

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-108/161
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
108/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021
082/21	Alver kommunestyre	24.06.2021

Avklaring av planinitiativ- Åtun gnr. 108 bnr. 161
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre stansar, med heimel i plan- og bygningslovas § 12-8 andre ledd, privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161 gitt ved alternativ A2.

For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor. Vedtaket er ikkje vegen for å varsle oppstart av planarbeid med alternativ A1 som vist i initiativet».

Alternativt vedtak

«Alver kommunestyre stansar ikkje privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161 ved alternativ A2. Ved varsel om oppstart av planarbeidet må formåljusteringa vise i avgrensinga av planområdet.

Forslagsstillar vert underretta om godkjenning til å gå i gong med planarbeidet. Vedtaket er ikkje bindande for kommunen si seinare behandling av planforslaget.»

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Alver kommunestyre godkjenner privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161, skildra som alternativ A2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 108/21 Vedtak:

Innstilling i APM - 23.06.2021:

Alver kommunestyre godkjenner privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161, skildra som alternativ A2.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

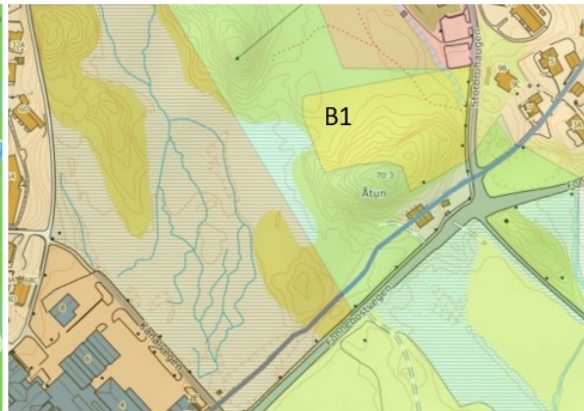
Bakgrunn

Saka gjeld avklaring av planavgrensning fremja i planinitiativ for Åtun, gnr. 108 bnr. 161, før varsling om oppstart av planarbeid. Planinitiativet er utarbeidd av SE-Arkitektur AS på vegne av forslagsstillar Vestbo BBL, og gjeld etablering av bustader på nemnte areal.

Planområdet er på 8,1 daa og ligg ca. 300 m nord-aust for Lindås sentrum. Området er i kommunedelplan for Lindås (KDP) avsett til framtidig bustad.



Oversiktsbilde



Åtun i svakt gult, blå strek syner postvegen

Planområdet ligg innafor nærsenteravgrensinga til Lindås og kan utviklast i tråd med kommunedelplanens føringar for sentrumsnære areal. Tilkomst vert frå Storbruhaugen.

Den Trondhjemske postvei går på utsida av det aktuelle område. Traséen går dels gjennom eit eksisterande landbruksbygg, elles er den godt synleg i grøntområdet. I KPD er det lagt inn omsynssone med tilhøyrande føresegner i tilknytning til vegen.

Særskilte krav i KDP:

B 1	Lindås	8,1 daa	Hekkeområde for vipe skal kartleggast og naudsynnte tiltak må sikre vipa (sjå dokument: Notat_Vipe på Lindås_070519). Det skal etter RPB Barn og unge finnast erstatningsareal for nedbygging av areal som nyttast av barn og unge. Det må sikrast tilstrekkeleg avstand til vassdrag gjennom området som sikring av flaumveg. Mest mogleg av kollen skal bevarast som viktig landskapselement. Trasé for den Trondhjemske postveg (automatisk freda kulturminne), som går på utsida av planområdet, skal takast omsyn til. Det skal utarbeidast ein støyanalyse.
Bustad			

Innsendt planinitiativ

Forslagsstillar ynskjer i samarbeid med Lindås pensjonistlag å starte opp planarbeid som legg til rette for seniorbustader. Intensjonen er å regulere for 23-27 bueiningar for seniorar med tilhøyrande privat uteopphaldsareal, felles rekreasjonsområder og kopling til eksisterande grønstuktur og sentrumsområde ved regulerte gangaksar.

Bustadeiningane er tenkt fordelt på to bygg med tre og fire høgder over terrenget, parkeringsanlegg i underetasjen og med utnyttingsgrad på ca. 60% BRA.

Det er i planinitiativet lagt fram to ulike forslag til utbygging- eit forslag som ligg i tråd med gjeldande formålsgrense i KDP og eit som føreset ei justering av formålslata for B1.



Alternativ A1- bygningsmassen i tråd med KDP



Alternativ A2- søre bygg i strid med formålsgrensa i KDP

Bakgrunnen for justeringa er at bygningane vil då kunne plasserast meir sør-vestvendt med betre sol- og utsiktstilhøve.

