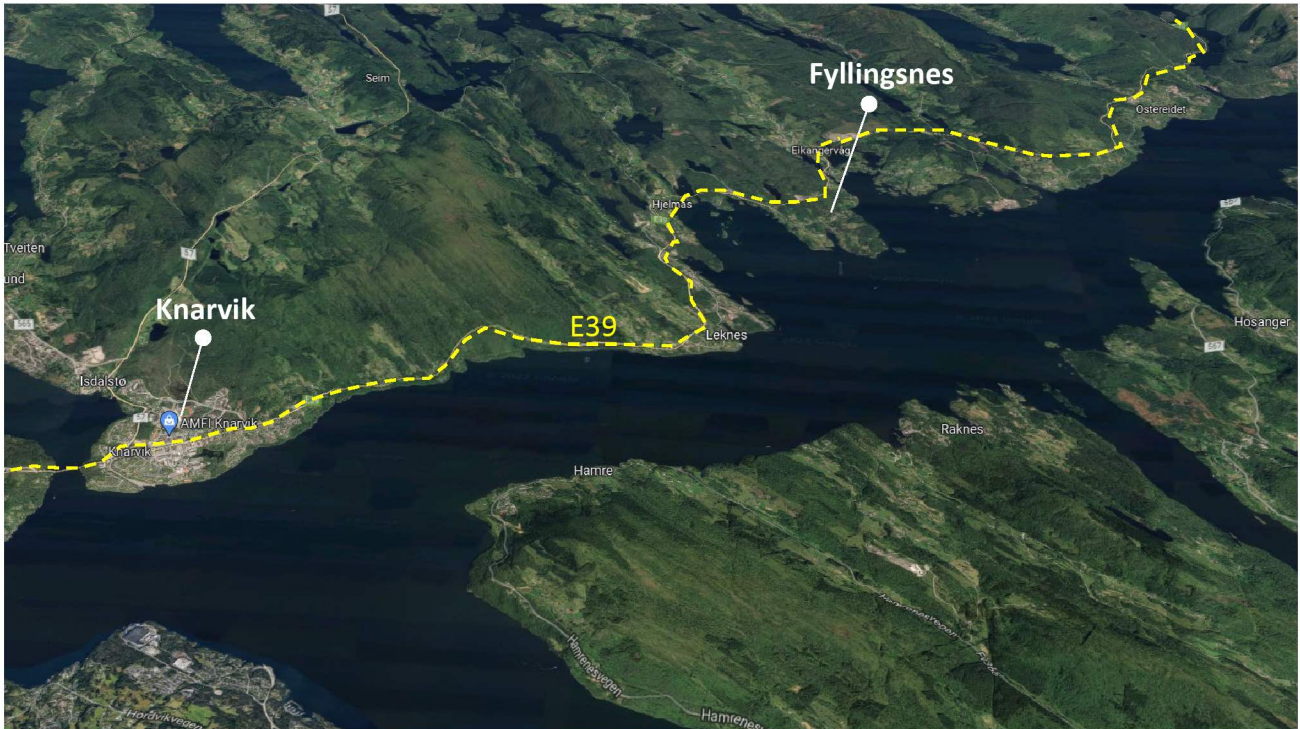


OPPDRAG	1145 – Vurdering Fyllingsnes	OPPDRAGSGJEVAR	Alver Tomteselskap AS og Fyllingsnes Utvikling AS
UTARBEIDA AV / GODKJEND	CF – Vill Plan AS / MM	DATO / REV.	02.12.2022 / 03
DYKKAR REFERANSE	22/3749 - 22/42493	KONTAKTPERSON	Christian Frønsdal

### Fyllingsnes - Vurdering etter Plan- og bygningslova, § 12-4



**Innhold**

1. Innleiing .....	3
2. Planstatus .....	3
3. Vurdering .....	5
4. Oppsummering .....	10
5. Konklusjon og anbefaling .....	11
6. Vedlegg .....	11

