

---

PLANINITIATIV

# 10213619-01 Langheiane detaljplan

## Lindås kommune

---

OPPDRAUGSGIVER

Lindås Tomteselskap AS

EMNE

Planinitiativ

DATO / REVISJON: 08 Mars 2020 / 01

DOKUMENTKODE: 10213619-01-PLAN-RAP-03

---



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

## RAPPORT

OPPDRAG	<b>10213619-01 Langheiane detaljplan - Lindås kommune</b>	DOKUMENTKODE	10213619-01-PLAN-RAP-03
EMNE	Planinitiativ	TILJENGELIGHET	Open
OPPDRAGSGIVER	<b>Lindås Tomteselskap AS</b>	OPPDRAGSLEDER	Christian Frønsdal
KONTAKTPERSON	Trond Lomsøy	UTARBEIDET AV	VE/CF
KOORDINATER	FLEIRE	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult ASA
GNR./BNR./SNR.	188 / 3 M.FL.		

01	08.03.20	Planinitiativ	CF/VE	TÅ	CF
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

**INNHALD**

<b>1</b>	<b>Innleiing.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planinitiativ .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Føremålet med planen .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Gjeldande plansituasjon og føringar .....</b>	<b>6</b>
4.1	Kommunedelplan for Lindås – Alversund (2019-2031).....	6
4.2	Gjeldande reguleringsplanar i området .....	7
<b>5</b>	<b>Planområdet og omgjevnadene .....</b>	<b>9</b>
5.1	Planavgrensing, framlegg.....	9
5.2	Skildring av planområdet .....	9
5.3	Skildring av nærområdet .....	9
5.4	Stadanalyse, kart med skildring .....	9
<b>6</b>	<b>Om plantiltaket.....</b>	<b>10</b>
6.1	Skildring av tiltak.....	10
<b>7</b>	<b>Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Samfunnssikkerhet .....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Varsling .....</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Medverknad og samarbeid .....</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Vurdering av om planen vert omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing .....</b>	<b>11</b>
11.1	Vurdering etter §§ 4, 6, 7 og 8 .....	11
11.2	Vurdering etter §9 .....	11
<b>12</b>	<b>Vedlegg.....</b>	<b>12</b>

## 1 Innleiing

Det vart sendt inn planinitiativ den 07.08.20 til Alver kommune og avhalde veiledningsmøter den 24.09.20 og den 29.01.21. Gjennom veiledningsmøtene vart det i samråd med kommunen avtalt at planinitiativet endrast slik at tiltenkt utvikling er meir i tråd med føringane for området/felt B6 i KDP.

Dette planinitiativet er ein revidert utgåve av tidlegare innsendt planinitiativ, som er meir tilpassa dei føringane som ligg i KDP gjennom felt B6.

## 2 Planinitiativ

I desember 2017 kom det ny Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova (FOR-2017-12-08-1950). § 1 som set krav til innlevering av «Planinitiativ» til kommunen som del av bestillinga av oppstartsmøte med kommunen. Forskrifta set og rammer for innhaldet i planinitiativet som gjengitt under.

Planinitiativet skal gjere rede for:

- a) føremålet med planen
- b) planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet
- c) planlagde bygningar, anlegg og andre tiltak
- d) utbyggingsvolum og byggjehøgder
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (stadanalyse)
- g) tilhøvet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplaner og retningslinjer, og pågåande planarbeid
- h) vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet
- i) korleis samfunnssikkerhet skal ivaretakast mellom anna gjennom å forebyggja risiko og sårbarheit
- j) kva råka offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om start av planarbeid
- k) prosesser for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka
- l) vurderinga av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

Planinitiativet følger desse krava etter mal frå Alver kommune.

## 3 Føremålet med planen

Foreslått planområde er del av område B6 i kommunedelplan for Lindås –Alversund. På bakgrunn av signaler i overordna planar ønskjer forslagsstillar å starte detaljregulering av området.

