

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING FOR GBNR
172/14 MED FLERE, BIRKELUNDSTUNET, SEIM,
LINDÅS KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for gbnr. 172/14 med flere, Birkelundstunet, Seim, Lindås kommune.

Planområdet er uregulert. I kommuneplanen er planområdet avsatt til boligformål.

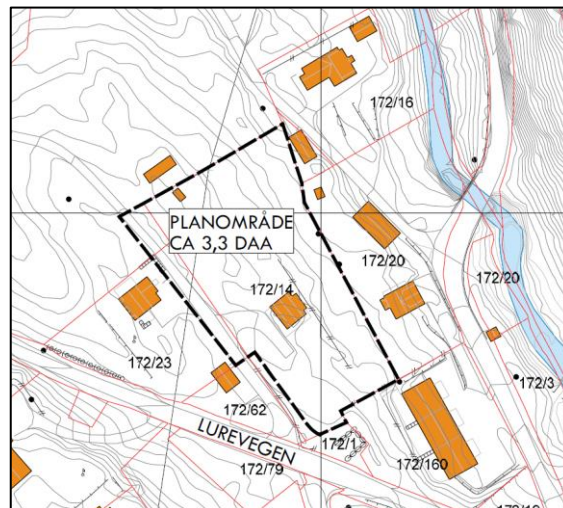
Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse. Man ønsker å legge til rette for nye bygg med inntil seks boenheter over to etasjer samt parkeringskjeller. I tillegg vil man legge til rette for nødvendig infrastruktur og lekeareal.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 19.03.2019. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no, og på kommunens webside www.lindas.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 23.06.19.



www.proess.no
proESS AS
Lerstadvegen 540,
6018 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Ålesund: 16.05.19

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR GBNR 172/14 MED FLERE, BIRKELUNDSTUNET, SEIM, LINDÅS KOMMUNE.

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for gbnr. 172/14 med flere, Birkelundstunet, Seim, Lindås kommune.

Planområdet er uregulert. I kommuneplanen er planområdet avsatt til boligformål.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse. Man ønsker å legge til rette for nye bygg med inntil seks boenheter over to etasjer samt parkeringskjeller. I tillegg vil man legge til rette for nødvendig infrastruktur og lekeareal.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 19.03.2019. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no, og på kommunens webside www.lindas.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 23.06.19.

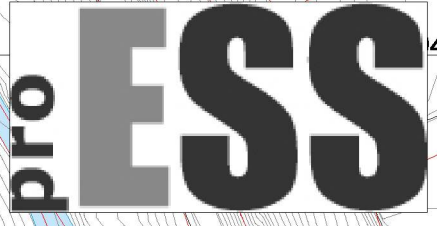
Med vennlig hilsen
proESS AS



Sindre Øen

Vedlegg: A: Kart som viser planbegrensning ift. grunnkart.
B: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende reguleringsplan
C: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende kommuneplan
D: Kart som viser planbegrensning ift. ortofoto
E: Kart som viser planbegrensning ift. oversiktskart
F: Referat oppstartsmøte