## 1. Innleiing

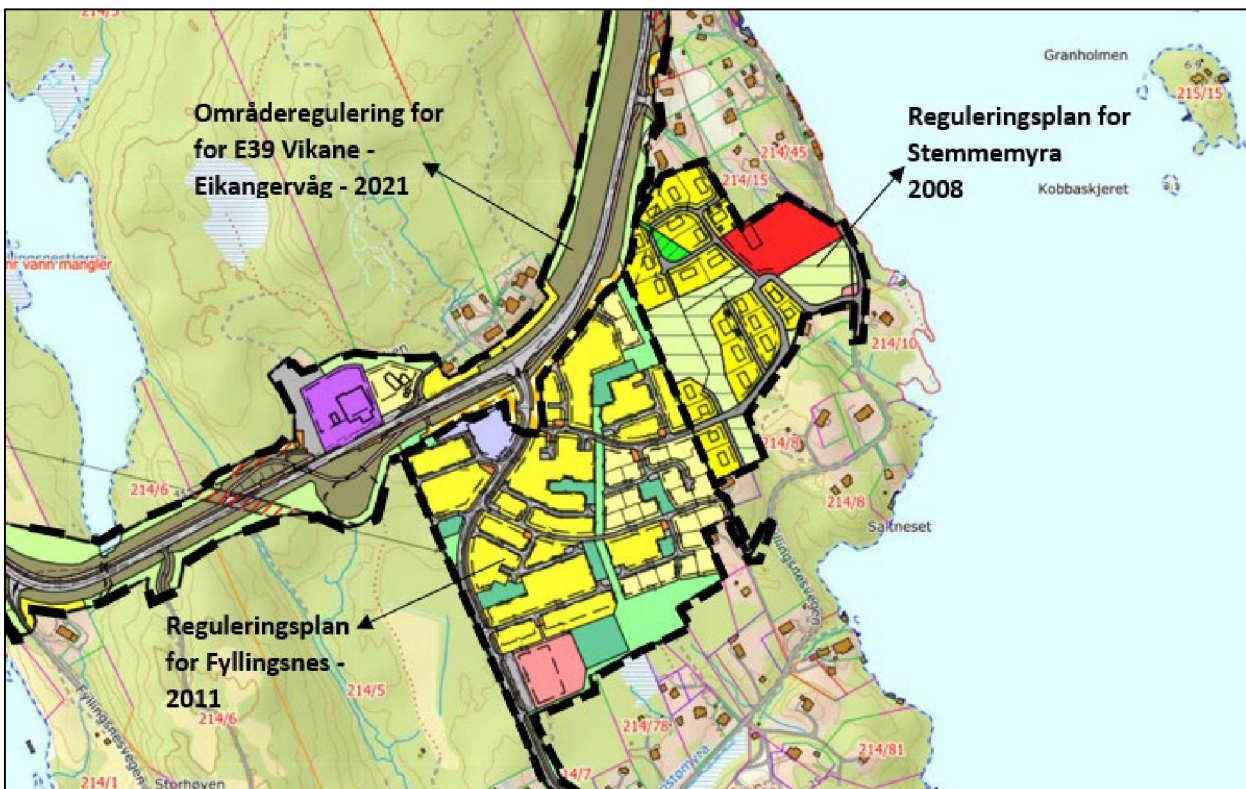
Fyllingsnes Utvikling AS og Alver Tomteselskap AS ønsker realisering av deira ferdigregulerte tomter på Fyllingsnes i Alver kommune (sjå kart under). Hovudformål er bustad. Sørvest for Fyllingsnes-planen er det i KPA lagt inn eit areal til skule. Tomtene ligg rett sør for E39, som skal utbetrast iht. ny reguleringsplan vedteken i 2021.

Det vart avhalde førehandskonferanse med Alver kommune den 13.06.22 (jf. vedlagt møtereferat) for å avklare realisering av dei 2 gjeldande reguleringsplanane frå henholdsvis 2008 og 2011. Det er kommunen si vurdering at det må takast ein gjennomgang av reguleringsplanane som skildra i Plan- og bygningslova (pbl) § 12-4 og utarbeidast nødvendig grunnlag, slik at kommunen kan vurdere om reguleringsplanane krev oppdatering, eller om områda kan byggast ut i samsvar med det plangrunnlaget som ligg føre. Planane må også vurderast opp mot krav sett i Kommunedelplan (KDP) for Lindås 2019-2031 og samkøyrast med rekkefølgekav knytt til reguleringsplan for E39, Vikane-Eikangervåg.

Dette notatet vurderer dei to planane opp mot § 12-4, gjennom å koplast til relevante føringar, herunder KDP og reguleringsplan for E39. For å auke lesbarheit, vert føringar og korleis dei to planane er vurdert opp mot desse lagt inn i ei matrise. Notatet gjev til slutt ei oppsummering og anbefaling til vidare prosess.