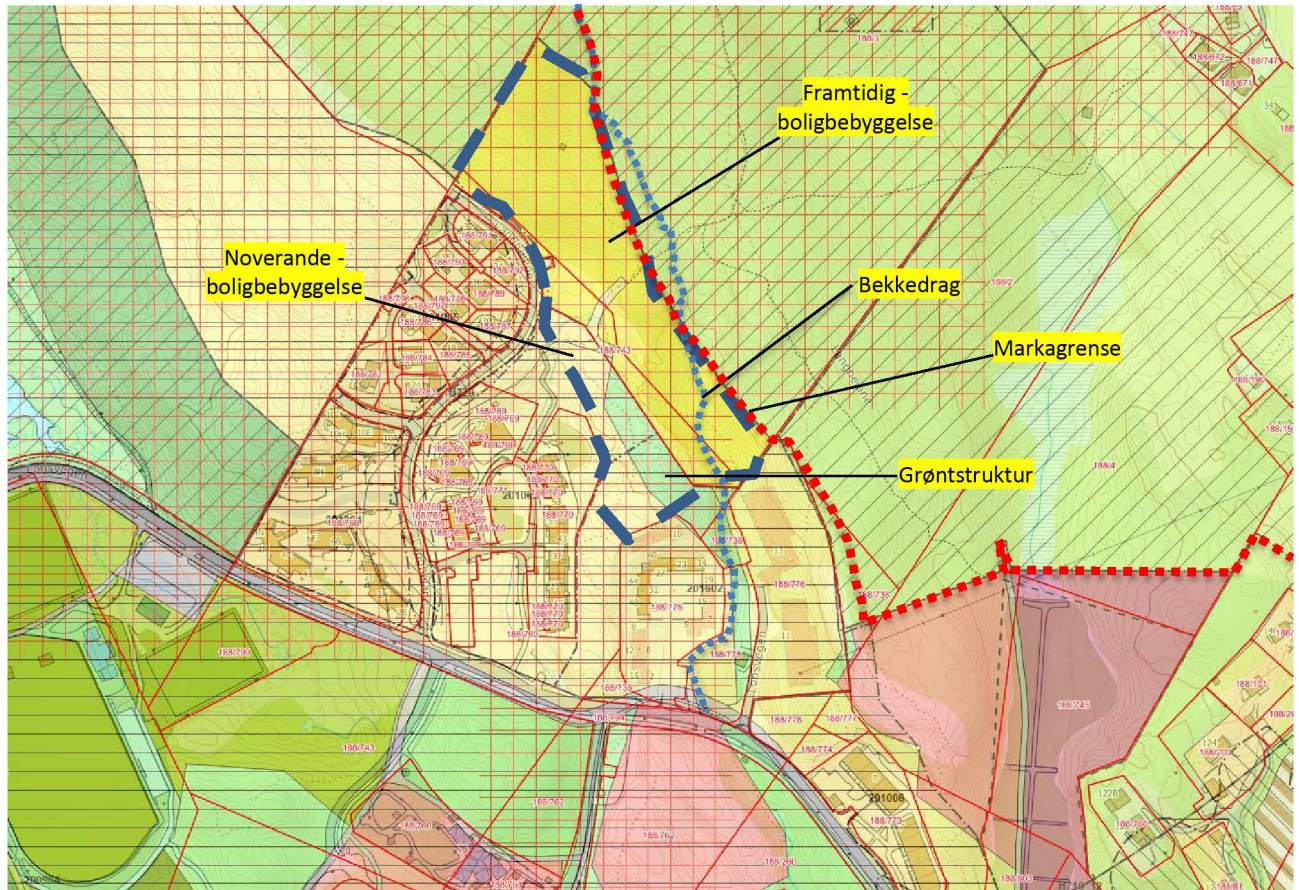
Hovudføremålet er å regulera for bustader, med variert pris og storleik. (mellom anna fordi det er trong for tilbod til førstegongs-etablerarar i Alver kommune, inkluderer dei som har rett til stønad til bustadkjøp frå Husbanken).

Viktige premisser for utvikling av området vart påpeika i konsekvensutgreiinga for nyleg vedtatt kommunedelplan: tiltaket må tilpassast eksisterande landskap og bruk av grønstruktur.

