

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-1263201902,
Plannavn-
Birkelundstunet,
Komnr-4631, GBNR-
172/14, FA-L13,
HistSak-19/1001 LK

JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 22.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
152/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022
167/22	Alver kommunestyre	15.12.2022

Detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. PlanID 1263-201902 - 2. gongs handsaming
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet, PlanID 1263-201902, som vist på plankart sist datert 16.06.2022 og med føresegner av revisjonsdato 10.10.2022.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 152/22 Vedtak:

Innstilling i APM - 07.12.2022:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet, PlanID 1263-201902, som vist på plankart sist datert 16.06.2022 og med føresegner av revisjonsdato 10.10.2022.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Alver kommunestyre 15.12.2022:

Handsaming:

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart samrøystes vedteke.

KO- 167/22 Vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet, PlanID

1263-201902, som vist på plankart sist datert 16.06.2022 og med føresegner av revisjonsdato 10.10.2022.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

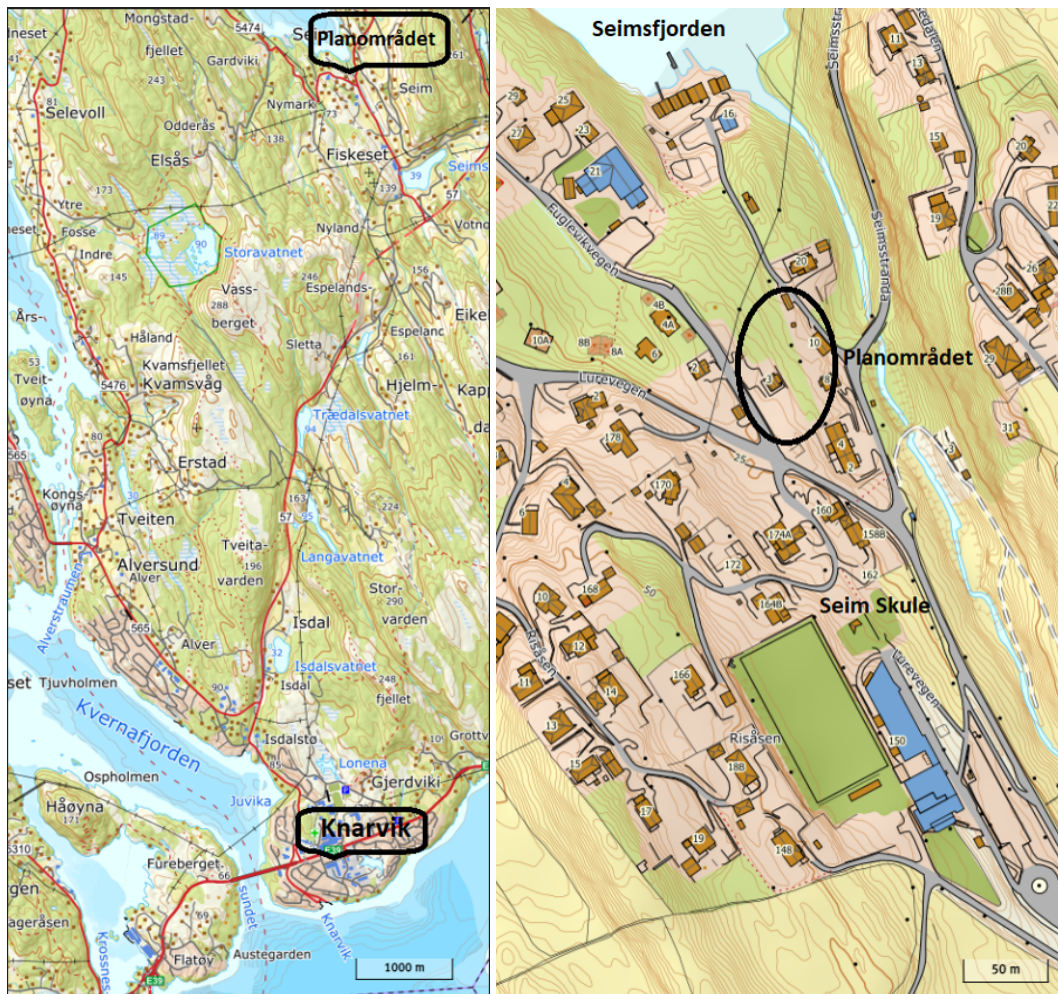
Bakgrunn

På oppdrag frå Seim Eiendomsutvikling AS legg proESS AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Birkelundstunet gbnr. 172/14. Planområdet ligg omtrent 10 km frå Knarvik, storleiken er på om lag 3,3 daa og omfattar ein del av området nord for Seim skule, jamfør kartutsnitt under.