## 2. Planstatus

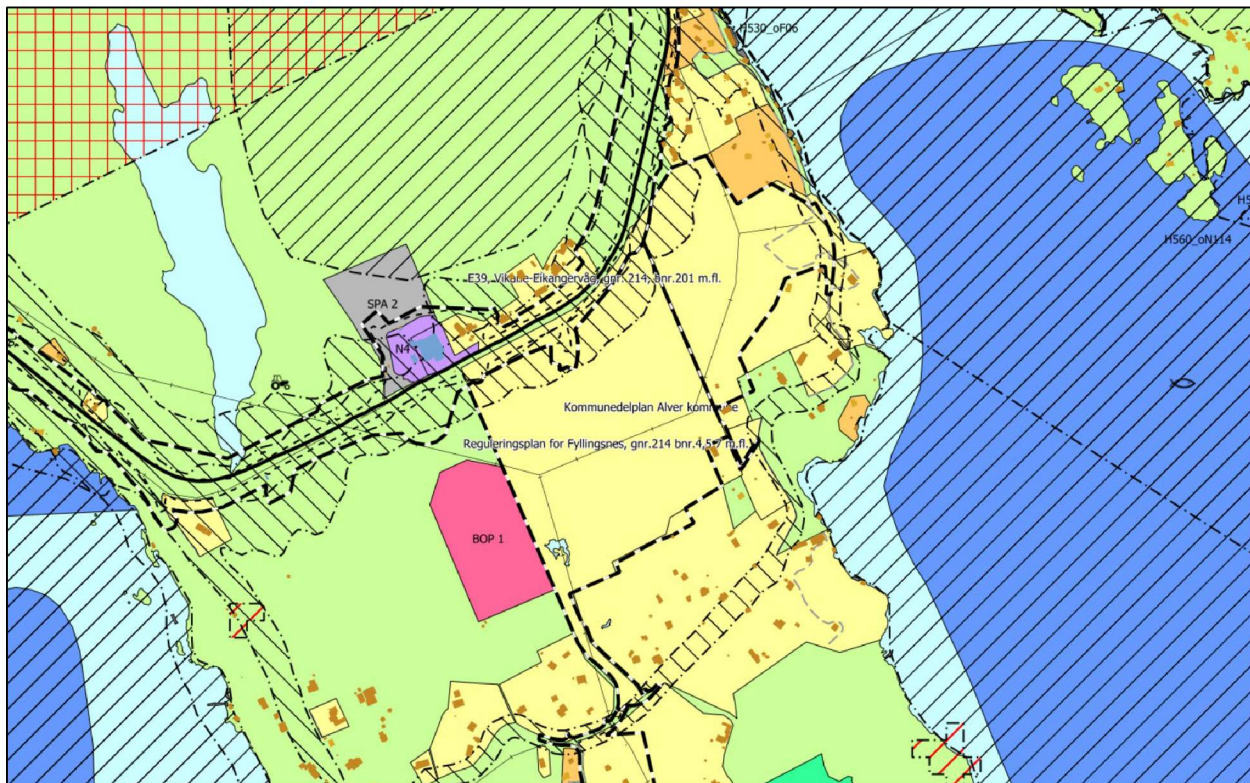
Reguleringsplanen Stemmemyra gnr. 214 del av bnr. 1-8 og 17 - Planid. 1263-17022006 er gjeldande frå 27.11.2008. Reguleringsplanen Fyllingsnes gnr. 214 bnr. 4, 5 og 7 m.fl. - Planid. 1263 – 200807 er gjeldande frå 10.03.2011. Delar av dei regulerte planane er i nord omfatta av reguleringsplanen E39, Vikane – Eikangervåg, gnr. 214 bnr. 201 mfl. Planid 1263-201804, endeleg vedtatt 2022.



Figur 1. Reguleringsplanar i området. Kjelde: Fylkesatlas.

Overordna plan for området er kommuneplan for Lindås 2019-2031, vedtatt 15.10.19. Denne har status som kommunedelplan (KDP) fram til Alver kommune får ny kommuneplan. KDP viser dei to planområda med formål Bustader (sjå kart under). Det ligg ein støysone (gul) langs E39 som går inn i planområda. Det ligg ei byggegrense mot sjø inn i Stemmemyra-planen. Planane inngår i eit føresegnsoverråde (#60) som omtaler tilhøve mellom KDP og eldre reguleringsplanar. I tilhøyrande føresegn (pkt. 4.5) heiter det: *Områder der eldre reguleringsplanar gjeld med supplerings/endingar av kommuneplanen sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet.* Føresegna er viktig fordi den presiserer kva føringar som gjeld for området. Pkt. 4.5 i føresegna til KDP er

difor eit sentralt utgangspunkt for dei tema som inngår i vurderinga under. Pkt. 1 i føresegna seier at ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den siste godkjente planen dersom ikkje anna er avklart i kommuneplan.



Figur 2. Kommunedelplan for området. Kjelde: Fylkesatlas.