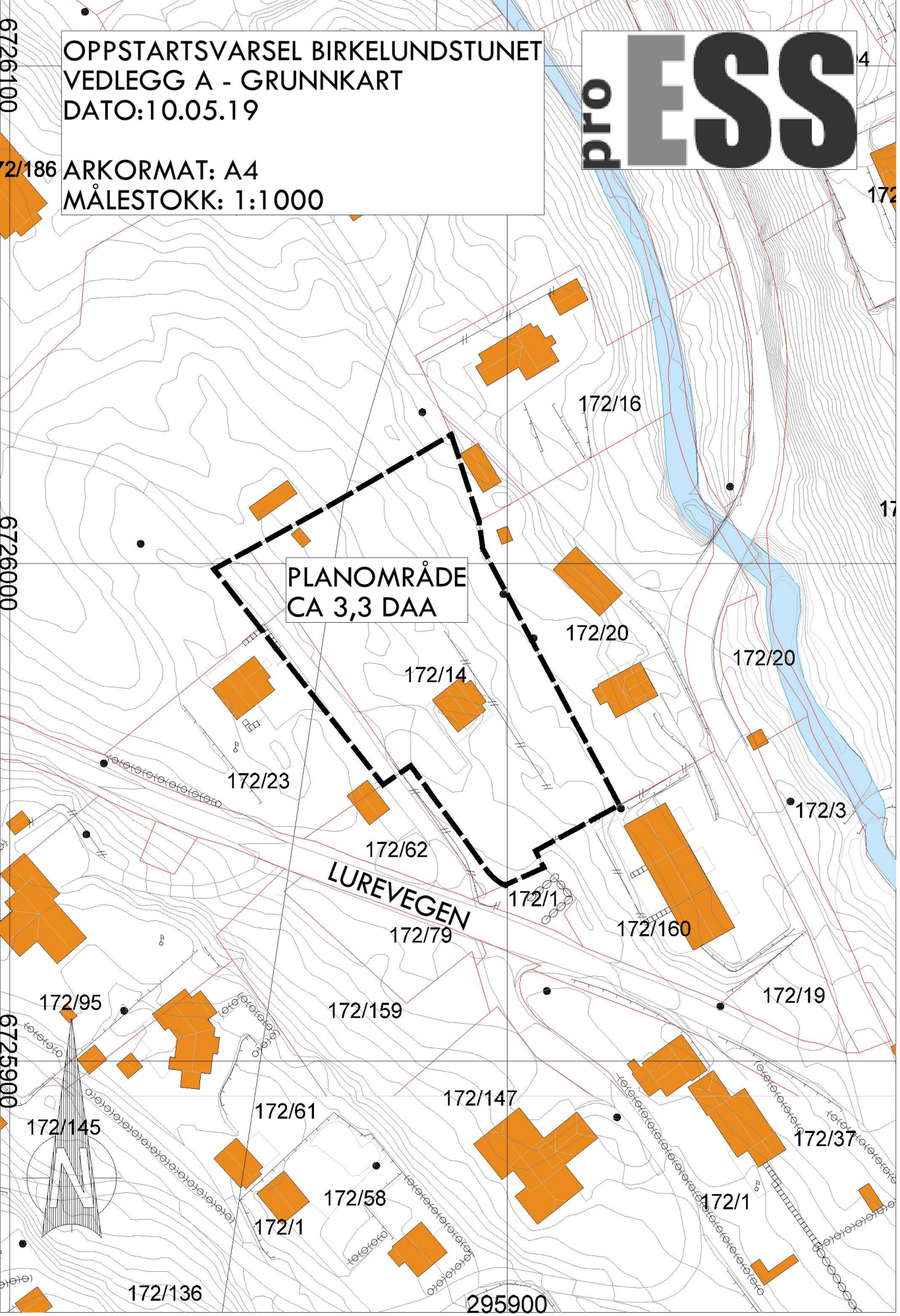
OPPSTARTSVARSEL BIRKELUNDSTUNET
VEDLEGG A - GRUNNKART
DATO:10.05.19

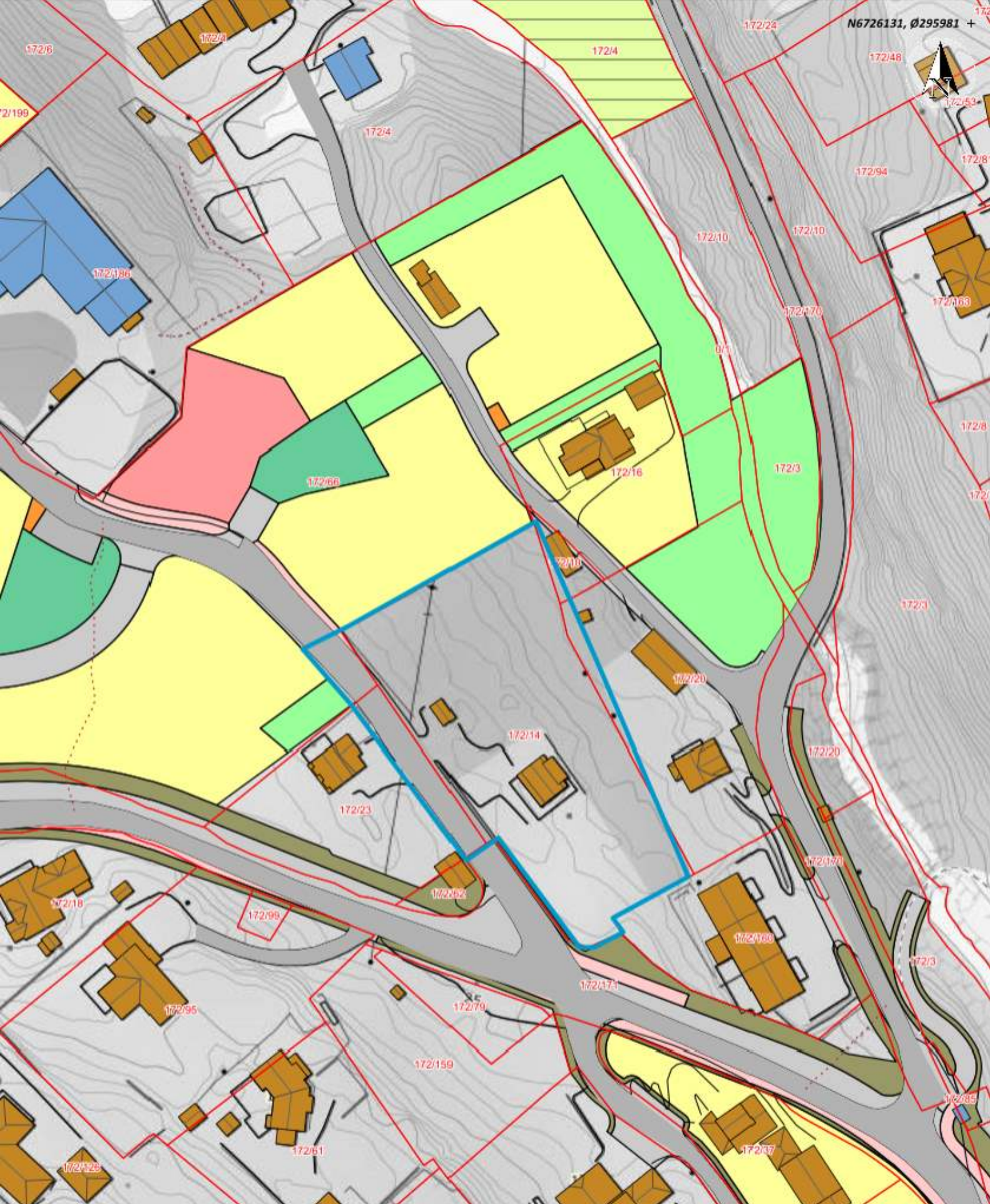


2/186 ARKORMAT: A4
MÅLESTOKK: 1:1000