## 4 Gjeldande plansituasjon og føringar

### 4.1 Kommunedelplan for Lindås – Alversund (2019-2031)

I gjeldande kommunedelplan for Lindås – Alversund (2019-2031) er området vist som B6 og sett av til «Framtidig boligbebyggelse», «Grønstruktur» og «Noverande boligbebyggelse» (sjå figur under).



Figur 1. Gjeldande KDP (vedtatt november 19).

Sentrale føringar for området fra føresegna til KDP 2019, og planens tilhøve til desse:

- Pkt. 2.2.2: Landskap: *Terrengtilpassing for alle typar inngrep skal vere særskild god. Attraktiv tursti/ar gjennom planområdet til friluftsområde skal etablerast og vere tilgjengelege for ålmenta.* Krava er løsbare. Planframlegget legg opp til minst mogleg terrenginngrep og attraktive, offentlege koplingar til turområdet.
- Pkt. 2.5.3: Rekkefølgekrav: *Før det kan gjevast igangsettingsløyve for meir enn 100 bustadar for alle byggeområder langs Lonsvegen, må venstresvingefelt E39- Lonsvegen vere ferdig opparbeida.* Sidan vedtatt KDP er det etter kva vi veit ikkje gjeve igangsettingsløyve til fleire planer i Lonsvegen. Planframlegget legg ikkje opp til fleire enn 100 bustader.
- Pkt. 2.6.4: MUA-krav: *50 m<sup>2</sup> MUA per buening for privat opphald, og 50 m<sup>2</sup> per buening for felles leik.* Kravet er løsbart både for privat og felles uteareal.
- Pkt. 2.6.5: Parkeringskrav: *Mellom 1 – 2 parkeringsplass per buening.* Dette er løsbart.
- Pkt. 3.1.1: Utnyttingsgrad: *Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.* Kravet er løsbart.

Viktige omsyn ut frå KU-vurderingane i nyleg vedtatt KDP:

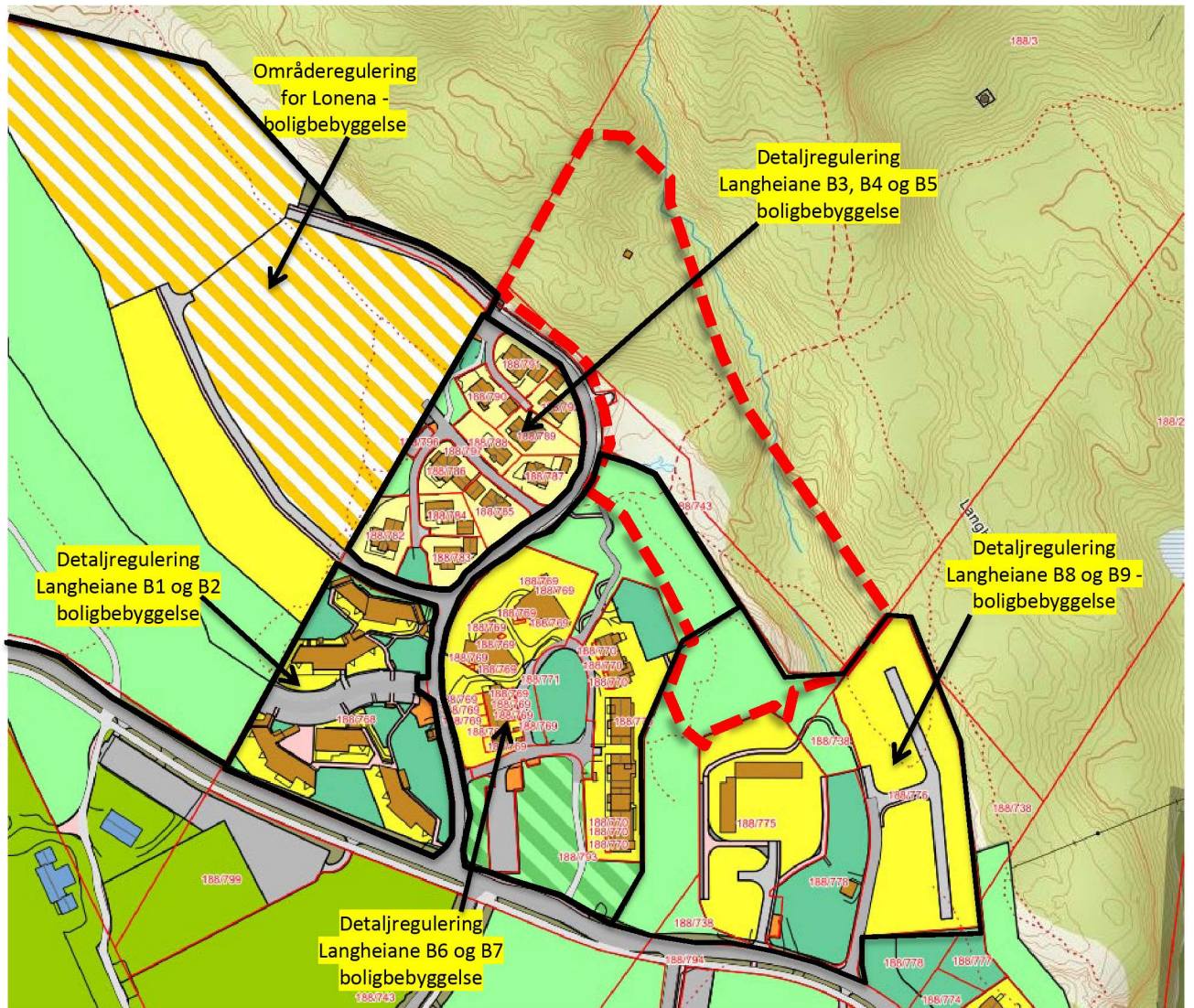
	Tema	Konsekvens	Merknad
	Overordna strategiar/ samfunnsdel/ planprogram		Vurdering ift bustadbehov, ikkje behov for store nye bustadområde i denne planperioden.
Miljø	Forureining , klima og miljø		Ingen vesentlege konflikhtar.
	Landbruk og jordressursar		Skog med høg / særskilt høg bonitet.
	Naturmangfald, vassmiljø og verna vassdrag		Ingen kjende konflikhtar.
	Landskap		Ligg i skråning ned mot turløype. Eksponert høgdedrag. Størstedelen av arealet er svært bratt og vil medføre særleg store terrenginngrep dersom det vert utvikla.
	Nærmiljø, grøntstruktur og friluftsliv		Innspelet råkar viktig friluftsområde, og kryssar brukt/registrert turløype inn i friluftsområdet.
	Klimatilpassing		Innspelet ligg i nedslagsfeltet til Lonena, og medtek areal som kan vere utsett for flaum.
	Strandsone		Ikkje relevant.
Samfunn	Kulturminner og kulturmiljø, automatisk freda kulturminner		Ingen kjende konflikhtar.
	Sosial infrastruktur		Tett på Knarvik sentrum
	Transportbehov		Tett på Knarvik sentrum.
	Teknisk infrastruktur veg, vatn og avløp (VA)		Kan koplast på eksisterande infrastruktur i Langheiane.
	Samfunnstryggleik, risiko og sårbarheit		Det er ikkje gjennomført sårbarheitsanalyse for innspelet. Dersom innspelet blir tilråda må det gjennomførast ein sårbarheitsanalyse.
	Folkehelse		Råkar viktig friområde og bygger ned tilgangen til grønnstruktur og friluftsområde, men om tilgjenge vert sikra i detaljplan konsekvensane vurdert å vere begrensa
	Barn og unge		Råkar viktig friområde, men om tilgjenge vert sikra i detaljplan vurderast konsekvensane for born og unge å vere begrensa.
<b>SAMLA VURDERING</b>			
Innspelet ligg i bratt terreng og utbygging her vil medføre store terrenginngrep. Ei utbygging i åssida vil være eksponert mot Knarvik. Dersom området vert bygd ut, bør dei høgastliggjande områda ikkje takast med. Den øvste delen av tomte ligg opptil 8-10 m høgare enn nabofeltet, det vil vere uheldig å trekke ny busetnad vesentleg høgare opp i terrenget enn eksisterande			
utbygde felt med omsyn til fjernverknad.			