### 3. Vurdering

Nr	Relevante føringar	Vurdering – Stemmemyra, planid. 1263-17022006	Vurdering – Fyllingsnes, planid 1263-200807
1	<p><u>Formål:</u></p> <p>KDP – Formål (bustader)</p> <p>Kommunens vurdering angående barnehageformålet:  <i>Begge dei vedtekte planane har areal avsett til barnehage. Kommunedelplan for oppvekst (2018-2026) inneheld ikkje skildringar og prioriteringar knytt til barnehage- og skulebygg, men har fokus på innhaldet i tenestene. KDP for Lindås set ikkje krav til når eit bustadprosjekt utløyser krav om barnehage, og det ligg ikkje inne rekkefølgjekrav i føresegnene til planane. Vi må koma tilbake til evt. rekkefølgjekrav for oppføring av barnehage, men vi kan ikkje sjå at det vil vera behov for 2 areal avsett til formålet.</i></p>	<p>I tråd med KDP. Hovudformål bustader.</p> <p>Anbefalt løysing:  Barnehage tas ut av Stemmemyra-planen. Vurderinga er at det er tilstrekkeleg med barnehagen som ligg i Fyllingsnes-planen, der plasseringa også er meir sentral og potensiale for synergi-effektar med etablering av framtidig skule rett på andre sida av veggen (jf. KDP). Ved fjerning av barnehage i Stemmemyra-planen, reduserast også trafikken gjennom begge planområda. Endringa kan tas gjennom supplering av føresegna og (etter behov) plankart. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles: -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>	<p>I tråd med KDP. Hovudformål bustader.</p> <p>Anbefalt løysing:  Det vurderast ikkje som nødvendig å endra planen. Sjå kommentar til Stemmemyra.</p>
2	<p><u>Støy:</u></p> <p>KDP – Omsynsone – Støy (pkt. 4.1.2 i føresegna):  <i>I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innanfor sona.</i></p> <p>Reguleringsplan for E39 (Kap. 3.13 i planskildringa):  <i>I samband med planarbeidet er det utført støyberekningar, som synar framtidig situasjon med ny vegløyning og trafikkmengder (ÅDT 6900 i 2043, NTP-prognosar for Hordaland). Etter T-1442 må det vurderast støyreducerande tiltak for bustader i gul og raud støysoner dersom aukinga vil vere meir enn 3 dB. Støyberekningane synar at det einaste området med bygningar, eller planlagde bygningar, som vil få ei auking på meir enn 3 dB som følgje av ny vegsituasjon ligg vest for tilkomst (o_SKV2) til regulerings-plan for Fyllingsnes. Her er det regulert inn næringsverksemd, som vil sei ikkje støyfølsame bygningar, og vert ikkje omfatta av T-1442.</i></p> <p><i>Planframlegget opnar likevel for at det kan etablerast støy-skjerming langs syd og austsida</i></p>	<p>Plankartet har ikkje støysone og ikkje sett krav til støyfagleg utgreiing i tråd med pkt. 4.1.2 i føresegna til KDP.</p> <p>Støy-utgreiing frå 2019 utarbeida i samband med E39-planen viser eit støynivå inn på planområdet på over 55 db (opp mot 64). Det må vere auke på meir enn 3db ved etablering/oppgradering av nye vegar, dersom det skal gjerast støyreducerande tiltak (jf. kap 3.13. i E39-planen). Dette gjeld ikkje planområdet. Det må likevel utarbeidast støyutgreiing for planområdet, då det er støynivå på over 55 dB i planområdet ved framskriven situasjon (2043).</p> <p>Det er i haust utarbeida støyutgreiing (vedlagt). Denne viser ikkje behov for avbøtande tiltak i Stemmemyra-planen.</p> <p>Det ligg og ei støysone i KDP, heilt aust i barnehagefeltet O1 langs Fyllingsnesvegen. Denne er irrelevant dersom feltet takast ut av planen, som foreslått under punkt 1 i matrisen.</p> <p>Anbefalt løysing:  Støysone frå støyrapporten må leggast i plankartet. Endringa kan takast gjennom supplering av plankart. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>	<p>I tråd med KDP. Plankartet har regulert inn støyskjerming langs E39 og det er sett inn rekkefølgjekrav (pkt. 2.1) i føresegna til etablering før bruksløyve kan gjevast for bustader nærast E39. Det er også sett inn rekkefølgjekrav til at dokumentasjon av skjermingstiltak og støyberekningar skal godkjennast seinast ved rammesøknad.</p> <p>Plankartet har også regulert inn støysone internt i planområdet med tilhøyrande føresegn som seier at innan området kan det ikkje etablerast bustader eller uteplassar utan ytterlegare støyskjermingstiltak som gir tilfredsstillande støynivå.</p> <p>Då planen er vedteken i 2011, før gjeldande støyretningslinje frå 2021, må utført støyanalyse kvalitetssikrast/oppdaterast i samsvar med ny retningslinje. Det må og utførast støyberekningar i samband med E39-planen. Deretter må behov for endringar i plankart og føresegner vurderast.</p> <p>Ny støyutgreiing vart utarbeida hausten 22. Det vart ikkje oppdaga støytilhøve som er uforenleg med bustadføremålet, men det vart påpeika aktuelle tiltak for nokre bustader.</p> <p>Anbefalt løysing:  Støysoner frå oppdatert støyrapport må inkludrast i plankartet og føresegna oppdaterast i høve denne. Endringa kan takast gjennom supplering av plankart og føresegner. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>