PLANOMRÅDE
CA 3,3 DAA

LUREVEGEN





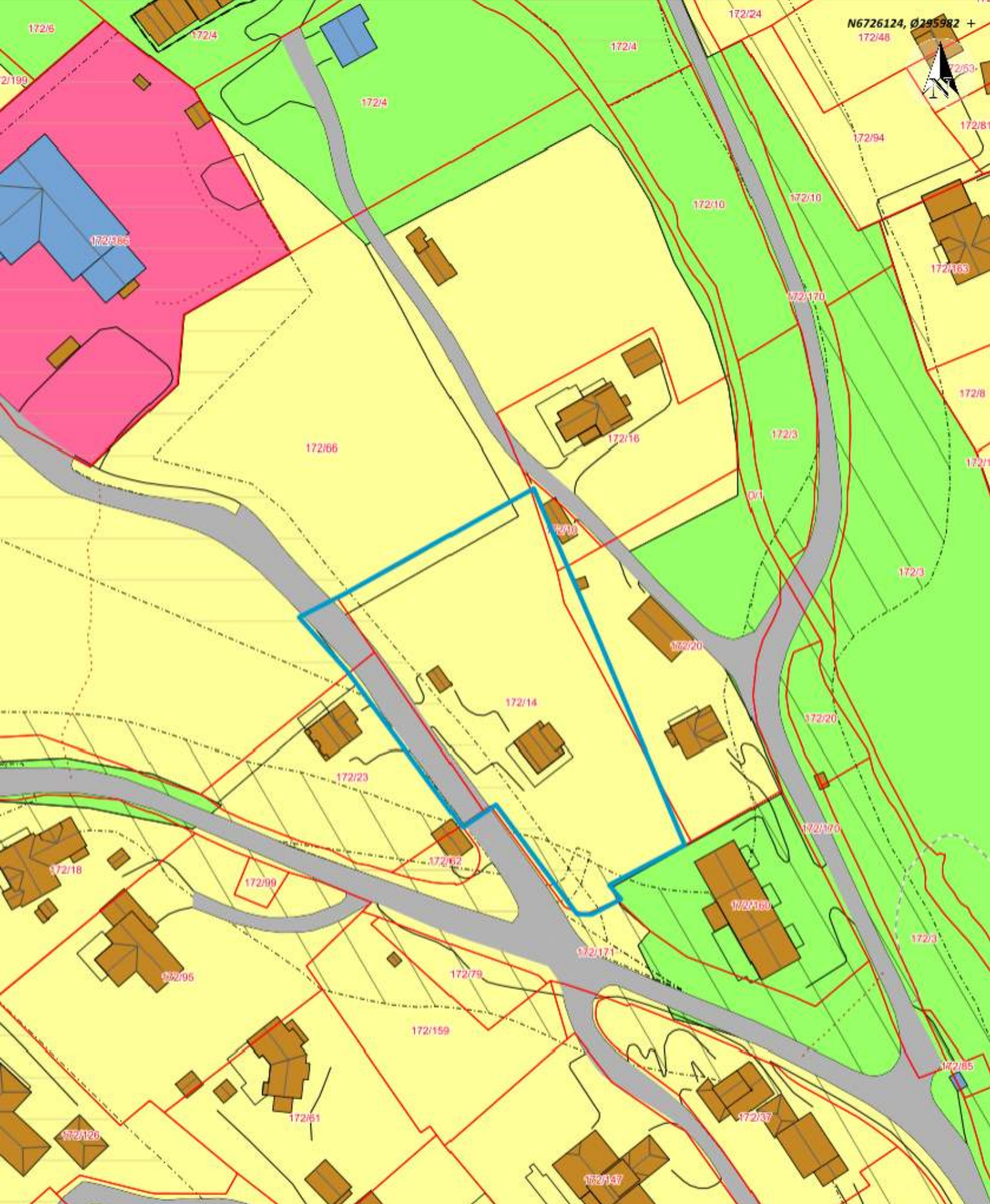
OPPSTARTSVARSEL BIRKELUNDSTUNET
VEDLEGG B
PLANGRENSE (BLÅ LINJE) SETT I FORHOLD TIL
GJELDENDE REGULERINGSPLAN

