

## Merknadsskjema – planoppstart

<b>Plannamn</b>	Detaljreguleringsplan for Åtun, gnr. 108 bnr. 161
<b>Arealplan-ID</b>	4631_2021004
<b>Saksnummer</b>	20/18451
<b>Utarbeidet av</b>	SE arkitektur
<b>Sist revidert</b>	06.07.2022

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillers kommentar
1	<p><u>Private merknader:</u></p> <p>Solhaugen barnehage SA, Storbruhaugen 14, gbnr. 180/509, 09.07.2021.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ønsker at utbygger bygger ny plass til gapahuk, eldstad og naturleikeplass.</li> <li>Viktig at utbygger ivaretek naturmangfald og naturleg topografi.</li> <li>Ønsker at utbygger etablerer naturstiar i området.</li> <li>Ønsker at utbygger etablerer ein liten park med ulike leikeapparat og rekreasjonselement.</li> <li>Ønsker at utbygger set opp skilt/infotavle om naturen og historikken i området.</li> <li>Ønsker at utbygger får opp skilting med fartsgrense 30 ved innkørsel til området.</li> <li>Ønsker at utbygger set opp skilt med namn på kva ein finn i området ved innkørsel.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Området med gapahuken, eldstad og naturleikeplass ligg utanfor planområdet, og det er lite truleg at området vert berørt av planarbeidet.</li> <li>Teke til følge. Naturmangfaldrapporten seier at ingen viktige naturtypar, raudlisteartar eller andre forvaltningsinteressante funksjonsområde er registrert i planområdet. Naturleg topografi skal takast i vare i størst mogleg grad.</li> <li>Teke til følge. Innanfor planområdet skal det ivaretakast stisamband, og etablerast enkle naturstiar.</li> <li>Teke til følge. Det skal etablerast offentleg park med leikeplass innanfor planområdet.</li> <li>Det vil vurderast å setje opp skilt/infotavle.</li> <li>Det vert lagt opp til låg køyrehastigheit på internvegen i planområdet. Denne skal regulerast til privat veg, og det er Statens vegvesen som fattar vedtak om fartskilt.</li> <li>Det vil vurderast å setje opp skilt. Skilt må søkast om til rett vegmynde, i dette tilfellet Alver kommune.</li> </ol>
1	<p><u>Høyringsinstansar:</u></p> <p>Statsforvaltaren i Vestland, 16.08.2021, dokumentnummer: 2021/11255.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Vurderer at det skal særst gode grunner til å fråvike frå føremålsområdet B1 i kommuneplanens arealdel.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ved ein justering av formålsflata B1 kan ein gjennom å plassere bygg som skissert i planframlegget få vesentleg betre sol- og utsynstilhøve enn slik formålsflata ligg i dag. Dette vil sikre velfungerande og framtidretta husvære med svært viktige</li> </ol>

<p>2. Stiller seg undrande til at ein ønsker å auke tal bueningar frå 10-15 til 23-27.</p> <p>3. Meiner at skissert plassering av blokk B i alternativ A2 i liten grad følger opp kommuneplanen, særleg med tanke på grønstruktur, landskap og bevaring av kollen.</p> <p>4. Meiner det skal mykje til for å lempe på krav om områdeleikeplass i kommuneplanens arealdel.</p>	<p>bukvalitetar for seniorane i sitt eiga nærmiljø. Grønstrukturen som vert påverka av justeringa er i dag lite tilgjengeleg, Planframlegget ønskjer å legge til rette for å etablere gode områder til rekreasjon også for areala rundt, mellom anna med ein offentleg park. I sum vert det meir grøntareal og rekreasjonsområder innanfor formålsflata B1 enn det som takast av dagens grønstruktur i KPA. I planlegging er omsynet til trivsel og folkehelse viktig. Nasjonale føringar vektlegger ein aldersvenleg stadutvikling. Mellom anna har reforma Leve hele livet (Meld. St. 15 (2017-2018)) som hovudfokus å skape eit meir aldersvenleg Noreg.</p> <p>Syner også til kommunestyresak 082/21, der følgande vedtak vart fatta:  <i>Alver kommunestyre godkjenner privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161, skildra som alternativ A2.</i></p> <p>2. Det er eit stort behov for tenlege bustader for eldre, og ein aldrande befolkning i kommunen. Nasjonale føringar seier at ein skal ha ein eldrevenleg stadutvikling. I kommunedelplan for helse, sosial og omsorg 2017-2027 for tidlegare Lindås kommune er det vektlagt ein strategi for at kommunen vil «Legge til rette for å bu lengst mogleg i eigen heim». Tilgjengelegheit til helserelevante tenester kan bidra til ein meir effektiv eldreomsorg. Reguleringsplanen legg til rette for ein god og framtidsretta arealutnytting som imøtekjem Lindås sitt behov for husvære til ein aldrande befolkning. Gjennom Lindås pensjonistlag er det registrert over 20 interessentar, utan offentleggjering/marknadsføring av prosjektet. Prosjektet kan etablerast som byggetrinn.</p> <p>3. Bygg B er plassert vest for kollen. Terrenget her er bratt, og viktig grønstruktur som stisamband og opphaldsareal synest ikkje å bli forringa av den skisserte plasseringa av bygget.</p> <p>4. Det regulerast ålment tilgjengeleg park med leikeområde innanfor plangrensa nordvest i planområde. Denne vil i stor grad imøtekomme krav om områdeleikeplass i KPA. Det synes ikkje hensiktsmessig å etablere ballbinge eller liknande, men det vert i staden lagt til rette for meir naturprega leikeplass. Det er idrettsanlegg i gangavstand. Bustadene skal vere for aldersgruppa 55+, andre kvalitetar i uteområda er viktigare for brukargruppa.</p>
---	---