Planområdet har i dag eksisterande bebyggelse, og består av ein einbustad. Området rundt er spreidd bebygd og ubebygd. Det finnast både konsentrerte og frittliggande bustadar i området. Seim Skule med ein idrettsplass ligg like sør for planområdet, og like nord for området finn ein barnehage, naustbebyggelse og Seimsfjorden. Nærområdet har eit flatt kystlandskap med ein andel strandflatar og låge åsar med skog, lynghei og noko jordbruksland.

Planen sitt formål er å leggje til rette for bustadbebyggelse. Ein ønskjer å leggje til rette for 3 nye bygg, med inntil 4 bueiningar i kvart bygg. Desse vil vere over to bustadetasjar, samt parkeringskjellar i bygg 2 og 3. I tillegg legg ein til rette for naudsynt infrastruktur, leikeareal og uteopphaldsareal. I overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019-2031(KDP-L), er området avsett til bustad.

Tiltakshavar for denne reguleringsplanen står som eigar for gbnr. 172/14. Eksisterande bygg på eigedomen er markert i plankartet med stipla line i bygningen sin diagonal, som vil tilseie at dei er planlagt rive.



Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 3 bygg med 4 bustadeiningar i kvart bygg. Til saman 12 bustadar. Bebyggelsen er planlagt med to bustadetasjar, med ei maksimal tillaten mønehøgde frå gjennomsnittleg terrengnivå på 9 meter. Planområdet er tilrettelagt med ein tillaten %-BYA på 35%.

Leik- og uteopphaldsareal er sikra i planen. Planforslaget viser til ein lokal leikeplass, f_BLK, innanfor planområdet på 230 m². Felles uteopphaldsareal for planområdet er på 844 m², samt det er lagt til rette for minst 10 m² privat uteareal på balkong eller markterrasse for kvar buening. I dette planforslaget er høvet mellom storleiken på leikeplass og felles uteopphaldsareal justert. Konsulent har greia dette godt ut i planomtalen punkt 6.11, og den totale mengda areal til leik og uteopphaldsareal er i samsvar med overordna plan.

Åtkomst til planområdet frå det overordna vegnettlet skjer via kryss mellom Fuglevikvegen og fylkesveg 5474. Vidare vil åtkomst til bustadane frå Fuglevikvegen verte i henhold til reguleringsplan. Det er opparbeida fortau i området i samsvar med reguleringsplan for Seim Skule med utbetring av FV 402 (No FV 5474). Det er sikra 1,5 biloppstillingsplass og 1 sykkeloppstillingsplass per buening i føresegnene til reguleringsplanen.

Vidare føreligg det krav om godkjent massehandteringsplan før igangsetjing til dei ulike bygga i føresegna, samt VA-rammeplan er utarbeida og godkjent.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 01.09.2021, som sak 125/21. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet bad om at det før offentleg ettersyn av planforslaget skulle følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Kvalitetar i RpBo#1 og RpBo#2 som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper, skal i planframlegget sine føresegner vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilhøyrande bygg.
2. Ein HC-parkeringsplass skal vere innarbeidd og sikra i planforslaget, og vere utforma og reservert for rørslehemma.
3. Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 skal reviderast, spesielt med tanke på forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane.
4. Innhald i vilkår 1, 2 og 3 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 28.09.2021 – 10.11.2021. Det kom ingen merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Vidare vart det sendt 2 administrative tilbakemeldingar til planforslaget etter høyringsperioden.

Merknadene vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentleg høyring og ettersyn kom det til saman 8 uttalar og merknader til planforslaget, samt 2 administrative tilbakemeldingar i etterkant av offentleg ettersyn og høyring. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse. Nedanfor er Kommunedirektøren si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar:

<u>Merknad</u>	<u>Forslagsstillar sin kommentar</u>	<u>Kommunedirektøren si vurdering</u>
Statsforvaltaren Datert 09.11.21 Foreløpig innspill: a) Krever komplett ROS-analyse. b) Oppdatering av støyvurderingen med korrekt forskriftsversjon.	a) ROS-analyse er utarbeidet og vedlagt revidert planforslag. b) Referansetekst i støyvurderingen er oppdatert og vedlagt (10.02.22)	a) ROS-analyse er revidert i dialog med administrasjonen. b) Støyvurdering er oppdatert i tråd med tilbakemeldinga.
Vestland Fylkeskommune Datert 10.11.21 a) Mener at siktlinjer mangler.	a) Siktlinjer for felles avkjørsel har hele tiden vært regulert inn i plankartet. Siktsonen er tilpasset siktkrav	a) Siktsonen har vore og er innlemma i plankartet. Siktline for avkjørselen er innregulert med 3x35