NHdigi.no

Dato: 10-05-2019

Målestokk: 1:1 000

30m



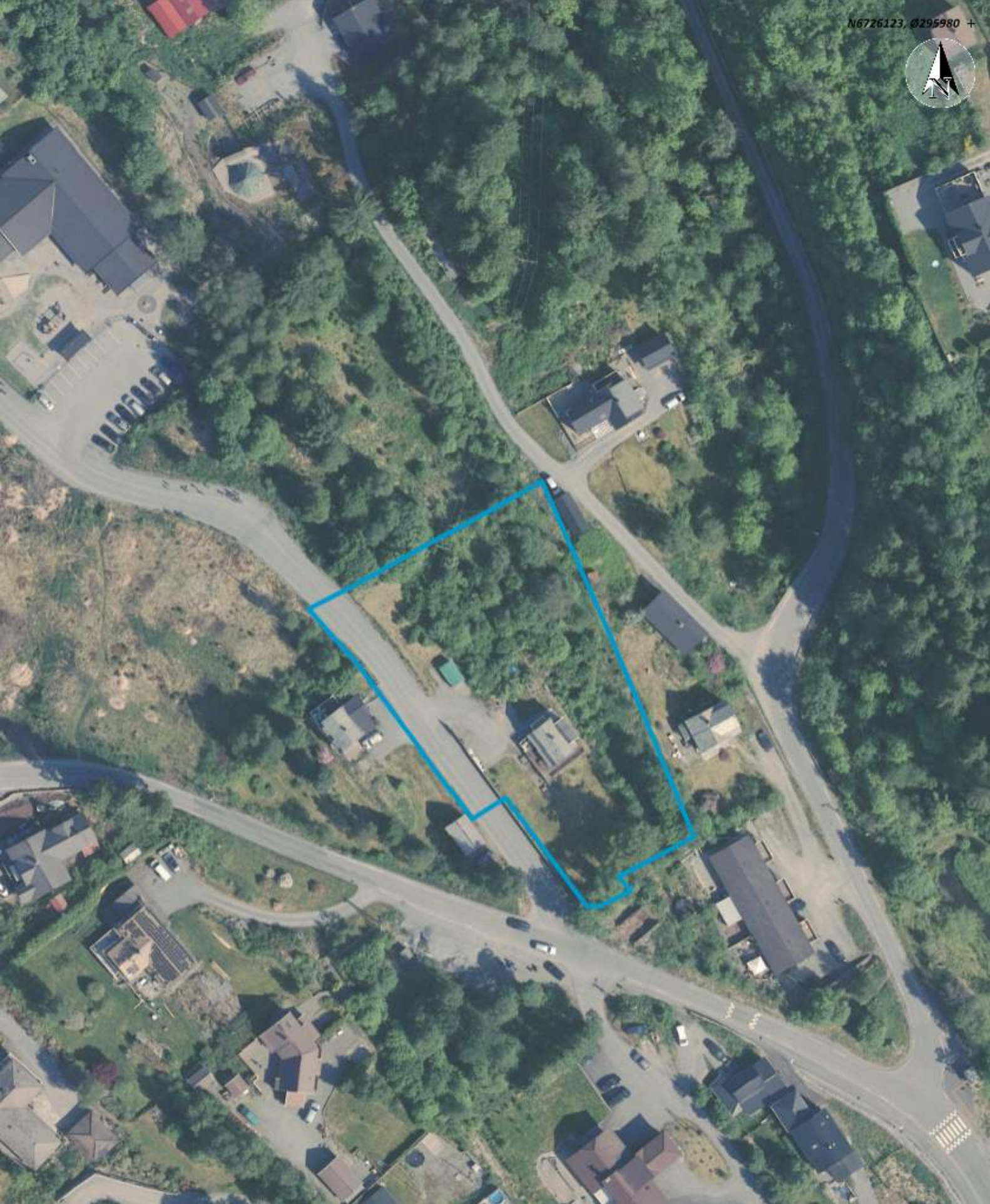
OPPSTARTSVARSEL BIRKELUNDSTUNET
VEDLEGG C
PLANGRENSE (BLÅ LINJE) SETT I FORHOLD TIL
GJELDENDE KOMMUNEPLAN