Nr	Relevante føringar	Vurdering – Stemmemyra, planid. 1263-17022006	Vurdering – Fyllingsnes, planid 1263-200807
	<p><i>langs delar av strekninga, dersom det i seinare fasar vert vurdert at støytiltak skal etablerast.</i></p>		
3	<p><b>Byggjeregrense:</b></p> <p>KDP – Plankart Byggjeregrense (mot sjø) (pkt. 2.6.1 i føresegna):</p> <p><i>Byggjeregrenser langs sjø og vassdrag: Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjeregrense for byggeområde og område for spreidd utbygging i kartet som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter.</i></p> <p>Veglova: Byggjeregrense mot offentleg veg er gitt av veglova, dersom ikkje anna går fram av reguleringsplan. E39-planen viser byggjeregrense mot planområda.</p>	<p><b>Byggjeregrense mot sjø</b> er i tråd med KDP, sidan byggjeregrensen går langs friluftsområdet FL1 i planen, og herunder er det i praksis sikra at det ikkje vert byggja i dette arealet.</p> <p><b>Byggjeregrense internt:</b> Inne i byggjefelta er det sett byggjeregrense.</p> <p><b>Byggjeregrense mot E39</b> er uklår i plankartet (både 30 og 50 er innteikna). Det er naturleg å sette 30 meter, då E39-planen sjølv har dette og naboplan har fått godkjent dette. Vegvesenet uttaler følgjande om byggjeregrensa: <i>Reguleringsplanen for E39 Vikane – Eikangervåg (PlanID 1263_201804 viser ei byggjeregrense på 30 meter. Dersom ein held planen for Stemmemyra opp mot førstnemnde plan ser ein at byggjeregrensa på 30 meter i Stemmemyra planen ikkje er i konflikt med vegprosjektet. Statens vegvesen legg derfor til grunn at det er byggjeregrensa på 30 meter vist i reguleringsplan for Stemmemyra som er gjeldande byggjeregrensa for dette bustadfeltet.</i></p> <p>Anbefalt løysing: Byggjeregrense på 50 meter takast ut av plankartet. Endringa kan tas gjennom supplering av plankart. I prinsippet kan endringa også tas gjennom presisering i føresegna. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>	<p><b>Byggjeregrense mot sjø</b> er ikkje relevant.</p> <p><b>Byggjeregrense internt:</b> Inne i byggjefelta er det sett byggjeregrense.</p> <p><b>Byggjeregrense mot E39:</b> Det er sett byggjeregrense på 30 meter mot E39, noko som er det same som i vedtatt E39-plan.</p> <p>Anbefalt løysing: Det vurderast ikkje som nødvendig å endra planen.</p>
4	<p><b>Veg:</b></p> <p>KDP – Føresegner pkt. 2.4.</p> <p>Kommunen vurderer at vegane mot framtidig skule, samt veg A i Stemmemyra-planen bør vere kommunal.</p>	<p>Viser til vedlagt notat frå Haugen VVA som viser status på regulert veganlegg i høve til føringar for dette, samt konklusjon/anbefaling. 2 presiseringar: Det foreslås at Veg A vert omgjort til gangveg frå felt B1 (bustad nr. 2) og til T1. Den foreløpige VA-rammeplanen foreslår pumpestasjon på T1 og felles slamavskiljar. Dersom det er nødvendig å etablere stopplomme/snuplass på området T1 for å sikra areal for drift og vedlikehald av pumpestasjon, er det nok areal å ta av på T1 sidan det berre er planlagt pumpestasjon der. Ein bør setje krav i føresegna til T1 i tråd med dette. Tilkomst til T1 vil skje gjennom Fyllingsnes bustadfelt og Fyllingsnesvegen. Angående manglande snumoglegheiter, er alternativ A foretrukken; kryss mellom veg A og veg 1 utvidast slik at det tilfredsstiller krav for snuplass. Det er regulert ekstra areal til møteplass i kurven ved krysset som kan nyttast for å utvida, men det er ikkje tilstrekkeleg for å tilfredsstille krav i N100. Det må tas areal frå barnehagetomten i nord og ei lita del av friområdet i vest. Dette forutset at vegen vidare ned til pumpestasjonen vert stengt for gjennomkøyring / vert omgjort til gangveg.</p> <p>Anbefalt løysing:</p>	<p>Viser til vedlagt notat frå Haugen VVA med status for regulert veganlegg i høve føringar for dette, samt konklusjon/anbefaling.</p> <p>Anbefalt løysing: Det vurderast ikkje som nødvendig å endra planen.</p>

Nr	Relevante føringar	Vurdering – Stemmemyra, planid. 1263-17022006	Vurdering – Fyllingsnes, planid 1263-200807
		<p>Dei anbefalte løysingane i notatet kan tas gjennom supplering av plankart og føresegner. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>	
5	<p><u>Vann- og avløp:</u></p> <p>KDP – Føresegner pkt. 2.4, 2.7.5 og 2.9.1.</p> <p>Vesentleg krav i 2.9.1: <i>Før reguleringsplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal vere i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune. For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast teknisk plan for veg, vatn og avløp som skal godkjennast av kommunen / aktuell vegmynde før utbygging av området.</i></p> <p>Kommunen oppfordrar til å vente med ferdigstilling av VA-rammeplan til vidare prosess og evt. behov for endringar er avklart.</p> <p>Kommunen ber forslagsstillar ta høgde for ein skule på 450 elevar i VA-rammeplan.</p>	<p>Det er i utkast til VA-rammeplan tatt høgde for skule i samråd med kommunen. VA-normen til kommunen følges i utkastet.</p> <p>Anbefalt løysing: Det er framleis tett dialog med kommunen og VA-rammeplan vert endeleg klar i tråd med anbefalinga til kommunen, når denne ligg føre.</p>	<p>Det er i utkast til VA-rammeplan tatt høgde for skule i samråd med kommunen. VA-normen til kommunen følges i utkastet.</p> <p>Anbefalt løysing: Deter framleis tett dialog med og VA-rammeplan vert endeleg klar i tråd med anbefalinga til kommunen, når denne ligg føre.</p>
6	<p><u>Rekkefølgjekrav og krav til planinnhald:</u></p> <p>KDP – Føresegner pkt. 2.5.1 og 2.9.1.</p> <p><i>Løype til igangsetting vert ikkje gjeve før teknisk plan for veg, vatn og avløp og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde.</i></p> <p><i>Før det vert gjeve mellombels bruksløype/ferdigattest må kommunaltekniske anlegg, vassforsyning, slukke, vassløysing og avløp, el-forsyning og trafikkikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande vere etablert.</i></p> <p><i>Før det vert gjeve mellombels bruksløype / ferdigattest skal areal for leik og uteopphalds-areal, fellesareal og gangveggar med fortau vere opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan / utomhusplan.</i></p> <p><i>Før utbygging av område skal det utarbeidast plan for handtering av massar.</i></p>	<p>Det er to rekkefølgjeføresegn i planen. Desse omhandlar Fyllingsnesvegen, men er ikkje lenger aktuelle, då tilkomst no vert føreset via Fyllingsnes-plan og tilkomstveg med tilknytting til Fyllingsnes-vegen tas ut av planen.</p> <p>Føresegna innehar elles ikkje rekkefølgjeføresegn for planområdet.</p> <p>Anbefalt løysing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rekkefølgjekrav i KDP (pkt. 2.5.1 og 2.9.1) vert supplert inn i føresegna.</li> <li>- Med føresetnad om at tilkomstveg frå Fyllingsnes-vegen tas ut av planen, tas rekkefølgjekrav §§ 1.6 og 1.7 ut av føresegna.</li> <li>- Rekkefølgjekrav til tiltak i E39-planen (jf. krava i Fyllingsnes-planen).</li> </ul> <p>Angående krav til massehandteringsplan (jf. pkt. 2.9.1 i KDP): Det kan gi stor miljøeffekt dersom plan for massehandtering i E39 og reguleringsplanen samordnast, for eksempel bruk av overskotsmassar.</p> <p>Endringane som anbefalast kan tas gjennom supplering av føresegna. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>	<p>Planen innehar rekkefølgjekrav til: tiltak i samband med E39, byggetrinn, utbyggingsavtale, støytakt (inkl. dokumentasjon), tekniske planar, VVA-tiltak, tiltak for uteopphald, leik og areal for mjuke trafikantar, situasjonsplan og utomhusplan.</p> <p>Planen manglar rekkefølgjekrav til massehandteringsplan.</p> <p>Anbefalt løysing: Rekkefølgjekrav til massehandteringsplan (jf. pkt. 2.9.2 i KDP) supplert inn i føresegna.</p> <p>Endringane som anbefalast kan tas gjennom supplering av føresegna. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>

