

PLANSKILDING

Datert: 26.10.2022

Revidert: 26.05.2023

Vedteke av kommunestyret: 22.06.2023



Alver kommune

Detaljreguleringsplan for Åtun, gnr. 108 bnr. 161.

Arealplan-ID 4631_2021004

Saksnummer 20/18451

INNHOLD:	1 Samandrag og nøkkelopplysingar.....	3
2	Bakgrunn.....	3
3	Planområdet – dagens situasjon.....	4
4	Planstatus og rammebetingelser	19
5	Skildring av planframlegget	23
6	Planprosess og medverknad	44
7	Konsekvensutgreiing	46
8	Verknader og konsekvensar av planframlegget	47
9	Avsluttande kommentar	51

1 Samandrag og nøkkelopplysingar

1.1 Nøkkelopplysningar

Kommune:	Alver	Gards- og bruksnummer:	108/161
Gardsnamn/adresse:	Åtun		
Framleggsstillar:	Vestbo BBL	Plankonsulent:	SE arkitektur
Sentrale grunneigarar:	Alver Tomteselskap		
Planens hovudføre mål:	Bustad	Planområdets størrelse:	12,4 daa
Grad av utnytting:	115 %	Nytt bruksareal / Antal nye bueiningar:	
Konsekvensutgreiingsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	
Kunngjort oppstart:	10.07.2021	Offentleg ettersyn:	21.12.2022 – 03.02.2023
Problemstillingar:			

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Noregs befolkning er aldrande og ifølge SSB forventast det i løpet av 10 år å vere fleire eldre enn born. Vestbo BBL ønsker saman med Lindås pensjonistlag å betre bustadtilbodet for den aldrande befolkninga på Lindås. SBB sine tal syner at det i dag er ca. 1366 bebuarar i tettstaden Lindås, derav 445 bebuarar over 50 år. Det føreligg nasjonale føringar for at den enkelte sjølv må ta ansvar for sin eigen alderdom. Kommunane har ansvar for å sikre bustader til dei svakaste gruppene, mens den private bustadmarknaden skal skaffe funksjonelle bustader til dei resterande gruppene. Den enkelte kommunen må derfor legge til rette for utvikling av eigna bustader i høve den forventa innbyggjarsamansetning. Lindås pensjonistlag ønsker å møte dei nasjonale forventningane om å ta ansvar for sin eigen bustad i alderdommen. Svært mange eldre i området er i dag busett i større einestader som er utforma som store familiebustader, gjerne over fleire plan. Tilbodet til Alver kommune sin aldrande befolkning bør betrast. Lettstelte og funksjonelle bustader for denne gruppa er viktig for at eldre skal kunne bu heime lengst mogleg. Kommuneplanen sin samfunnsdel 2022-2034 for Alver kommune peiker på at det i kommunen som heilskap er ein utfordring med lite variert bustadmengde. Det nasjonale målet om at eldre skal kunne bu i eigen bustad lengst mogleg er ein viktig strategi i kommunedelplan for helse, sosial og omsorg 2017-2027 for tidlegare Lindås kommune. Dette er også ein viktig faktor for å få ned ressursbruken innanfor helse- og omsorgssektoren. Nærleiken til Lindås nærsenter og sjukeheimen med seniorfunksjonar vil gi dei beste føresetnader for at eldre i Lindås får tilstrekkeleg tilbod om attraktive og funksjonelle bustader i sitt nærområde. Gjennom Lindås pensjonistlag som kontaktpunkt, er det stor interesse for prosjektet. Det vurderast at tilrettelegging for 25 seniorbustader i planområdet vil imøtekomme eit reelt behov. Alver kommune har også vist interesse for moglegheita til kjøp av eventuelle omsorgsbustader som kan tildelast kommunalt.

Område B1 i kommuneplanens arealdel har ein beliggenheit som tilseier at bustadene vil få avgrensa sol- og utsiktstilhøve. Gjennom ein mindre justering av føremålsflata, vil ein i større grad kunne ivareta desse viktige bukvalitetane. Vestbo BBL er ein aktiv bustadbygger på vestlandet og har som føremål å sikre velfungerande og framtidsretta bustader for alle. Samhandlinga mellom Vestbo BBL og Lindås pensjonistlag vil bidra til ein positiv brukarmedverknad, og at Alver kommune i større grad vil kunne tilby sin aldrande befolkning

bustader i sitt nærmiljø. I tillegg vil ein få økt sirkulasjon i bustadmassen, slik at større familiebusader bli fristilte til andre grupper. Planframlegget vil som heilskap bidra til styrking av ønska utvikling av heile Lindåsgrenda for alle generasjonar.