Dato: 10-05-2019

Målestokk: 1:1 000





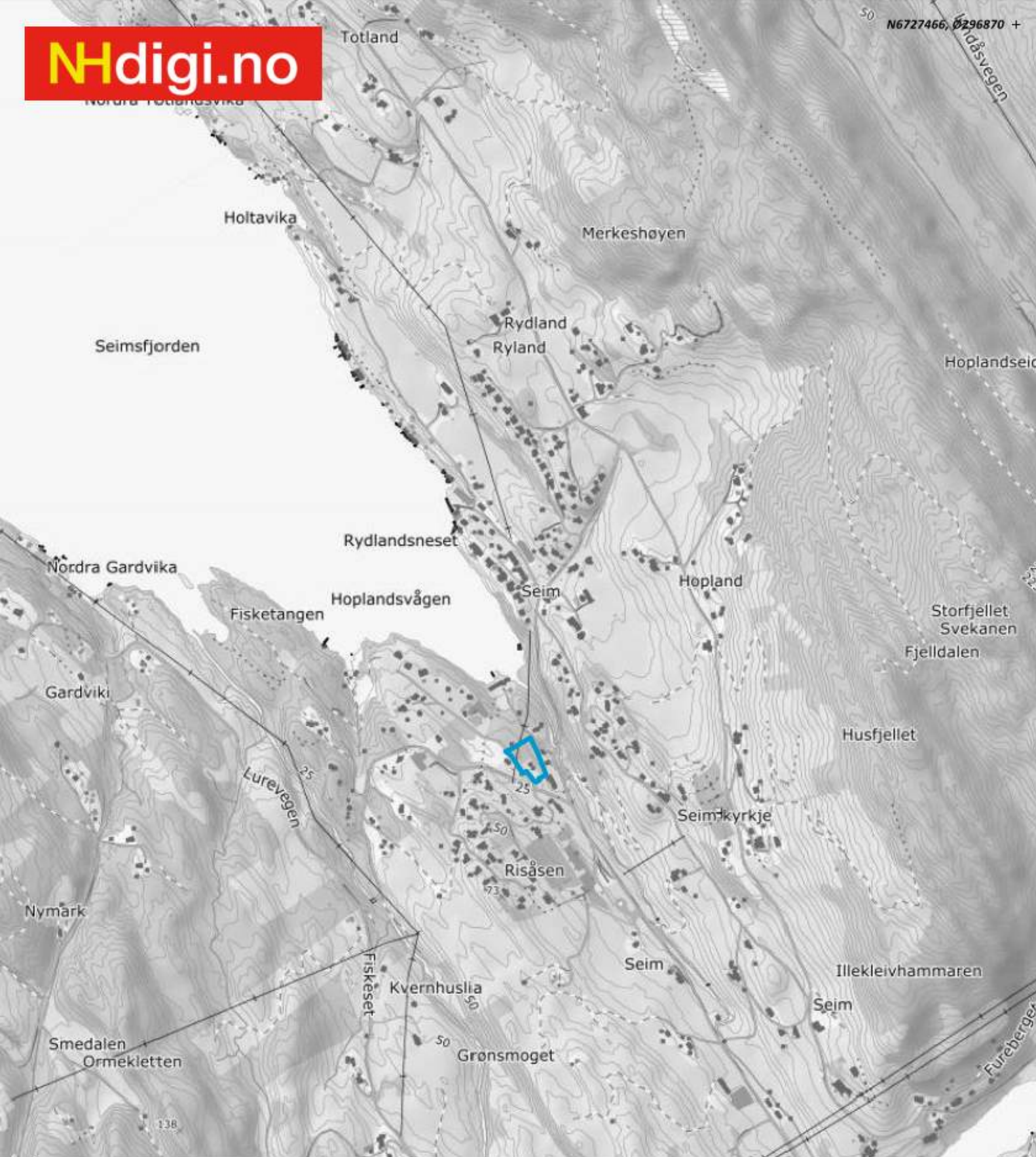
OPPSTARTSVARSEL BIRKELUNDSTUNET
VEDLEGG D
PLANGRENSE (BLÅ LINJE) SETT I FORHOLD TIL
ORTOFOTO



Dato: 10-05-2019

Målestokk: 1:1 000





OPPSTARTSVARSEL BIRKELUNDSTUNET

VEDLEGG E
PLANGRENSE (BLÅ LINJE) SETT I FORHOLD TIL OVERSIKTSKART

2019-05-10 13:34



Data fra Kartverket, Norge Digitalt og Nordhordland digitalt

500m

Vedlegg B
REFERAT
Oppstartsmøte reguleringsplan «Bireklandstunet» – Seim
Malen sin disposisjon:

1. Sak, tid og stad 2. Føremålet med planarbeidet 3. Rammer for planarbeidet 4. Viktige utgreiingsbehov ,(KU, Planprogram) 5. Rammer og føringar for planarbeidet 6. Kommunaltekniske anlegg	7. Kart og eigedom 8. Planprosess 9. Førebels råd frå kommunen 10. Krav til planforslaget – innhald og materiale 11. Attestasjon
---	--

Oppstartsmøtet sitt formål er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gje grunnlag for ein forutsigbar planprosess.

Den som skal utarbeida reguleringsplan for eit område eller framlegg til endring av gjeldande plan, skal bestille eit oppstartsmøte med kommunen før planarbeid blir starta.

Frå oppstartsmøte skal det skrivast referat. Momenta i malen skal fyllast ut. Ved Usemje vil referatet nyttast ved eventuell politisk handsaming.

Forut for oppstartsmøte har kommunen og konsulent hatt dialog og førebuande møte i saka.

1 Sak:		(kommunen tildeler saksnummer)
Møtestad:	Møtedato:	
Deltakar(ar): frå forslagsstillar Tiltakshavar: • Terje Seim • Konsulent: • proESS, Sindre Øen (på telefon)	Frå kommunen Plan: • hans.kristian.dolmen@lindas.kommune.no (Plan) • Teknisk/bygg/geodata: • terje.villanger@lindas.kommune.no (Geodata) • erik.berntsen@lindas.kommune.no (Byggjesak) • atle.dingen@lindas.kommune.no (VA) • arne.helgesen@lindas.kommune.no (VA) • rune.kilen@lindas.kommune.no (Veg)	

2. Føremålet med planarbeidet

- Bakgrunnen for planinitiativet er å utvikle eit område for hovudsaklig bustader på dei aktuelle tomtane. Tiltakshavar ser føre seg 3 bygningar med 6 einingar i kvar. Arealet er noko brattlendt og dette må tas omsyn til både når det gjeld plassering og utforming.