<p>b) Rekkefølgekrav - fortau må opparbeides før IG</p>	<p>mellom avkjørsel og fortau med 3 x 35 meter. Siktsonen er regulert innenfor byggeformål på vanlig måte. Siktlinjen er også regulert og er forlenget frem til senter kjøreveg.</p> <p>b) Fortau langs planområdet er ferdig opparbeida pr i dag på en måte som vurderes som tilfredsstillende jf. eget notat som vurderer Fuglevikvegens og fortauets beskaffenhet og trafiksikkerhet. Ikke behov for rekkefølgekrav</p>	<p>meter målt i forhold til fortauskant. Dette tilsvara ei siktlinje på 6x54 meter frå kjørebanevegkant.</p> <p>b) Fortau som er regulert i planforslaget er allereie opparbeida. Det er difor ikkje naudsynt med rekkefølgekrav for opparbeiding av fortau.</p>
<p>Statens vegvesen Datert 08.11.21</p> <p>a) Er kritisk til at Fuglevikvegen ikke har vegbredde nok til at 2 kjøretøy kan møtes. Ser for seg at fortau vil bli benyttet som kjøreareal, særlig i anleggsperioden.</p> <p>b) Rår til å ta inn føresegn vedr. søknad om avkjørselsøyve etter veglova.</p>	<p>a) Statens vegvesens håndbok N100, og Byggforsk, gir i sine veiledere anbefalinger vedr. hvordan boligveger skal utformes for å gi lav fart og god trafiksikkerhet. Vurdering vedr. dette er gjort i vedlagt notat – inkludert vurdering av kvalitet på vegareal – Fuglevikvegen. Planføresegnene har ny føresegn som skal sikre ivaretagelse av myke trafikanter i anleggsperioden samt sikre at anleggstrafikk ikke bruke fortau som kjøreareal.</p> <p>b) Man vurderer at dette forholdet blir ivaretatt ved kommunens egen praksis og man har derfor valgt å ikke implementere en slik føresegn.</p>	<p>a) Tiltakshavar har utarbeidd eit notat for intern veg langs planområdet, og for det vidare byggefeltet langs Fuglevikvegen. Kommunedirektøren stiller seg bak vurderingane som er gjort i dette notatet, og vurderer løysinga for Fuglevikvegen, som ei løysing med god trafiksikkerheit.</p> <p>b) Det er ikkje naudsynt å inkorporere eit føresegn i planen angående søknad om avkjørselsøyve. Dette er krav som er satt i veglova og plan- og bygningslova.</p>
<p>Alver kommune – Byggesak Datert: 10.11.21</p> <p>Vurderer at bygg vil komme innenfor faresone for høyspent.</p>	<p>Våre målinger viser at bygninger ikke var plassert innenfor faresonen tidligere. Endring i ettertid er at alle høyspentledninger som kan påvirke byggeområdet, nå er fjernet og plassert i Fuglevikvegen. Luftledningen som er inntegnet i grunnkartet over planområdet ble fjernet lenge før første gangs innsending av planforslaget</p>	<p>Kommunedirektøren stettar tiltakshavar sin kommentar.</p>