		<p>5. Meiner det er viktig at sentrale tema i konsekvensutgreiing til kommuneplanen vert godt belyst og at planen søker å avgrense dei negative verknadene mest mogleg.</p> <p>6. Er positiv til at planarbeidet skal ivareta stiar i planområdet. Det bør framleis vere attraktivt å gå opp på kollen etter utbygging, og den bør i størst mogleg grad ivaretakast som grønstruktur.</p> <p>7. Rår primært til at ein ikkje går vidare med bygging på arealet som ikkje er avsett til bustad, og at tal bueingar vert redusert til 10-15. Dersom ein går vidare med skissert utbygging i alternativ A2, må planforslaget i tilstrekkeleg grad sikre verdiane i området. Det bør også vere eit reelt behov for fleire bueingar.</p>	<p>5. Teke til orientering.</p> <p>6. Teke til orientering. Kollen skal i størst mogleg grad ivaretakast som grønstruktur. Trasé for lystløypa er ivareteke gjennom føresegnene.</p> <p>7. Teke til orientering. Planforslaget søker å sikre verdier i området knytt til grønstruktur, born og unge og landskap. Alver kommune har i dag ein aldrande befolkning og bustadtilbodet til denne gruppa bør betrast. Svært mange eldre er i dag busett i større einestader som er utforma som store familiebusader, gjerne over fleire plan. Det er eit nasjonalt mål at eldre skal kunne bu i eigen bustad lengst mogleg. Nærleiken til Lindås Nærseier og sjukeheimen med seniorfunksjonar vil gi dei beste føresetnader for at eldre i Lindås får tilstrekkeleg tilbod om attraktive og funksjonelle busader i sitt nærrområde. Gjennom Lindås pensjonistlag er det registrert over 20 interessentar, utan offentleggjering/marknadsføring av prosjektet. Prosjektet er utforma slik at det er moglegheiter for å lage omsorgsbustader.</p>
2	<p>Vestland Fylkeskommune, 19.08.2021, dokumentnummer: 2021/27328-7.</p>	<p>1. Planen må legge til rette for sosial berekraft, herunder busader med god tilgang på skjerma uteareal, lys og luft. Fjernverknad og tilpassing til terreng må vektleggast i planen.</p> <p>2. Nye tilbod og type busader må bidra til å vidareutvikle eksisterande tilbod i nærrområdet. Planområdets eigenart og karakter må takast omsyn til. Nye bygg og strukturar må tilpassast strøkskarakter, og vere i samspel med nabobygg og</p>	<p>1. Teke til følgje. Planforslaget legg opp til funksjonelle uteopphaldsareal knytt til bueingane. Sol- og utsynstillhøve og luft mellom bebygde strukturar er viktige prinsipp i planforslaget. Bygg er plassert slik at høgdedraget kollen og blågrøn struktur mot barnehagen ikkje vert utbygd. Bygg B er føreslege plassert vest for kollen, slik at bygget kan få nokon grad av siluettverknad frå vest. Vegetasjonen på kollen skal bevarast og bygga spelar delvis med høgden i dei overordna kollestrukturane i området, med ein opptrapping og nedtrapping av byggehøgder og variert takutforming. Busetnaden er orientert mot eit område avsett til sentrumsføremål i KPA, mellom planområdet og Lindås nærseier, der det kan forventast høgare og tettare bebyggelsesstruktur i framtidig situasjon.</p> <p>2. Planen vil bidra til å skape nye bustadstyper i området. Viktige landskapselement skal bevarast. Det er vektlagt å gjeve dei nye bygga ein klar stadidentitet, med bruk av fargar og materialar som kan speglast i området særtekk og historie. På denne måten</p>