Viktige tema er bustadbehov, landskapstilpassing, grønne interesser (skog, friluftsliv, folkehelse og born og unge) og overvann, flom, VA-løysingar. Alle desse tema er løsbare.

Det er ingen pågåande reguleringsplanar i området.

#### 4.2 Gjeldande reguleringsplanar i området

Det er fleire gjeldande reguleringsplanar i området (sjå figur 2). Reguleringsplanane er vedteken gjennom siste ti-året. Den nyaste er områderegulering for «Lonena» som ligg vest for planområdet (vedtatt oktober 2019). Den har hovudformål bustad og nyttar til dels same adkomstveg som planområdet forutsett. Sør for planområdet er det stort sett regulert for blokkbebyggelse (3-4 etg.), mens rett vest ligg eit regulert og utbygd einbustadområde. Ein kan sjå at det er tydelige intensjonar om gode koplingar mot grøntstrukturen i desse planane, noko som er eit sentralt fokus i dette planarbeidet også.

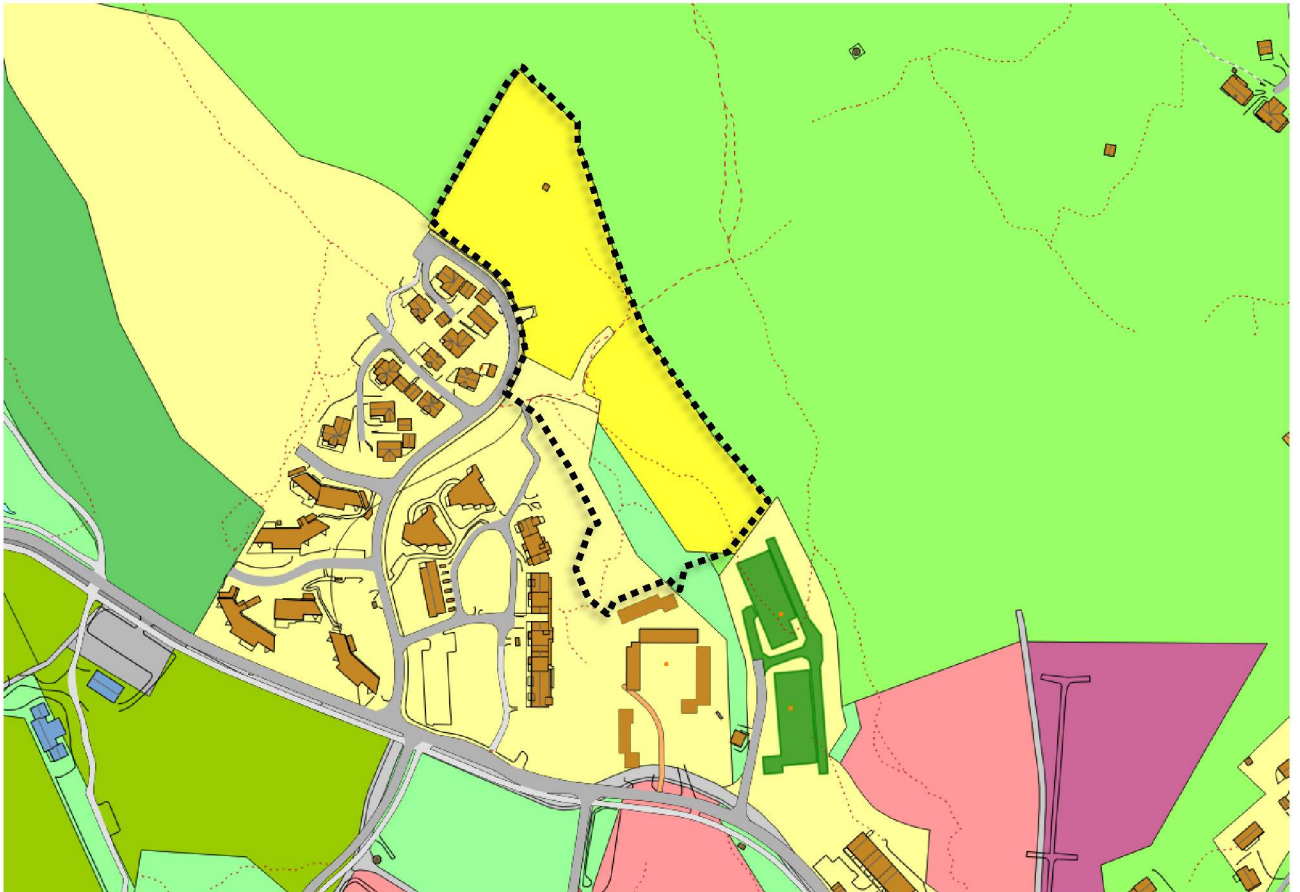


Figur 2. Gjeldende reguleringsplanar i området.



## 5 Planområdet og omgjevnadene

### 5.1 Planavgrensing, framlegg



Figur 3. Planavgrensing i høve KDP. Kjelde: Nordhordlandskart.

Planavgrensinga er sett i høve B6 i KDP og tar også i sør-vest med eksisterande regulert grønstruktur og noverande bustadområde i KDP for å kunne ta høgde for eventuelle løysingar for oppgradering av grønstrukturen til allmenn nytte.

### 5.2 Skildring av planområdet

Planområdet er lokalisert lengst nord i Langheiane og ligg i innfallsporten til markaområdet. Planområdet består av 3 eigedomar: Gnr./bnr. 188/808 er eigd av Lindås Tomteselskap. Gnr./bnr. 188/743 er eigd av Lindås Tomteselskap. Gnr./bnr. 188/793 er eigd av Alver kommune. Planområdet er ca. 27 daa. Planområdet ligg i eit mykje brukt turområde.

### 5.3 Skildring av nærområdet

Tilstøytande arealbruk er bustadområde i sør og vest og turområde i nord og aust. Landskapet stiger jamnt frå planområdet og nord-austover ut i markaområdet.

### 5.4 Stadanalyse, kart med skildring

Stadanalyse ligg vedlagt.