Nr	Relevante føringar	Vurdering – Stemmemyra, planid. 1263-17022006	Vurdering – Fyllingsnes, planid 1263-200807
	<p>Estimert tidspunkt for bygging av E39:  Rekkefølge ift. bygging av E39 ligger inne som nr 17 i porteføljen til SVV (men finansierast via alternative måter - trafikksikringsmidler osv.). SVV estimerer oppstart bygging til våren.-ferdigstillelse i 2025.</p>		
7	<p><u>Uteoppfallsareal:</u></p> <p>KDP – Føresegner pkt. 2.6.4</p> <p><i>Minste areal for uteoppfall (MUA) og leik i byggeområde:</i></p> <p><i>Område for eine- og tomannsbustader med inntil fire hovudbueiningar: 200 m2 MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m2 per sekundær-leiligheit.</i></p> <p><i>Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn fire hovudbueiningar: 200 m2 MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining 25 m2 per hovudbueining for felles leik.</i></p> <p><i>Område for konsentrert busetnad: 50 m2 MUA per buening for privat opphald 50 m2 per buening for felles leik. Område-leikeplass på 250 m2 per 10.bueining*</i></p>	<p>Planen har sett krav til 150 MUA pr. buening i føresegna. Det er planlagt for einebustader, tomannsbustader og konsentrert busetnad.</p> <p>Anbefalt løysing:  Manglande krav til mengde og kvalitet i høve KDP inkluderast i føresegna. Det er romslege tomter, slik at det er rom for dette. Endringane som anbefalast kan tas gjennom supplering av føresegna. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen for elles, -ikkje går utover hovuddrammene i planen, -og ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>	<p><u>Krav einebustader (BF1-6)</u>  Det er regulert 24 einebustader. Dette gir krav til MUA på 24x25m2 til felles leik = 600 m2. Feltet «a_Lekeplass 4» har 900 m2. Krav i KPA er dermed innfridd. Det er krav til 200 m2 MUA pr. bustad for privat uteareal. Dette er ikkje sikra i føresegna, men tomtane er meir enn store nok til dette og kan inkluderast i føresegna.</p> <p><u>Krav konsentrert busetnad (BK1-BK5)</u>  Det er regulert 158 bueningar. Dette gir krav til MUA på 158x50 til felles leik = 7900 m2 (inkl. område-leikeplass på min. 250 m2). Felta «a_Lekeplass 1-3 og 4-8» har i sum 7500 m2. Krav i KPA er dermed ikkje innfridd, så her må det gjerast ein konkret vurdering saman med planmynde i kommune. Det er 300 m2 til overs frå einebustadområdet. I tillegg er det regulert friområde i nord og sør (inkl. stikopling gjennom planområdet mellom desse) som i praksis kan nyttast til meir «uformell» leik/oppfall. Det vurderast med bakgrunn i dette at det kan sikrast gode nok tilhøve for uteoppfall, ved åjustere føresegna.</p> <p>Planen har også sikra kvalitet på uteareala i tråd med krava til dette i KDP (jf. pkt. 2.6.4. a). Det er også sett krav til godkjent situasjonsplan og utomhusplan ved søknad.</p> <p>Oppsummert: Planen er i tråd med KDP, men har ikkje sikra krav til privat uteoppfallsareal for einebustader og konsentrerte bustader, og har ikkje sikra nok m2 areal til felles uteoppfall areal regulert til konsentrert busetnad. Dette kan løysast med justering i føresegna.</p> <p>Anbefalt løysing:  Sjå kommentar til Stemmemyra-planen.</p>
8	<p><u>Parkering:</u></p> <p>KDP – Føresegner pkt. 2.6.5.</p> <p><i>Einebustad bil: 2</i>  <i>Einebustad sykkel: dekkast på eige grunn.</i></p> <p><i>Tomannsbustad bil: 4</i>  <i>Tomannsbustad sykkel: dekkast på eige grunn.</i></p> <p><i>Konsentrert bustad bil: min 1,5 max 2</i>  <i>Konsentrert bustad sykkel: 1</i></p>	<p>Det er sett krav i føresegna til at «parkeringsareal skal opparbeidast etter gjeldande parkeringsnormer i kommunen». Desse krava kan innfriast i både i høve til tal og kvalitet (jf. plankart der parkering er teikna inn). Krava til barnehageparkering er irrelevant og må strykast dersom barnehageformålet fellt ut av planen.</p> <p>Anbefalt løysing:  Ikkje behov for endring i plandokumentasjonen.</p>	<p>Parkeringskrav for einebustader er i tråd med KDP.</p> <p>Parkeringskrav for konsentrerte bustader vert skilt på 65m2 og ikkje 50m2 som i KDP. Dette er ein liten skilnad men godkjenning av avviket må vurderast av planmynda.</p> <p>Det er ikkje sett krav til parkeringstal for forretningsføremål, men det er sett krav til maks 3000 m2 BRA. Dette gir krav til min. 60/maks 75 p-plassar. I illustrasjonsplan er det teikna inn 60 plassar. Det er sett krav til godkjent illustrasjonsplan og tekniske planar før utbygging, som mellom anna skal visa</p>