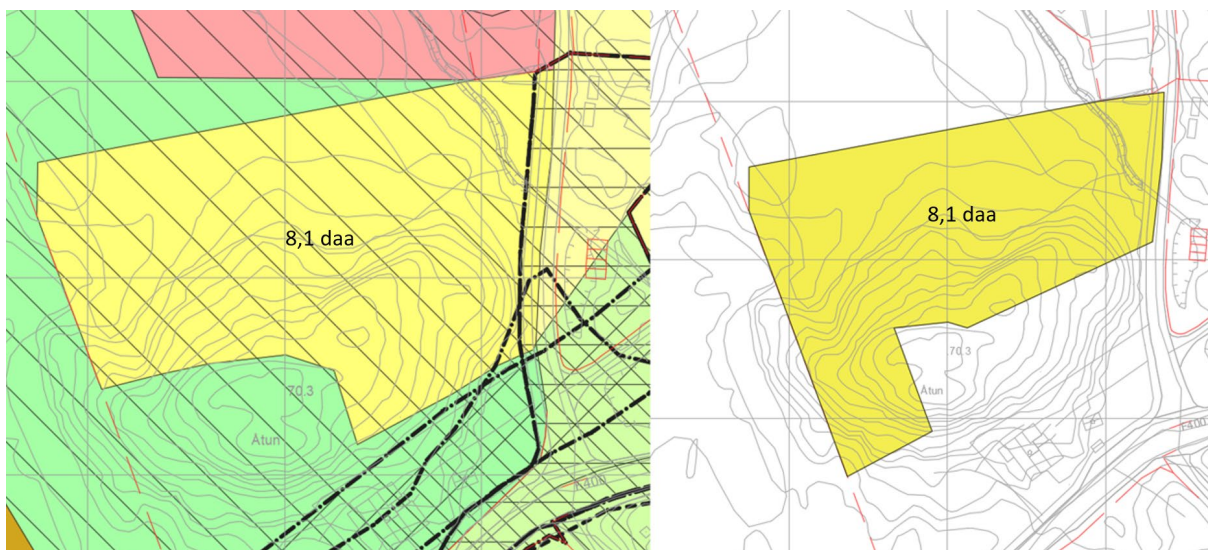
2.2 Hensikten med planframlegget

Hensikten med planarbeidet er å regulere område B1 innanfor KPA for Lindås til seniorbusader med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar.

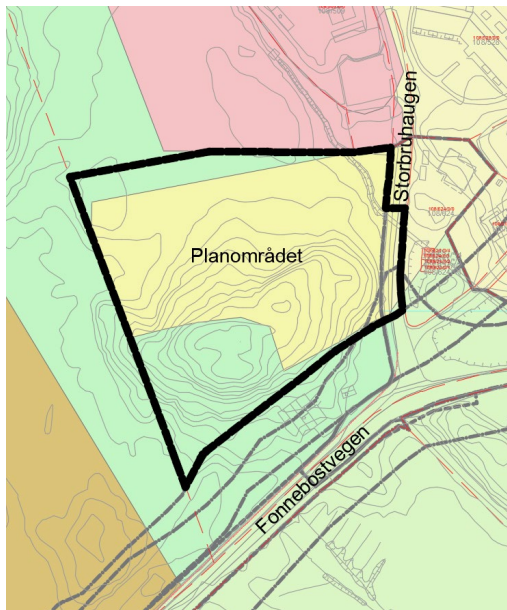
3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Plassering og avgrensing

Planområdet omfattar del av gnr. 108 bnr. 161, og har eit areal på 12,4 daa. Bakgrunnen for avgrensinga er arealføremålsområdet B1 i kommuneplanens arealdel for Alver (tidlegare Lindås). Avgrensinga følger i hovudsak dette feltet, som er avsett til bustad. Ein mindre justering av KPA vart gjort, ved at om lag 1,1 daa grønstruktur i KPA er føreslege regulert til bustadføremål. På same måte vert minimum tilsvarande areal bustadføremål i KPA regulert til grønstruktur i planframlegget.