	<p>som beskrevet tidligere. I ettertid er også luftledningen som gikk i retning nordvest gjennom naboområdet Nilshøyen tatt ut av drift og fjernet. Vi viser til omtale i ROS-analysen. Plankartet har ikke lenger faresone for høyspentledninger siden byggeområdene ikke lenger er påvirket av høyspentledninger.</p>	
<p>Alver kommune – Brannvern Datert 28.09.21 a) Nok vannmengde for slukkevann må dokumenteres. b) Dokumentere at oppstillingsplass for brannbil har tilfredsstillende avstand 50 meter.</p>	<p>a) VA-planen dokumenterer dette. b) proESS viser avstand til veg og vurderer dette nærmere i ROS-analysen.</p>	<p>Kommunedirektøren stettar tiltakshavar sin kommentar.</p>
<p>Råd for menneske med nedsett funksjonsevne Datert 11.10.2021 a) Det må koma meir enn den eine plassen for HC-parkering, som det er lagt opp til. b) På alle parkeringsplassane må det vera opplegg for å lada el-bil. c) Bustadane må utformast på ein måte som gjer at dei det er aktuelt for kan søkja om startlån frå Husbanken. d) I det minste alle bustadane i 1. etasje må vera universelt utforma, og ha trinn- og terskelfri inngang.</p>	<p>a) Vi vil her nevne at det i praksis er tilgjengelig til sammen 2 hcp p-plasser i illustrasjonsplanen. Dette fordi den ene p-plassen er plassert like ved åpent kjøreareal, slik at her i praksis er god plass til både bak- og sideinnlasting og bruk som Hc-p-plass. b) Opplegg for lading av elbil avklares i byggesak. Ønsker ikke krav i planføresegnene, men utbygging blir i samsvar med kommunens praksis. c) Ønsker ikke å stille krav i planføresegnene til at bygget skal gi mulighet for husbanklån. Avklares i forbindelse med prosjektering for byggesak. d) Det er allerede tilrettelagt for tilgjengelige boenheter i 1. etg jf. planbeskrivelse pkt. 6.10. TEK17 sikrer dette forholdet.</p>	<p>a) Talet HC-parkeringsplassar er i tråd med KDP-L. b) Det føreligg eit krav i KDP-L at 10% av alle parkeringsplassar i region- og nærsenter skal vere lagt til rette for el-bilar. I KDP-L 2019-2031 er Lindås, Ostereidet, Knarvik og Alversund definert til å falle under dette kravet. Det er difor vurdert at det for denne planen ikkje føreligg eit krav om tilrettelegging for lading av elbil. c og d) Stettar tiltakshavar sin kommentar.</p>
<p>NGIR Datert 08.10.21</p>	<p>Gir generell info.</p>	
<p>NVE Datert 08.10.21</p>	<p>Gir generell info.</p>	
<p><u>Administrativ tilbakemelding</u></p>	<p><u>Forslagsstillar sin kommentar</u></p>	<p><u>Kommunedirektøren si vurdering</u></p>

<p>Alver kommune v/Plan- og byggesak Datert 03.06.22 1) ROS-analyse: ber om at flere punkt i ROSanalysen blir beskrevet, dvs hvorfor tema ikke er relevant. 2) Føresegner: a) Endre føresegn 2.8 – kreve ansvarsbelegging av geoteknikk. b) Korrigere støvføresegn til tabell 2/ T1442/2021. c) Sikre at fortau blir justert der det no er forsenking.</p>	<p>1) ROS-analyse er oppdatert jf. Tilbakemelding. 2) Alle 3 merknader er ivaretatt i føresegnene.</p>	<p>Tilbakemeldingar frå administrasjonen ved plan- og byggesak er følgt opp i plan.</p>
<p>Alver kommune v/Vegavdeling. Datert 07.06.22 1) Vurdering av Fuglevikvegen: Ber om justering av vurdering ihht. egen vurdering av trafikkmengde. Ber om at barnehagetrafikk blir beregnet. 2) Ber om at fortau blir justert der det no er forsenking - ved rekkefølgekrav. 3) Ber om siktlinjer til ny avkjørsel og formålet anna veggrunn i siktsona. 4) Vurderer at 12 boenheter vil kreve 24 søppeldunker og at det må settes av plass til dette.</p>	<p>1) Vurdering av Fuglevikvegen er oppdatert i samsvar med informasjon vedr. ÅDT og beregnet trafikk til/fra barnehage. 2) Krav om justering av fortau er ivaretatt i føresegner. 3) Siktlinjer og siktsoner er regulert inn i plankartet på vanlig måte. Siktlinjene er beregnet i forhold til krav til sikt for fortau jf. omtale i planbeskrivelsen. Det er normalt ikke behov for å regulere inn vegareal i siktsonen, og dette er heller ikke ønskelig her. 4) Som omtalt i planbeskrivelsen tilrettelegger planen for felles avfallsdunker for beboerne i området. Dette betyr at det må settes av plass til 3 x 2 avfallsdunker med str på hhv 660 og 400 liter. Dette er også hva som er vist på illustrasjoner som følger planforslaget. Planføresegnene stiller også krav til at dersom anna løysing enn den som det er tilrettelagt for i denne planen skal nyttast, skal avtale med renovasjonsselskapet som beskriver godkjent løysing leggest fram ved søknad om tiltak.</p>	<p>1 og 2) Stettar tiltakshavar sine kommentarar. 3) Det er ikkje sett som naudsynt å regulere anna veggrunn i frisktsonene. Frisktsona sitt formål med å sikre fri sikt, er sikra i føresegn 5.1. 4) Kommunedirektøren ser på areal til avfallsdunker som sikra i planforslaget.</p>

Oppfølging av vilkår satt ved 1. gongs handsaming:

Vilkår 1:

«Kvalitetar i RpBo#1 og RpBo#2 som invitera til sosialt samvær for menneske i ulike aldersgrupper, skal i planframlegget sine føresegner vere sikra opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilhøyrande bygg.»