<p>omgjevnader.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Universell utforming både ute og inne må ligge til grunn for val av løysingar i planen.</li> <li>4. Er positiv til at prosjektet kan bidra til å redusere udekka bustadbehov for eldre. Behovet for tenlege bustader for denne gruppa er stort.</li> <li>5. Tilrår dialog med brukargrupper i ulike fasar av prosjektet.</li> <li>6. Det må sikrast gode uteareal, og kvaliteten på desse må vere slik at born kan bevege seg til og frå på ein trygg og naturleg måte.</li> <li>7. Utforming av uteareal må vere av høg kvalitet, både estetisk og materielt.</li> <li>8. Leikeareal bør vere universelt utforma, ha god og attraktiv utforming og tilføre området gode kvalitetar.</li> <li>9. Ein bør søke å bevare kollen og tilpasse prosjektet overordna grøntdrag og eksisterande stiar.</li> <li>10. Planen må sikre at byggetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadene.</li> <li>11. Verknad på naturmangfald bør vurderast i planen.</li> <li>12. Ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalt og teke omsyn til.</li> <li>13. Ber om at det vert teke særleg omsyn til den Trondhjemske postveg.</li> </ol>	<p>vil planframlegget tilføre området ein ny type busetnad, samstundes som ein tek omsyn til historiske element. Det skal i ivaretakast vegetasjon i planområdet. Prosjektet har ikkje nærliggande nabobygg. I omgjevnadene finn ein større strukturar som nærsenteret og Lindås bu- og servicesenter.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Teke til følgje.</li> <li>4. Teke til følgje.</li> <li>5. Teke til følgje. Lindås pensjonistlag er initiativtakar for prosjektet.</li> <li>6. Teke til følgje. Gode uteareal og gangsamband i planområdet er vektlagt.</li> <li>7. Teke til følgje. Kvalitet på uteareal er vektlagt i planforslaget.</li> <li>8. Teke til følgje. Leikeareal skal så langt det er mogleg vere universelt utforma.</li> <li>9. Teke til følgje. Gjennom synfaring med barnehagen er det kartlagt viktige ferdselsårar og leikeområde. Kollen skal i størst mogleg grad bevarast og prosjektet er tilpassa overordna grøntdrag, stiar og den planlagde Lystløypa.</li> <li>10. Teke til følgje. Planforslaget søker å minimere terrenginngrep og innordne bebyggelse og infrastruktur etter eksisterande landskapsstrukturar.</li> <li>11. Teke til følgje. Naturmangfaldrapport er utarbeida.</li> <li>12. Teke til følgje. Det er ingen kjende kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet. Sør for planområdet går traseen for den Trondhjemske postveg.</li> <li>13. Teke til følgje. Plangrensa er lagt utanfor omsynssone til den Trondhjemske postvei i KPA, og denne vert ikkje rørt av tiltak i</li> </ol>
--	--

