



Notat

Til: Are Frøysland Grande, Arne Helgesen, Bente Kopperdal Hervik, Berit Eskeland, Eirik Bouwer Utne, Grethe Elin Mjelde, Katarina Birkeland, Laila Bjørge, Ole Johan Ingebrigtsen, Per Asle Kønne, Robert Lorang Hansen, Rolf Raknes, Ståle Juvik Hauge, Tommy Veland

Kopi til: Irene Wilhelmsen

Saksbehandler: Plan og byggesak/Kristin Nielsen
Vår referanse: 22/8974 - 3 / Komnr-4631, GBNR-214/225, FA-L12
Dato: 09.02.2023

Emne: Oppretting av planteam - Endring av gjeldende reguleringsplanar for Fyllingsnes og Stemmemyra - PlanID 1263-200807 og 1263-17022006

Dette er ein førespurnad om kven frå dei ulike avdelingane som skal bidra til planteamet som no vert oppretta for endring av dei to eksisterande reguleringsplanane Fyllingsnes og Stemmemyra, og kva tilbakemeldingar de har for dykkar fagfelt som må takast med i planendringa.

Svarfrist er 28.02.2023 og sendast til e-post: kristin.nielsen@alver.kommune.no

Plankonsulent og utbyggerar var i juni 2022 i førehandskonferanse hos Byggesak, og på grunn av at det er meir enn 10 år sidan begge reguleringsplanane vart vedtekne, må dei ifølge plan- og bygningslova oppdaterast etter gjeldande regelverk og overordna planar før dei kan byggast etter. Plankonsulent har no sett på kva dei meiner må endrast, og har summert dette opp i Vedlegg 1.

Det vil så snart som mogleg etter dykkar svarfrist gjennomførast eit møte med plankonsulent og utbyggerar for å sjå på kva endringar som totalt sett vil vere naudsynt å gjennomføre for at planane skal vere oppdaterte. Det vil ikkje verte gjennomført planteammøte i forkant av møtet med plankonsulent og utbyggerar. Difor er det viktig at de sender skriftleg tilbakemelding med relevant informasjon knytt

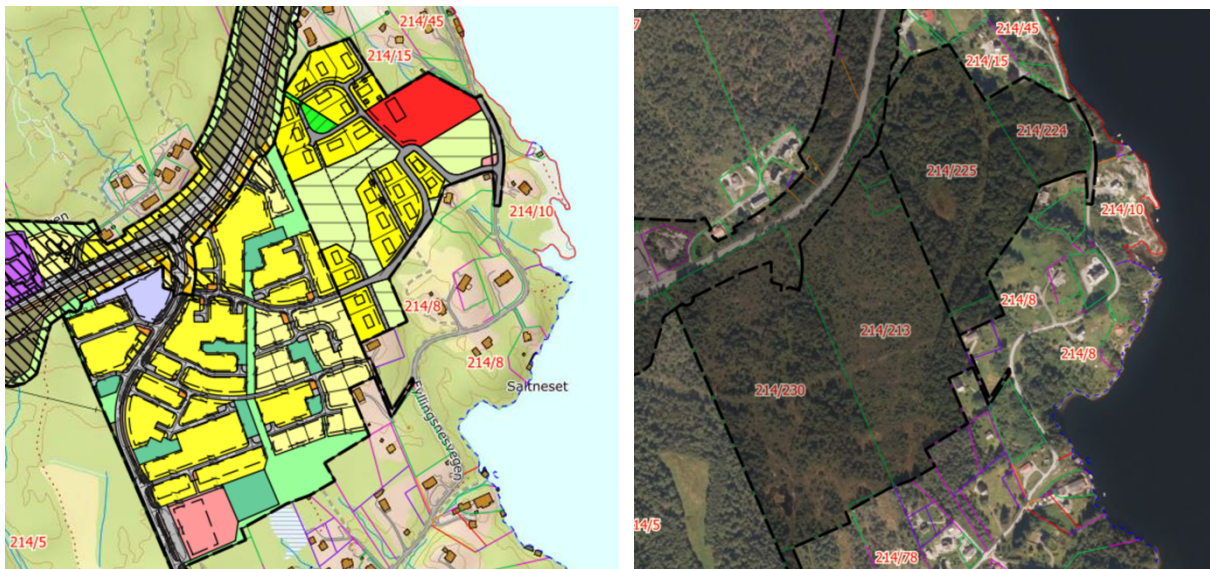
til dykkar fagfelt. Eg ber også om ei tilbakemelding dersom de ikkje har relevant informasjon knytt til planane.

Saksnummer: 22/8974

Ein kort presentasjon av planendringane (sjå også vedlegg – inkludert gjeldande plankart og føresenger for reguleringsplanane).