Tiltak/ Føremål:

Eventuell kort skildring av omfang av planlagde tiltak (bygningsvolum, tal på einingar mm):

3. Rammer for planarbeidet		(kommunen/konsulent fyller ut)
Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området (ID og dato skal førast):		
Plantype	Plannamn / PlanID	
Kommuneplanen sin arealdel	• KPA 2011–2023 (Bustad)	
Kommunedelplan	• Ingen på areal	
Reguleringsplan • Områdeplan • Detaljplan • Grenser opp til	• Ingen • Ingen • 1263–201101 Nilshøyen • 1263–201007 Seim skule m. FV402	
Andre planar/vedtak(t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	Kommuneplanens samfunnsdel • Strategier om tett utbygging og utnytting av infrastruktur • Tilrettelegging av variert bustadtilbod	
Planen vil:	Plannamn / PlanID	
• heilt erstatte følgjande plan(ar)	• Ingen berørte	
• erstatte deler av følgjande plan(a)r	• Regplan Seim skule m. FV402 / planID 1263–201007	
Aktuell reguleringsstype	Type / planID	
Område- eller detaljplan	• Detaljplan	
Endring – aktuell plan	• 1263–201007	
Områdeplan	For områdeplan er kommunen ansvarleg for utarbeiding, jf pbl §12–2. Dersom private skal gjennomføre områdeplan, må det gjerast gjennom avtale/samarbeid med kommunen. Det må normalt gjerast politisk vedtak om slikt arbeid.	
Ikkje avklara	Viss tvil om plantype vil ein gjere nye vurderingar etter framkomne opplysningar under oppstartsmøte.	
Planavgrensing (til oppstartsmelding)	A Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagt dette referat • Omriss gjeld eigeidom gnr 172 bnr 14 og naudsynt del av Fuglevikvegen og del av regplan Seim skule, kryss mot FV402 B Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense • Nei C Kommunen fastset endeleg planavgrensing • Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og pdf format etter oppstartsmøtet • Planomriss / planavgrensing sendast snarleg og seinast saman med oversending av varsel om oppstart •	
Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)	Forslagsstillar sitt forslag til namn • «Birkelundstunet» Kommunen vedtek: • Plannamnet • Stadnamn/adresse • planID • arkivID • Birkelundstunet vert plannamn • Fuglevikvegen • 1263–201902 • 19/1001	



Planframlegget	Merknad (føremål, område..)
Planframlegg i samsvar med overordna plan	• Samsvar med overordna plan , KPA = Bustad
Planframlegg ikkje i samsvar med overordna plan.	• X
Vertikalnivå	Merknad
Fleire vertikalnivå, jf fskr. § 9, 3 ledd	• Nei
Planarbeid i området	Merknad
Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	• Ikkje detaljplan
Det går føre seg planarbeid i området:	• KPA Lindås kommune

4. Utgreiingsbehov for planarbeidet	
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :	
1. Barn og unge sine interesser	• Gjere greie for i planskildring, i naudsynt grad følgje opp i plankart og føresegn
2. Funksjonshemma og eldre sine interesser	• Generelt nivå
3. Universell utforming/tilgjengelighet	• Generelt nivå, skilje mellom at eigedom er tilgjengeleg og at bueningar er universel utforma, om naudsynt vere tydleg på dette i høve til dykkar prosjekt
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	• Ikkje aktuelt her
5. Biologisk mangfald	• Ikkje aktuelt her
6. Kulturlandskap og kulturminne	• Ikkje aktuelt her, anna enn standard
7. Strandsona, sjø og vassdrag	• Ikkje aktuelt her med skildring, men merksam på eventuell byggjegranser sjø/vassdrag
8. Miljøvern faglege vurderingar	• Er det noko å avklare knytt til tidlegare verksemd? • Kan det vere forureina masse? • Vil kunne verte etterspurd (forvente) i byggjesak
9. Samfunnstryggleik og beredskap	• Generelt i høve til bustad • Ulykke/naturhending • Nærleik til trafikk og skuleveg • Tilkomst større kjøretøy (blålysetat)
10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	• Trafikkavvikling generelt • Mjuketrafikanter, fortau til/ fra området
11. Kommunaltekniske anlegg	• Krav om eiga VA-rammeplan som skal godkjennast av rett fagmynde før framlegg til plan vert handsama • Link til DIVA
12. Stadutvikling, kjøpesenter	• Nærbutikk
13. Klima og energi	• Generelt nivå
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	• Nærmiljø, trygghet, tilgjengelighet



Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2009, kapittel II		Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 2, <i>Planer og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta?</i>			X	
Fell tiltaket inn under § 3, <i>Planer og tiltak som skal vurderes etter forskrifta § 4?</i>			X	
<i>Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn (§ 4)</i>				
a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø			X	
b) er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder			X	
c) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv			X	
d) kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold PBL		X		Støy(?), nærhet til trafikk og nærings-/industri- område
e) kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringar			X	
f) innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder			X	
g) gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning		X		Avklare (?), generelt nivå
h) medfører risiko for alvorlige ulykker, ras, skred og flom		X		Særskilt trafikksikring
i) kan få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,			X	Tilgang til variert tilbud om bustad (?)
j) kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester				Ikkje vesentleg, men leggje til rette for nærmiljøet
k) kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat			X	
Utløyser planen krav om KU ?			X	
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 4 er gjort ut frå kjende opplysningar pr dato for oppstartsmøte.	Merknad:			
Planprogram				
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?	Merknad: Nei, planen er i tråd med overordna arealbruksføremål. Er ikkje av ein slik storleik eller omfang at den endrar eller har vesentleg påverknad på miljø og samfunn			