## 6 Om plantiltaket

### 6.1 Skildring av tiltak

Det vert lagt opp til bustadføremål etter føringar (sjå kap. 3) og avgrensinga i KDP (felt B6). Det er aktuelt med lågblokk og rekkjehus/konsentrert småhusbebyggelse, tilpasset eksisterande typologi i området, men innanfor dei begrensingane som ligg i KDP. Høgder må tilpassast eksisterande terreng og bygde omgjevnader.

Det vert lagt opp til både «førsteheimsbustader» og meir ordinære bustader.

Køyretilkomst planleggjast frå Langheiane. Det er tenkt parkering og felles uteopphaldsareal i kvart felt. Moglegheiter for parkering i underetasje må avklarast undervegs og vegast mot kost-nytte. Det er tenkt gode/tydelege koplingar mot marka for ållmeinta, og nokre eksisterande stiar må flyttast/utbetrast.

## 7 Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Øvste del av planområdet er visuelt relativt eksponert. Eit mogleg avbøtande tiltak på dette er å leggje bygg inntil kollen frå eksisterande veg. Maks høgde og volum på bygg må vurderast opp mot nær- og fjernverknad, og terrengtilpassing.

Nedste del av planområdet i sør er visuelt mindre eksponert, då dette ligg i ein forseinking i landskapet. Det ligg også bygg og terreng i forkant av dette feltet som delvis dekkjer dette feltet. Det vurderast at det er lita eksponering mot Knarvik sentrum frå dette feltet.

Terrengtilpassing for utbygginga vil vere sentralt fokus i utviklinga av prosjektet med volum og byggjehøgder.

## 8 Samfunnssikkerhet

Det er gjort søk i tilrådte databaser (jf. DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging, April 2017) for å avdekka andre vesentlege verdiar/interesser:

<i>Database</i>	<i>Verdi</i>
Artsdatabanken	Ingen funn
Miljødirektoratet	Planområdet inngår i eit «Kartlagt friluftsområde» Isdal – Knarvik. Områdeverdien er satt til viktig friluftsområde.
Askeladden	Ingen funn
NVE	Ingen funn

I KU-vurderinga til KDP-en (sjå kap. 3 over) er det påpeika at planområdet omfattar areal som kan vera utsett for flaum. Med bakgrunn i dette er gjort ein innleiande vurdering for overvatn i området. Denne avdekkjer ingen kritiske tilhøve. Det vil bli utarbeida ein VA-rammeplan i det vidare planarbeidet.