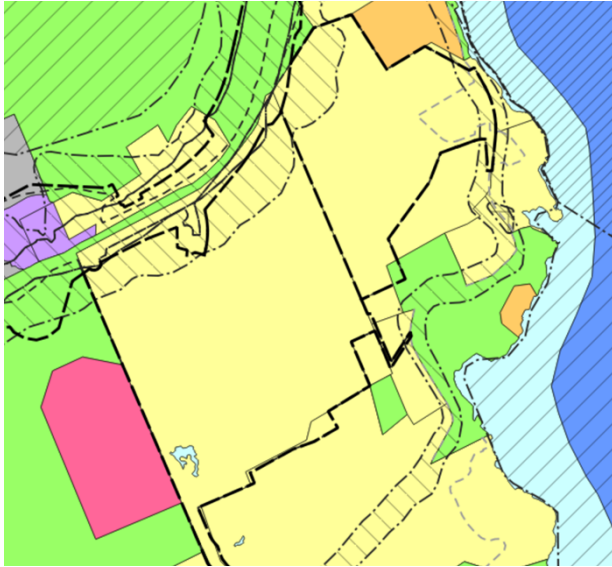
Plankonsulent Vill Plan AS fremjar planendring av reguleringsplanen for Fyllingsnes, på vegne av Fyllingsnes Utvikling AS på gbnr 214/213 og 230 – og reguleringsplanen for Stemmemyra, på vegne av Alver Tomteselskap AS, på gbnr 214/224 og 225.

Dei to planane har grense mot kvarandre, og ligg inntil E39 på Fyllingsnes i tidlegare Lindås kommune.



Kartutsnittet til venstre viser plankarta til reguleringsplanane for Fyllingsnes og Stemmemyra. Flyfotoet til høgre viser same område.

Reguleringsplanen for Fyllingsnes har også grense mot område som i kommunedelplanen for Lindås er sett av til framtidig skule:



Kartutsnitt frå KDP Lindås. Rosa område viser areal som er avsett til framtidig skule. Reguleringsplanane for Fyllingsnes og Stemmemyra ligg i lysegult område, innanfor svartstipla liner.

Både reguleringsplanen for Fyllingsnes og Stemmemyra har grense mot reguleringsplanen for E39 Vikane – Eikangervåg, som vart vedteke i 2021.

Føremålet med planendringa er å oppdatere planane i tråd med m.a gjeldande krav gjennom plan- og bygningslova, KDP Lindås, krav til vegutforming, vegeigarskap, avløp, renovasjon, støy (det er utarbeidd støyrapport), rekkefølgekrav, ROS-analyse, tilkomst til framtidig skule og reguleringsplanen for E39 Vikane – Eikangervåg for å kunne starte utbygging av området.

Arealføremål:

Hovudføremåla i reguleringsplanane er bustad, med totalt inntil ca. 224 bueiningar. I tillegg er det sett av areal til totalt to barnehagar og eit friluftareal. Området er sett av til bustad i gjeldande overordna plan: kommunedelplanen (KDP) for Lindås, og er såleis i tråd med overordna plan.

Sentrale tema vi ber om tilbakemelding på:

VA, overvatn og sløkkjevatn:

- Korleis er VA-situasjonen her? Vi forstår det som at plankonsulent er i kontakt med VA-avdelinga om utarbeiding av VA-rammeplan. Korleis ligg dette arbeidet an, og kva prisipp er fastlagt/kva må vi vere merksame på?
- Korleis er kapasiteten på og tilgang til sløkkjevatn? Er det behov for utbetringar?
- Er det kjende eller trulege utfordringar med handtering av overvatn i området?
- Noko anna vi må vere merksame på?

Veg og tilkomst for brann:

Vegavdelinga har alt kome med innspel, og her er ein svært avkorta oppsummering av hovudpunkta:

- Vedlegg frå Haugen VVA viser kvar dei meiner at vegstandarden ikkje er i tråd med gjeldande krav. Det er opplyst at ein av vegane har stigning på 1:10, dvs. over kravet i KDP, som er 1:8. Vi er ikkje samd i plankonsulent si vurdering om at det ikkje er naudsynt å endre reguleringsplanen for Fyllingsnes når det gjeld veg, og vil kreve at ingen vegar får stigning over 1:8 og at N100 vert fulgt, inkludert krav til friskt. Kommunen vil også be om at det vert sett på den eksisterande Fyllingsnesvegen aust og nord for planområda, og eventuelle tilpassingar og/eller endringar for trafikk mellom planområda og denne.
- Trafikktryggleik og tilkomst til framtidig skule må takast med i planendringa. Busstopp for skule, trafiksikker tilkomst mellom busstopp og skule, samt hjartesone, vil også vere tema.
- Er det spesifikke innspel knytt til brann som vi må ta med vidare?

Barnehage- og skulekapasitet:

- Korleis er barnehagekapasiteten i dei næraste områda i dag?
- Korleis er skulekapasiteten i tilgrensande område i dag?
- Vi tenkjer at det vil vere tilstrekkeleg og riktig å legge til rette for ein barnehage gjennom planendringa, og ikkje to, som dei gjeldande planane viser. Er det noko spesielt vi må tenkje på eller ta omsyn til i denne samangengen?

Kulturlandskap og kulturminne:

- Er det kjente kulturminne i dette området? Skal det stillast særlege krav til utforminga av bygg og landskapet? Noko anna vi må tenke på?

Plangrenser:

- Kan eksisterande plangrensar førast vidare, eller bør dei justerast?

Landbruk:

- Er det noko spesielt vi må ta omsyn til eller ta med vidare når det gjeld landbruk?

Er det andre ting vi må vere klar over og/eller ta med i planendringa?