5. Rammer og føringer for planarbeidet	
a) Plan- og rikspolitiske retningslinjer som vedkjem planarbeidet	
Samordna areal- og transportplanlegging	•
Klima- og energiplanlegging	•
Differensiert forvaltning av strandsonen	•
Barn og unge sine interesser i planlegging	•
Universell utforming	•
b) Regionale føringer	
Regional areal- og transportplan	•
Regional plan for attraktive senter	•
Regional plan for folkehelse	•
Regional kulturplan	•
Regional næringsplan	•
Regional plan for klima og energi	•
c) Lokale føringer	
Kommuneplanens samfunnsdel <ul style="list-style-type: none"> • Regionsenterutvikling • Industri og nærmiljø • Attraktive nærmiljø • Kultur og frivillig arbeid • Klima og miljø • Livsmeistring og felleskap • Kommunale tenester • Samfunnstryggleik og beredskap 	<ul style="list-style-type: none"> • Planinitiativet sklidrar i utgangspunktet knytning til strategiar eller arbeidsområde som Lindås kommune er oppteken av • Mal for planskildring legg opp til at denne knytninga vert teken vidare (vedlagt)
Kommuneplanens arealdel	• Felles føresegn
Kommunedelplan for ...	• Felles føresegn
Kommunal norm for VA og overflatevann	<ul style="list-style-type: none"> • Sjå: http://va-norm.no/lindas/ • arne.helgesen@lindas.kommune.no • atle.dingen@lindas.kommune.no
Lokale forskrifter (lovdata)	• Ingen aktuelle for dette planområdet

6. Kommunaltekniske anlegg	Merknad
Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	<ul style="list-style-type: none"> • Vann og avlaup tilkopling til eksisterande anlegg i området, ligger i tekniske kart • Kartutsnitt vedlagt • Samankopling regplan Sjøvold, Nilshøyen og Birkelundstunet!
Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	• Nei, der skal vere kapasitet, avklarast eventuelt knytt til VA-rammeplan
Tiltaket krev godkjent utbyggingsavtale med kommunen	• Legger opp til kopling til vist kum/koplingspunkt, i / ved FV402 (offentlig anlegg) Sjekk ut nøyaktig punkt.



7. Kart og eigedom	
	Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i pbl. Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.
Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
• Behov for nykartlegging	• Nei, nytt offentleg kartgrunnlag på vei
Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
• Tilstrekkeleg klarlagt	• Ok, målte grense stadfesta av Geodata
• Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	• X
Digitalt grunnlag	
	• Digitalt grunnlag tingast direkte hos GEODATA • Kontakt terje.villanger@lindas.kommune.no
Jordskifte	
• Eigedom, rettar og liknande	• X

8. Planprosess	
Medverknadsprosess jf § 5-1 <ul style="list-style-type: none"> • Aktiv medverknad er noko meir enn berre å leggje framlegg til plan ut på høyring • Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid • Vidare bør ein i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som vert særskilt varsla om planarbeidet • Undervegs møte nyttast ofte for å gjere naudsynnte avklaringar/justeringar i plandokument • Kunngjering og varsling elles etter pbl § 12-8. Kommunen sine råd: <ul style="list-style-type: none"> • Sjølv om det er lite planområdet, med få naboar eller andre direkte berørte anbefalast ein eller annen form for tidleg kontakt når ein no kjem inn i formell prosess. Lindås kommune kan om ønskjeleg delta på undervegs møte i planprosessen. Dette gjeld både bustader og barnehagen på staden 	
Framdrift	Merknad
Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Ved innlevering 1. gongs handsaming, vert mottakskontroll av plandokument, særleg digitalt grunnlag, komplett materiale når føresegn, kart og sosi er godkjent
Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling	Veke 14, 1 avis, innan varsling omriss-SOSI, send varsel til kommune
Informasjon om sakshandsaming og tidspunkt for møte i planutval	Planutval 15 mai, 18 september
Undervegs møte	Merknad
Ein legg opp til (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg	Så få naboar at en vel å ikkje ha eige «oppstartsmøte» med naboer/andre berørte
Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	X
Gebyr	
Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka blir fremma for offentleg utlegging. Etter opplysingane som er komne fram i oppstartsmøte vert det krevd gebyr etter vanlege satsar i gebyrregulativ for 2019. Skulle det undervegs skje endringar som tilseier ein annan kategori, skal det ved dei neste betalingstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.	



9 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar

Innspel:

- Med grunn i dei opplysningar som kom fram i oppstartsmøte og den dokumentasjonen ein elles kjenner til skal det ikkje vere naudsynt med politiske avklaringar knytt til oppstart av planarbeidet
- I høve til skisse for bygningar i/på planområdet vart ulike anna diskutert, desse bør ein ta med seg vidare i planarbeidet, særleg plassering av veg og nordligste bygningar(?)
- Det gjaldt mellom anna parkering i/under heile eller delar av bygningane, utnyttingsgrad, uteareal, plassering av bygningskropp og gjesteparkering. Eit noko meir samla uteareal i midten som i enda større grad gjer synleg tunet og skjerma for trafikk vil både kunne vere pent og attraktivt. Har forståing for bratt tomt og tilpassing til terreng må prioriterast.