Definerte kvalitetar, som miniamfi, område for bålpanne og sitteplassar i bestandige materialar som er berekna på å stå ute under alle vêrforhold over mange år, er sikra i føresegn 3.4 – 3.4.4.

Vilkår 2:

«Ein HC-parkeringsplass skal vere innarbeidd og sikra i planforslaget, og vere utforma og reservert for rørslehemma.»

Sikra i føresegn 2.1, siste setning: «Det skal etablerast minst 1 HC-parkeringsplass innanfor planområdet.» Vidare er det skissert ei løysing i illustrasjonsplanen som viser at det er mogleg å få plassert ein HC-parkeringsplass innafor planområdet.

Vilkår 3:

«Vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 skal reviderast, spesielt med tanke på forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane.»

I planomtalen kapittel 8.6, er vurderinga av naturmangfaldloven §§ 8-12 revidert. Forskrift om det marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane er inkludert i vurderinga.

Barn og unges interesser

Innafor planområdet er det avsett ein lokalitet for leik og samvær. Vidare er felles og privat uteopphaldsareal sikra i detaljreguleringsplanen sine føresegner. Både arealstorleik, kvalitetar, opparbeiding og tilsåing av uteopphaldsareala er sikra. Framtidige bebuarar vil òg ha kort avstand til nærliggande barnehage, idrettsanlegg og skule, der tilkomst med fortau er opparbeidd. Kommunedirektøren vurderer at denne planen tek i vare barn og unge sine interesser.

Folkehelse

Bustadarealet er sentralt plassert på Seim. Det er kort avstand til skule, idrettsanlegg og barnehage, som alle har tilkomst via fortau. Reguleringsplanen er plassert i eit område som er under utvikling, med ein variert bustadstruktur. Vidare har ein i reguleringsplanen sikra viktig leik og uteopphaldsareal, med kvalitetar som skal invitere til sosial bruk.

Vidare har plankonsulent i arbeidet med reguleringsplanen laga eit skriv som bekreftar at planforslaget kan løyse universell tilgjengelegheit i tråd med TEK 17. Seinare i prosessen vil TEK 17 sikre relevante krav.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggest til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Plankonsulent har gjennomført

ei vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12, i kapittel 8.6 i planomtalen.

Nml. § 8 Kunnskapsgrunnlaget.

I følgje nml. § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlag stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. I dette arbeidet har plankonsulent nytta seg av eksisterande kunnskap, og føretatt søk i databasar som held rede på artars bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand.

Ved søk i «Miljøstatus i Norge», er det ikkje funne at det er registrert nokon form for mangfald innafor planområdet. Søket har gjeve negativt resultat i alle kategoriar, som tilseier *ingen registrerte forhold*.

Planområdet er lett tilgjengeleg og sentralt plassert mellom eksisterande bebyggelse. Plankonsulent har vurdert at det føreligg tilstrekkeleg kunnskap om naturmiljøet innafor planområdet i databasen som er vurdert, og kommunedirektøren fell på same vurdering.

Birkelundstunet er derimot plassert i det ein kan karakterisere som influensområdet til det marine verneområdet til Lurefjorden og Lindåsosane. Forskrifta til dette marine verneområdet sitt formål er å ivareta eit unikt fjord- og pollsystem, med blant anna førekomstar av biologisk mangfald. Verneformålet er knytt til vassøyla og sjøbotnen.

Planområdets plassering er omtrent 130 meter frå fjorden, og tilrettelegg ikkje direkte for fysiske tiltak eller inngrep i vatn eller sjøbotnen. Rammeplanen for VA og overvatn, som følgjer planforslaget, tilrettelegg for at alt spillvatn for planområdet leiast til kommunal spillvassledning, som er tilkoppa eksisterande reinseanlegg. Plankonsulent vurderer det krevjast dispensasjon for å føre nytt spillvatn til eksisterande reinseanlegg.