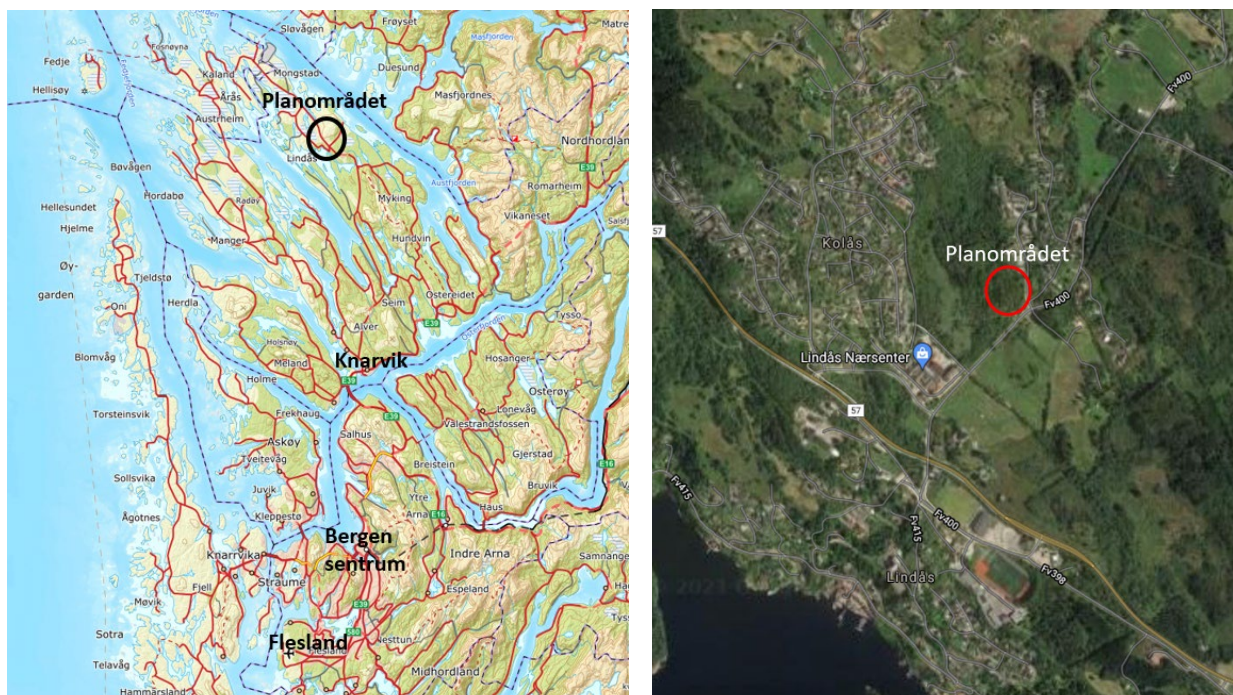


Figur 1: Til venstre: område B1 (bustadføremål) i KPA. Til høgre: justert føremålsgrænse for bustad.



Figur 2: Plangrense i høve til KPA.

Planområdet inngår i dag som ein del av eit større ubebygd område. Planområdet er 12,4 daa og omfattar delar av vegen Storbruhaugen. Tilgrensande planområdet er denne vegen i aust, Solhaugen barnehage i nordaust, Fonnebostvegen i sør, og grønstruktur i vest og nord.



Figur 3: Lokalisering av planområdet.

3.2 Arealbruk

Planområdet er prega av relativt tett vegetasjon, og det er ingen bygningar innanfor plangrensa. Tilgrensande i sør ligg ei gamal løe mellom planområdet og fv. 5470 Fonnebostvegen. Sør for fylkesvegen er eit landbruksareal med dyrka jord. Mot vest grensar planområdet til eit ubyggt myr- og skogsområde, som ligg mellom planområdet og Lindås nærssenter samt eit relativt stort bustadområde. Hovudvekta av bustadene er frittliggande einebustader. Mot nord grensar planområdet til grønstruktur, Solhaugen barnehage og Lindås

bu- og servicesenter. Aust og nordaust for planområdet er det einestader og bustader i rekke.



Figur 4: Oversikt over arealbruken i nærområdet.

I sørleg retning er det i dag ei løe. Denne ligg like syd for plangrensa og er i relativt dårleg forfatning. Bygget er eigd av Alver Tomteselskap som signaliserer at denne vurderast riven til fordel for tilrettelegging av ein møtestad der det kan plasserast opplysningsskilt med informasjon om den Trondhjemske postvegen.

I vestleg retning er det eit grønt felt med vegetasjon mot Lindås nærsenter. Nærsenteret innehar alle servicefunksjonar i nærleiken.



Figur 5: Løe sør for planområdet.



Figur6: Lindås nærsenter.

Solhaugen barnehage ligg like nord for planområdet.



Figur 7: Solhaugen barnehage.

Vegen Storbruhaugen ligg delvis innanfor planområdet i aust. Mot motsatt side av vegen er det hovudsakleg einebustad- og rekkehusbebyggelse.



Figur 8: Bustadbygg i aust.

3.3 Offentleg og privat servicetilbod

Planområdet ligg i nær tilknytning til Lindås nærsenter, med ulike servicetilbod. Senteret vart opna i 1978 og er det nest største kjøpesenteret i Nordhordland. Senteret har i dag 12 butikkar og om lag 100 tilsette. I tillegg til butikkar har senteret mellom anna tilbod som legekontor, tannlegkontor, treningssenter, fysioterapi, taxi og Lindås misjonsmenighet. Senteret har eit innandørs overdekt areal, som vert kalla "torg". Dette arealet vert nytta til ulike arrangement i regi av senteret eller ulike lag og organisasjonar.