Med bakgrunn i ovannemde førebelse avsjekking, vurderer vi at det ikkje ligg føre vesentlege interesser eller interesser som kan verte vesentleg råka som følgje av tiltenkt plan.

Det er eit mål at tiltaket ikkje vesentleg skal råka naboar, eksisterande kvalitetar og bruk i området. Det er eit mål at planen skal oppretthalde og forbetra koplingar mot markagrensa og grønstrukturen i området.

Planarbeidet skal ivareta samfunnsikkerheit, og det vil bli utarbeida risiko- og sårbarheitsanalyse i vidare planarbeid.

## 9 Varsling

Aktuelle høyringspartar og grunneigarar vil varslast i tråd med liste tilsendt frå Alver kommune evt. avtalt i oppstartsmøte.

## 10 Medverknad og samarbeid

17.06.20 vart det avhalde nabomøte med bebuarar i B3, B4 og B5.

07.08.20 vart det sendt inn planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte med kommunen.

24.09.20 vart det avhalde veiledningsmøte med kommunen.

29.01.21 vart det avhalde veiledningsmøte med kommunen.

Vidare planprosess vil følgje plan- og bygningslova, og det vert møter etter behov med råka fagmynde, grunneigarar/naboar og andre undervegs i planarbeidet.

## 11 Vurdering av om planen vert omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

### 11.1 Vurdering etter §§ 4, 6, 7 og 8

Av § 4 i Forskrift om konsekvensutgreiingar følgjer at forslagsstillar skal vurdere om planen / tiltaket omfattast av § 6, § 7 eller § 8 i forskrifta.

Vurdering:

- § 6: Det er vurdert at planen / tiltaket ikkje inngår i vedlegg 1 i forskrifta.
- § 7: Det er vurdert at planen / tiltaket ikkje inngår i vedlegg 2 i forskrifta.
- § 8: Det er vurdert at planen / tiltaket ikkje får vesentlege verknader etter § 10 i forskrifta.

### 11.2 Vurdering etter §9

Av § 9 i Forskrift om konsekvensutgreiingar følgjer at opplysningar etter denne paragrafen skal liggje føre før oppstartsmøte, og at forslagsstillar skal gjera ein foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn etter § 10. Basert på kjend kunnskap skal det gjevast ein kortfatta skildring av:

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske eigenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
- b) miljøverdiar som antakast å bli vesentleg råka og som krev særskilte omsyn
- c) planens eller tiltakets forventa vesentlege verknader som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
- d) forventa vesentlege verknader som kan følge av bruken av naturressursar.

Vurdering:

- a) Det vurderast at planlagde tiltak (planering og etablering av nye bygg og vegar) ikkje vil medføra vesentleg verknad for miljø og samfunn. Det vert lagt til grunn at ein i tiltaksfase følger dei lovar og reglar som gjeld for dette.

Det vurderast at lokalisering av planen og dets innhald (førstehjemsboliger og grøntstruktur) ikkje vil gje vesentlege verknader for miljø og samfunn fordi nærområdet allereie er i bruk til grøntstruktur og bustad og heile området er satt av til desse formåla i nyleg vedtatt kommunedelplan.

- b) Gjennom databasesøk er det ikkje funne vesentlege miljøverdiar (jf. kap. 1.8 over). Det vurderast heller ikkje at nokon miljøverdiar vert vesentleg råka eller krev særskilte omsyn.
- c) Det er ikkje forventa vesentlege verknader i området som vurderast til å gi vesentlege verknader som følgje av reststoffar, utslipp og produksjon av avfall.
- d) Forventa tiltak og bruk av området (bustad og friluftsliv) forventast ikkje å gi vesentlege verknader for bruk av naturressursar. Sjå også kap. 1.8 over.

## 12 Vedlegg

- a) Stadanalyse