Overvatn er planlagt samla opp og leda i retning aust og med utslepp til sjøen. Plankonsulent vurderer at overvatn frå bustadområdet ikkje vil gje forureining til sjøen.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Dette prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar den kan ha for naturmiljøet. Etter vurderinga i nml. § 8, ser kommunedirektøren på kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillande, og det er heller ikkje registrert mangfald av natur eller artar i planområdet. Plankonsulent vurderer at det ikkje kan påvisast effektar av tiltaket på trua, nær trua eller verdifull natur. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

Plankonsulent viser til at planområdets plassering, med eksisterande bebyggelse tett på, viser at utbygging ikkje vil medføre særleg anna belastning på økosystemet enn eksisterande bebyggelse allereie har medført. Planlagt bruk av området vil endre lite på påverknad for influensområdet i forhold til dagens situasjon. Kommunedirektøren stettar plankonsulent sine vurderingar knytt til nml. § 10.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

Plankonsulent vurderer at naturmangfaldet i området ikkje vert påført ein type skade som medføre miljøforringelse som følgje av utbygging/påbygging, sidan planområdet allereie er utbygd samt er plassert mellom eksisterande byggeområder.

Kommunedirektøren stettar plankonsulent sine vurderingar knytt til nml. § 11.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Plankonsulent vurderer at planlagt utnytting av området er i samsvar med gjeldende plan. Og at ein difor ikkje har vurdert alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

Planforslaget er i tråd med overordna kommunedelplan, og det er difor forstått at det skal gjerast utbyggingsarbeid i området. Kommunedirektøren vurderer at prosjektet ikkje er av ein storleik som krev teknikkar og driftsmetodar utover det som er vanleg for eit bustadprosjekt. Planføresegna har sikra at det skal utarbeidast ein massehandteringsplan for kvart bygg som blir omsøkt, og at denne skal vere godkjent før igangsetjingsløyve blir gjeve.

Som denne gjennomgangen viser, har plankonsulent gjort ei vurdering av nml. §§ 8-12 i planarbeidet. Då det ikkje er registrert mangfald innad i planområdet, vurderer kommunedirektøren at det ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak.

Nml. §§ 4 og 5 – Forvaltningsmål.

Vidare er det sett forvaltningsmål for naturtypar, økosystem og artar i nml. §§ 4 og 5.

Kommunedirektøren vurderer, med grunnlag i planomtalen kapittel 8.6 og vurderinga i dette saksframlegget, at gjennomføring av føreslått reguleringsplan ikkje vil stride mot forvaltningsmåla §§ 4 og 5 i nml.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje direkte utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg, og inneheld ikkje arealformål avsett til offentleg bruk og overtaking.

Konklusjon

Vi sluttar oss til hovudformålet bustadbebyggelse og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

29.11.2022	1. Birkelundstunet_Plankart_16.06.22	1838396
29.11.2022	2. Birkelundstunet_Føresegner_10.10.22_k	1838397
29.11.2022	3. Birkelundstunet_Planomtale_18.11.22	1838398
29.11.2022	4. Birkelundstunet_Risiko og sårbarhetsanalyse_12.10.22	1838399
29.11.2022	5. Birkelundstunet_Illustrasjonsplan_11.05.22	1838400
29.11.2022	6. Birkelundstunet_MUA_Plan_11.05.22	1838401
29.11.2022	7. Birkelundstunet_Terrengsnitt og vegprofil_04.03.21	1838402
29.11.2022	8. Birkelundstunet_NOTAT_ Vurdering Fuglevikvegen_16.06.22	1838403
18.11.2022	9. Birkelundstunet_Støyvurdering_10.02.2022	1838404
29.11.2022	10. Birkelundstunet_Rammeplan for VAreVB2 med kartvedlegg	1838405
29.11.2022	11. Birkelundstunet_Merknadsskjema_12.10.22	1838406
29.11.2022	12. Birkelundstunet_Oppstartsmelding med vedlegg	1838407
29.11.2022	13. Birkelundstunet_Innspel til oppstartsmelding	1838408
18.11.2022	14. Birkelundstunet_Statsforvalteren_Dispensasjon fra vernereglar	1838409
29.11.2022	15. Birkelundstunet_Føresegner_101022_Viser_endringar	1838410
29.11.2022	16. Birkelundstunet_Samla uttalar frå offentleg ettersyn 2	1838411
18.11.2022	17. Birkelundstunet_Saksframlegg med vedtak 1.ghs_010921	1838412