• Vatn

I forbindelse med arbeid på FV402 kan vasskum vere justert, bør uansett leggje opp til eiga kum i fortau ved eigedomen som treng reduksjonsventil og uttak for brannvatn. Kapasitet skal elles vere for til reikelig i området

• Avlaup

Ein er samd i at tiltakshavar sitt ønskje om sjøfall nordover ned til reinseanlegg let seg gjennomføre. Ein må syte for fart nok inn i anlegget. VA-rammeplan vil klargjere dette. Ser føre seg felles kopling med regplan Nilshøyen (same tiltakshavar)

• VA-rammeplan

Arne Helgesen (VA) sender Mal/oppsett for VA-rammeplan. Framlegg for VA-rammeplan må liggje føre før handsaming av framlegg til plan i planutval

• Veg

«Fuglevikvegen» vil vere privat, og kommunen har ikkje interesse av overtaking. Bør sikre regulering frå kryss til og med barnehage og utforming og siktilhøve i kryss mot FV402

• Eigedomstilhøve

«Kryssområdet» er innmålt i detalj, men grunnlag ikkje heilt ajourført enno, elles ventar ein nytt kartgrunnlag frå kartverket i området. Grensepunkt i eigedomslina mot gnr 172 bnr 20 skal rettast opp (ansvar?). Tilhøvet til eigedom gnr 172 bnr 10 og 20 vart diskutert og begge haldast utan for denne framlegget til plan

• Snarveg

Samd i at ein bør leggje til rette for snarveg i nordaustre del av eigedomen og med fordel i kopling saman med Nilshøyen mot veg ned til sjø og badevik

10. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstillar er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen"

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard • Planskildring med -føresegner • Kopi av varsel og mottekne merknader • Sjekklister for planlegging (utfylt) • Illustrasjonsmateriale • Kontrolldokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredsstillar kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar) | <ul style="list-style-type: none"> • Planskildring – Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, ev anna analyser, eventuell KU og planprogram, skal alltid inngå i planskildringa • Kopi av kunngjering og mottekne merknader, sjekklister og kontrolldokumentasjon kan leggest som vedlegg • I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. |
|--|---|

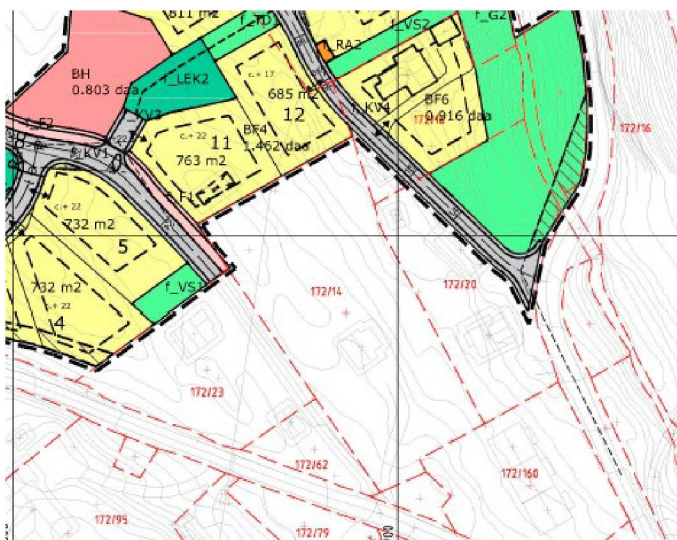


11. Kartutsnitt

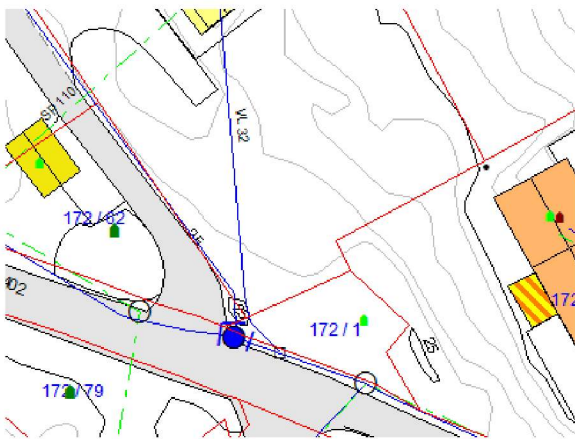
Regplan Seim skule m. FV402 - planID 1263-201007



Regplan Nilshøyen - planID 1263201101



VA-kart - Kryss FV402-Fuglevikvegen



12 Oppsummering

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.

Oppfølging frå oppstartsmøte, sendast til Sindre@proess.no

- Utsnitt plankart regplan Nilshøyen og Seim skule (HKD)
- Utsnitt av oversiktskart for VA-anlegg (HKD)
- MAL VA-rammeplan sendast frå Arne Helgesen
- MAL Planskildring og føresegn (HKD)
- Naboliste (HKD)

Hans Kristian Dolmen

Knarvik 25.3.2019

Sakshandsamar

Stad, dato