For meir utfyllande informasjon om dei to alternativa viser vi til planinitiativet for Åtun som ligg vedlagt saka.

Planprosess

Det har vore fleire møter mellom forslagsstillar og Planforvaltning/Plan og analyse vedrørande Åtun. Oppstartsmøte vart halde 7. mai 2021. I møte opplyste administrasjonen at ein var positiv til utbygging i tråd med KDP skissert ved alternativ A1, men at alternativ A2 lyt avklarast politisk. I etterkant av møte bad forslagsstillar om at spørsmålet om justering av formålsgrensa vart lagt fram for kommunestyre.

Politisk handsaming

Kommunen har høve til stanse planinitiativ jf. plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd, om dei ikkje ynskjer at initiativet skal føra fram. Forslagsstillar kan ikkje kunngjere planarbeidet før kommunen har tatt stilling til spørsmålet.

Vurdering

Råmannen ynskjer i denne saka ei politisk avklaring på om forslagsstillar kan gå vidare med alternativ A2 som presentert i planinitiativ for Åtun. Alternativ A1 er i tråd med formålsgrensa i KDP og såleis kurrant.

Historikk

B1 var eit av områda det var knytt motsegn til i 2019, frå den gong Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune, då området vart spelt inn ved rullering av KDP for Lindås. Bakgrunn for motsegna var at bustadformålet vart tatt inn i eit område avsett til grønstruktur i gjeldande plan og området nærleik til kulturminnet Den Trondhjemske postvei som er statleg listeført og av nasjonal verdi.

I dialogmøte med motsegnsmunde 2. oktober 2019 vart det lagt fram forslag til ny avgrensing for B1, sjå under.



Opprinnelig innspel til KDP



Ny avgrensing

Arealet avsett til bustad vart innskrenka frå 13,5 daa til 8,1daa i møte. I møte vart det også spelt inn frå fylkeskommunen at ein burde vurdere ytterlegare reduksjon av B1 ved å ta vekk «spissen» ned mot den Trondhjemske postveg. Kommunen valde å behalde denne delen og avvente vidare detaljering og bruk av arealet til reguleringsplanprosessen.

Alternativ A1

Rådmannen vurderer at av dei skisserte alternativa er det A1 som i størst grad tek i vare dei særskilte krava stilt i KDP, spesielt med tanke på omsyn til Den Trondhjemske postveg og bevaring av kollen som eit viktig landskapselement. Busetnaden vert ikkje synleg frå fylkesvegen og den omtala spissen ned mot vegen vert liggande i bero- noko vi vurderer er positivt i høve nærføring til postvegen. Toppa av kollen vert liggande urørt og fungerer som ein buffer mellom tiltaket og hovudvegen.

Videre ser alternativ A1 ut til å gi eit meir samla og kompakt bustadtiltak, mindre terrenginngrep og færre harde flater. Alternativet heldt seg også innafor formålgrensa sett i kommunedelplan.

Alternativ A2

A2 speilvender formålgrensa i KDP og spissen ned mot postvegen kjem i dette forslaget på vestsida av kollen. Området i seg sjølv vert ikkje større, men om lag 1, 2 daa er i strid med formålgrensa i KDP.



Skisse over alternativ A2

I dette alternativet går ein tyngre inn i terrenget og kollen, som igjen fører til større inngrep i landskapet som ligg som ei ramme for postvegen. I A2 vil også den nye busetnaden vere synleg frå postvegen. Kollen, vurdert som eit viktig landskapselement, vert gøymt bak det vestre leilegheitsbygget som her vil tangere høgdedraget.

Alternativet endrar i større grad topografien i området og forringer opplevinga av kulturminnet og friluftslivskvalitetane ved arealet. I forhold til alternativ A1 tek ein mindre omsyn til kollen og plassering av bygget vil føre til høge skjeringar ved kollens toppunkt. Vegsystemet inn til feltet vert også lengre og meir omfattande.

Konklusjon

Til skilnad frå andre bustadareal i kommunedelplan for Lindås, er avgrensinga til B1 diskutert på koordinatnivå og avklart i møte med motsegnsmynde. Avgrensinga i kommuneplan tek omsyn til landskapet, som er viktig for nærfriluftslivet på Lindås og for opplevinga langs postvegen.

På bakgrunn av dette rår rådmannen til at alternativ A2 i planinitiativet for Åtun gnr. 108 bnr. 161 vert avvist.

Vedlegg i saken:

15.06.2021	Åtun Planinitiativ	1571341
15.06.2021	Åtun Planinitiativ	1571341