		<p>14. Varslar om at Fylkeskommunen må gjennomføre ei synfaring i området for å vurdere behov for arkeologisk undersøking.</p> <p>15. Planarbeidet må vurdere kapasitet og utforming av kryssområdet mellom Fonnebostvegen og Storbruhaugen.</p> <p>16. Dersom ein startar på reguleringsplan for områdeplanen er vedteken, bør det stillast strengare krav til dokumentasjon.</p> <p>17. Planarbeidet må vurdere om tilbodet for mjuke trafikantar er tilstrekkeleg utbygd til sentrale målpunkt på Lindås tettstad.</p> <p>18. Akseptabel byggegrense mot fylkesvegen er 30 meter.</p> <p>19. Dersom planarbeidet avdekkjer behov for utbetring av kryssområdet og tilbod for mjuke trafikantar, må det settast rekkefølgekrav til relevante samferdselsføre mål.</p>	<p>planen.</p> <p>14. Synfaringa er gjennomført, og Fylkeskommunen ser det ikkje som naudsynt med ytterlegare undersøkingar i området.</p> <p>15. Teke til følgje. Det er utarbeidd trafikkanalyse som syner god kapasitet og utforming av kryss.</p> <p>16. Teke til orientering. Viktige tema er belyst i planprosessen.</p> <p>17. Teke til følgje. Det er etablert fortau i Storbruhaugen som knyter seg til gjennomgåande fortau langs Fonnebostvegen mot Lindås senter. Gåande frå planområdet har med dette samanhengande fortau utan å måtte krysse veg. Trafikktryggleiken i krysset vurderast å vere god.</p> <p>18. Teke til følgje. Byggegrense er meir enn 30 meter frå fylkesveg.</p> <p>19. Trafikkanalyse syner at det ikkje er behov for utbetring av kryssområdet eller tilbod for mjuke trafikantar.</p>
3	Statens Vegvesen, 20.08.2021, dokumentnummer: 21/145648-2.	<p>1. Ser at plangrensa tilpassar seg omsynssona til den Trondhjemske postvei, og legg til grunn at tiltak i planen ikkje kjem i konflikt med kulturminnet.</p> <p>2. Kryss og avkøyrsløse frå offentleg veg skal ha utforming i tråd med handbok N100.</p> <p>3. Legg til grunn at verknadene planen vil ha for vegtransport og vegnett vert utgreia og kjem tydeleg fram av plandokument.</p> <p>4. Eventuelle konsekvensar for utvikling, drift og vedlikehald av vegnettet og for samordna bustad -, areal- og transportplanlegging, universell utforming, trafikktryggleiken og framkomelegheit må utgreiast.</p>	<p>1. Teke til følgje. Tiltak i planen kjem ikkje i konflikt med postvegen.</p> <p>2. Teke til følgje. Kryss og avkøyrsløse skal utformast i tråd med handbok N100.</p> <p>3. Teke til følgje. Det er gjennomført trafikkanalyse som belyser relevante verknader av planen.</p> <p>4. Teke til følgje. Desse omsyna er omtalt i planomtalen.</p>
4	Direktorat for mineralforvaltning, 19.07.2021,	<p>1. Kan ikkje sjå at den føreslegne planen kan få følgjer for registrerte førekomstar av mineralske ressursar, berggrettar eller masseuttak i drift, og har ingen merknader til oppstart.</p>	<p>1. Teke til orientering.</p>

	dokumentnummer: 21/05180-2.		
5	NVE, 18.08.2021, dokumentnummer: 202112098-2.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ingen konkrete innspel til planarbeidet. Generell rettleiing.</li> <li>2. Etter konkret førespurnad til NVE angående aktsemdssona for flaum i planområdet, vart det opplyst at det ikkje er naudsynt med ytterlegare dokumentasjon, ettersom planlagde bygg plasserast utanom flaumutsett areal.</li> <li>3. Kan bruke aktsemdssona til å avgrense ei omsynssone H320, flaumfare, dersom det ikkje skal gjerast tiltak innanfor denne.</li> <li>4. Dersom tilkomstveg vert lagt i aktsemdsområdet, eventuelt lågare enn 2 meter over normalvasstand for bekken i aust, må tilkomsten vere flaumsikker, og ikkje påverke flaumforløpet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Innspelet er teke til orientering.</li> <li>2. Teke til orientering.</li> <li>3. Teke til orientering.</li> <li>4. Teke til følgje. Det er sett føresegn om at tilkomstvegen skal vere flaumsikker, og ikkje påverke flaumforløpet.</li> </ol>
6	NGIR, 14.07.2021, dokumentnummer: 21/008.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kvar einskild husstand har rett til sette fram opptil to dunkar til levere av avfall kvar veke.</li> <li>2. Det må settast av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane.</li> <li>3. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysningar.</li> <li>4. Tilkomstvegar til hentestadar må vere dimensjonert slik at renovasjonsbilen kan nytte dei. Bør kunne snu ved hentestaden.</li> <li>5. Leikeplass og liknande bør ikkje ligge i nærleiken av hentestadane.</li> <li>6. Tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og brytast når det er snø og is.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teke til orientering.</li> <li>2. Teke til følgje.</li> <li>3. Teke til følgje. Det planleggast for nedgraven avfallsløysning.</li> <li>4. Teke til følgje. Tilkomstveg til hentestad skal dimensjonerast for renovasjonsbil, og det vert tilrettelagt for snuplass.</li> <li>5. Teke til følgje.</li> <li>6. Teke til følgje.</li> </ol>