og vegen mellom dem som ikke inngår i forslaget til reguleringsendring. Merknadsstillers eiendommer bør inngå i planen, og det bør utarbeides en reguleringsplan som behandles på samme måte som en ny plan, jfr første avsnitt i Plan- og bygningsloven § 12-14.

## Konklusjon:

De foreslåtte endringene er av et slikt omfang at de går ut over hoveddrammene i planen. Endring av planen på en slik måte som forslagsstiller ønsker, innebærer at det må gjennomføres en ordinær reguleringsprosess. De ulike endringene som foreslås vil da belyses grundigere, og forhold som ikke er utredet i gjeldende plan, bla VAO – rammeplan, geologiske utredninger og renovasjonsteknisk plan.

Avgjørelsen om ikke å gjøre endringer i plan kan ikke påklages.

## **Forslag til alternativt vedtak:**

Utvalg for teknikk og miljø er positiv til at plan 218 – Del av Solhola, gnr. 7, bnr. 599 mfl endres og at endringen kan gjennomføres etter en forenklet prosess, jfr bestemmelsene i Plan- og bygningsloven § 12-14.

Endringen begrunnes med følgende:

.....

Planforslaget sendes tilbake til rådmannen for gjennomgang av reguleringsbestemmelser, sørge for oppdatering av plankart og retting av SOSI – fil før det fattes administrativt vedtak.

Vedtaket sendes så berørte parter og høringsinstanser med klagerett

## Vedlegg:

- 1 Plankart - Planendring - 09.03.2019
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plan 218 - Revidert søknad om endring
- 4 Følgeskriv - Kommentar til nabomerknader
- 5 Byrådssak 2019-12107
- 6 Arealer oppstilling gjeldende plan
- 7 Arealer oppstilling endringsforslag
- 8 Plan 218 - vedtatt reguleringsplan
- 9 Plan 218 - Illustrasjonprofilplan
- 10 Plan 218 - Profil P1
- 11 Plan 218 - Profil P2
- 12 Plan 218 - Profil P3
- 13 Plan 218 - Profil P4 - P5
- 14 Plan 218 - Profil P6 - P7
- 15 Plan 218 - Profil P8
- 16 Nabomerknad fra adv Eirik Espelid på vegne av Karin Næss Pedersen og Bjørn Pedersen (7/370), datert 06.12.19
- 17 Nabomerknad fra Oddlaug Johanne Bjørkås (7/248, 7/249 og 7/260), datert 04.12.19
- 18 Merknad fra Magne og Randi Solberg (7/642), datert 08.12.19
- 19 Merknad fra Kjell Arne Giske (7/214)
- 20 Plan 218 - Uttale - Vestland fylkeskommune
- 21 Plan 218 - Uttale - Statens vegvesen
- 22 Merknad fra Nils- Georg Beyer (7/292), datert 03.12.2019
- 23 Merknad fra Arild og Linn Rebniord (7/750), datert 31.07.18
- 24 Merknad fra Kari Næss Pedersen og Bjørn Pedersen (7/370), datert 15.08.18
- 25 Merknad fra Astrid Nikolaisen og Nils-Georg Beyer (7/292), datert 12.08.18
- 26 Merknad fra Oddlaug Bjørkaas (7/248, 7/249 og 7/260), datert 16.08.2018
- 27 Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 19.07.18
- 28 Merknad fra Gunnar Næss (7/254), datert 19.06.18

- 29 Merknad fra Randi og Magne Solberg (7/642), datert 30.07.18  
30 Merknad fra Bernt Grøndal (7/213 og 7/242), datert 19.08.18

Kleppestø, 20.05.20

Eystein Venneslan  
rådmann

Knut Natlandsmyr  
plan- og bygningsjef

Rett utskrift 19.06.2020  
Kristin Ådlandsvik