Nr	Relevante føringar	Vurdering – Stemmemyra, planid. 1263-17022006	Vurdering – Fyllingsnes, planid 1263-200807
	<p><i>Forretning bil: min 2 / max 2,5 pr. 100 m<sup>2</sup></i>  <i>Forretning sykkel: 0,5 pr. 100 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Barnehage bil: min 0,5/max 1 per tilsett.</i>  <i>Min 0,2 / max 0,5 per born</i></p> <p><i>5% av alle parkeringsplassar skal vere utforma og reservert rørslehemma.</i></p>		<p>parkeringstilhøve. Kravet i KDP kan realiserast og inkluderast i føresegna.</p> <p>Det er ikkje sett krav til parkering for føremål barnehage i føresegna, men det er teikna inn hente- bringeløysing i plankart med 14 plassar. 14 vurderast som tilstrekkeleg, men er avhengig storleik/tal på tilsette i realisert barnehage. Det anbefalast å sette inn i KDP sine krav i føresegna for å sikra nok plassar i høve storleiken.</p> <p>Det er ikkje sett krav til sykkel i føresegna. Det vurderast at det er nok areal til å innfri KDP sinekrav til sykkel og det anbefalast å inkludera krava i føresegna.</p> <p>Anbefalt løysing:  Krav i KDP til skilnad på stor/lita bustad (50m<sup>2</sup>) må vurderast inkludert i føresegna (dette er eit formelt krav som ikkje vil få noko praktisk konsekvens).</p> <p>Parkeringskrav til forretning, barnehage og sykkel kan inkluderast i føresegna.</p> <p>Endringane som anbefalast kan tas gjennom supplering av føresegna. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje verke inn på omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p>
9	<p><b>Renovasjon:</b></p> <p>KDP – Føresegner pkt. 2.7.7.</p> <p><i>Ved planlegging og etablering av tiltak skal avfallshandtering skje i samsvar med løysingar som er godkjent av renovatør.</i></p>	<p>Det er ikkje regulert areal til renovasjon, men det er tilgjengeleg areal i planen. Dette bør løysast i samråd med renovatør.</p> <p>Anbefalt løysing:  Det er avhalde 2 møter med NGIR. Konklusjonen er at det er nok areal til avhenting av avfall innan planområdet (sjå vedlagt notat). Vegingeniør har laga framlegg til plassering og storleik i tråd med NGIR sine krav, og etter trafiksikker utforming. Sjå vedlegg. Det vert anbefalt ny føresegn som sikrar krav til detaljplan for renovasjon, slik som i Fyllingsnes-planen.</p>	<p>Det er sett av areal til renovasjon sentralt i bustadfeltet, rett ved snuhammar. Det er sett krav til at detaljplanar for renovasjonsområda skal godkjennast av kommunen og NGIR (§§ 3.5.2 og 3.5.3).</p> <p>Anbefalt løysing:  Det er avhalde 2 møter med NGIR og det er avklart at løysingane kan godkjennast etter dagens normer for renovasjon / trafiksikkerheit (sjå vedlagt notat). Det er peika på areal som bør justerast/strammast opp (sjå vedlagt notat). Aktuelle endringar som går fram av notatet vil: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elles, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje verke inn på omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Justeringane kan endrast gjennom detaljplanane for renovasjon som det ligg krav til i planen frå før.</p>
10	<p><b>Andre relevante tema:</b></p> <p><i>Utbyggingsavtale (KDP – Føresegner pkt. 2.3).</i></p> <p><i>Universell utforming (TEK).</i></p> <p><i>Samsvar Plankart E39 og Fyllingsnes-planen</i></p>	<p>Utbyggingsavtale:  Det er ikkje sett krav til utbyggingsavtale i føresegna.</p> <p>Anbefalt løysing:  Det kan varslast/utarbeidast utbyggingsavtale med kommunen når realisering av planen er avklart og godkjent. Inga behov for endring av plan.</p> <p>Universell utforming:  Føresegna set krav til at «Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn....»</p> <p>Anbefalt løysing:</p>	<p>Utbyggingsavtale:  Det er sett krav til at utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjar må vera godkjent av kommunestyret før utbygging kan skje.</p> <p>Anbefalt løysing:  Det kan varslast/utarbeidast utbyggingsavtale med kommunen når realisering av planen er avklart og godkjent. Inga behov for endring av plan.</p> <p>Universell utforming:  Det er i føresegna sett krav til at «min. 50% av bustadene skal ha universell utforming».</p>

Nr	Relevante føringar	Vurdering – Stemmemyra, planid. 1263-17022006	Vurdering – Fyllingsnes, planid 1263-200807
		Det er uansett krav til universell tilgjenge gjennom TEK og difor ikkje behov for endring av plandokumentasjon.	<p>Denne føresegna bør presiserast til å gjelde tilgjengeleg bustad.</p> <p>Anbefalt løysing:</p> <p>Endring som anbefalast over kan tas gjennom supplering av føresegna. Endringa vurderast som at: -ikkje vil påverka gjennomføring av planen elels, -ikkje går utover hovudrammene i planen, -og ikkje vil verke inn på omsynet til viktige natur- og friluftsområde.</p> <p>Samsvar mellom plankart E39 og Fyllingsnesplanen:</p> <p>Det er siste vedtekne plan som gjeld. E39-planen justerer berre avkøyning til feltet «a_Forretninger» ca. 1 meter mot sør. Dette vil ikkje påverka planlagde funksjonar i feltet og gir ikkje vesentleg påverknad. Elles har E39-planen formål i tråd med den gjeldande Fyllingsnes-planen i. Det vurderast at det ikkje er trong for endring av plankartet.</p>

## 4. Oppsummering

Følgjande er supplert / må avklarast:

- Utarbeida støyrapport for Stemmemyra-plan. Utført. Sjå vedlegg.
- Oppdatera støyrapport for Fyllingsnes-plan. Utført. Sjå vedlegg.
- Byggjegrænse mot E39 i Stemmemyra-plan må avklarast med Vegvesenet. Avklart. Sjå vedlagt brev.
- Ferdigstilling VA-rammeplan må vente til vidare prosess er avklart. Må avklarast.
- Møte med NGIR må haldast. Er avhalde 2 møter. Sjå vedlagt notat.
- Møte med kommune angående utbyggingsavtaler bør gjennomførast etter at planane er godkjent. Må avklarast.

Følgjande bør supplerast i plankart<sup>1</sup>:

- Oppdatert støysone supplerast inn i dei 2 planane.
- Vegjustering supplerast inn i Stemmemyra-plan.
- Byggjegrænse på 50 meter takast ut av Stemmemyra-planen.

Følgjande bør supplerast i føresegna:

- Formål barnehage strykast i føresegna i Stemmemyra-plan.
- Krav til T1 i Stemmemyra-planen supplerast.
- Rekkefølgekrav supplerast inn i begge planane.
- Krav til mengde og kvalitet på uteoppfallsareal supplerast i begge planane
- Krav til parkering supplerast i Fyllingsnes-planen.
- Krav om universell utforming i Fyllingsnes-planen presiserast.
- Krav til detaljplan for renovasjon supplerast inn i Stemmemyra-planen.
- Krav til støytiltak i Fyllingsnes-planen supplerast inn.

Trongen for justeringar og korleis desse gjennomførast, må avklarast i samråd med Alver kommune.

<sup>1</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Reguleringsplanveileder, kap.9.2 – Tegneregler for endring av plan. 10.09.2018.

## 5. Konklusjon og anbefaling

Vurdering av planane opp mot relevante føringar (jf. matrisa) har vist at det har vore trong for supplerande dokumentasjon og avklaringar, og for mindre endringar og justeringar av planmateriell for at dei kan gi eit grunnlag for søknad og realisering.

Det er Pbl § 12-14 som regulerer endring av planar, og det heiter i første avsnitt: *For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.* Men for nokon reguleringsendringar er det lagt opp til ei enklare prosess, etter plan- og bygningslova § 12-14. Dette gjeld endringar som:

- i lita grad vil påverke gjennomføringa av planen elles
- ikkje går utover hovudrammene i planen
- og heller ikkje får følgjer for omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Som det går fram av anbefalte løysingar i matrisa vurderast endringane å falle inn under slike endringar.

Med dette som grunnlag og med målsetting om effektivisering av planprosessen, oppmodast kommunen om å vurdere å treffe vedtak om endringar i planen utan full planbehandling, jf. § 12-14 i pbl.

## 6. Vedlegg

- a) Referat frå førehandskonferanse – gbnr 214/225 Fyllingsnes, datert 26.06.22
- b) Notat – status regulert veganlegg 21.06.22.
- c) Støyrapport – Brekke og Strand 08.12.22
- d) NGIR-notat for renovasjonsløysingar 01.12.22
- e) Vegteikningar – renovasjonsbil 01.11.22
- f) Byggjegrænse E39 – brev frå Statens vegvesen 18.11.22