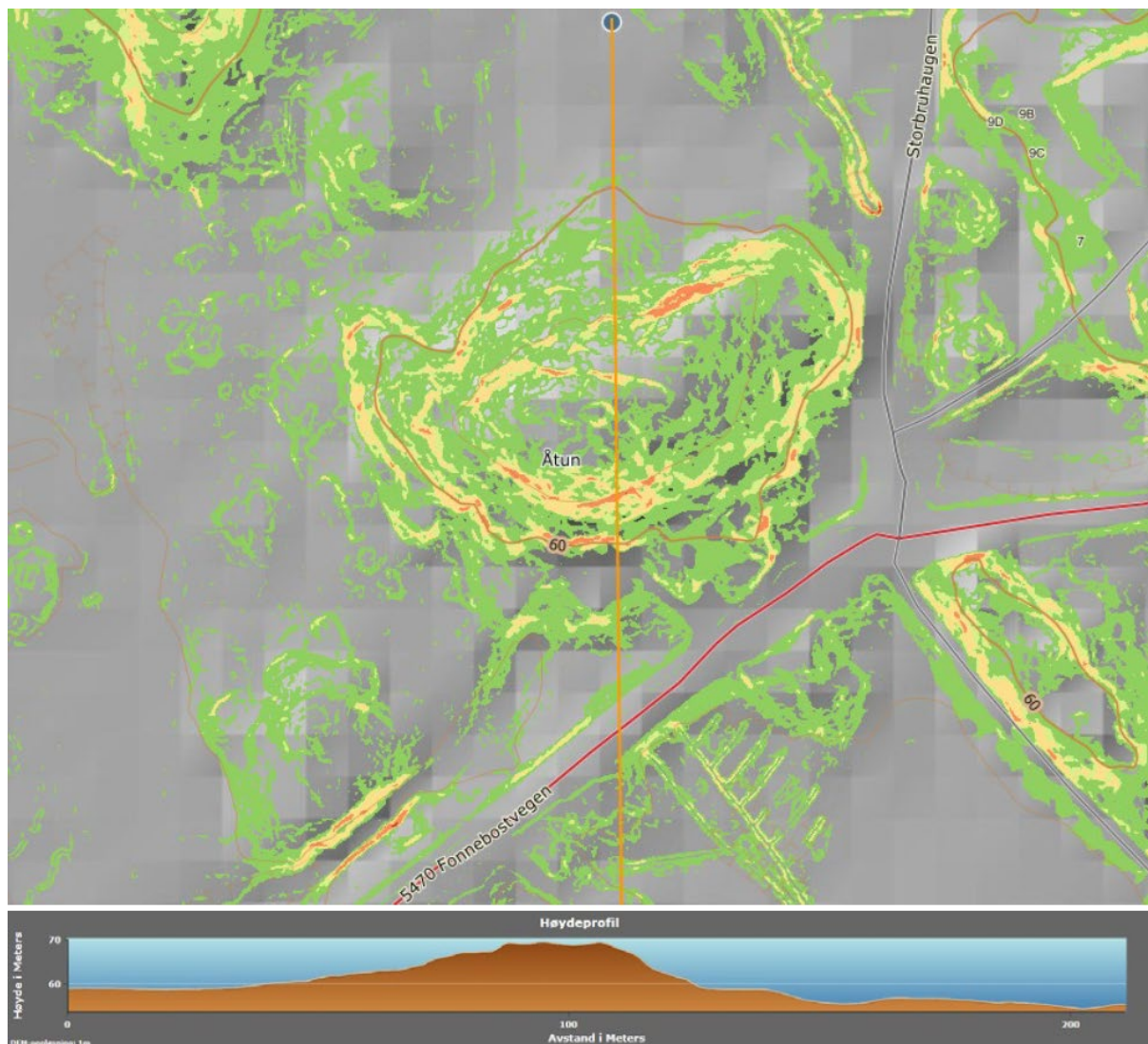
Det er i tillegg ei rekke andre funksjonar innanfor gangavstand, til dømes Solhaugen barnehage, Lindås bu- og servicesenter, Lindås barneskule, Lindås ungdomsskule og Lindåshallen.



Figur 9: Viktige målpunkt i nærområdet.

3.4 Stadens karakter og landskap

Topografien i planområdet som heilskap er relativt kupert. Sørlege delar er prega av stigande terreng opp mot ei kolle, som er høgste punkt i området på kote 70. Nordleg del av området består av flatare terreng. Lågaste punkt i planområdet er på kote 55 i yttergrensene av området. Planområdet er relativt godt synleg frå omgjevnadene, men vegetasjonen i og rundt området fungerer i dag som ein skjerm mot tilgrensande områder. Det er gode sol- og utsynstilhøve i området, men vegetasjonen avgrensar utsynet i dag.



Figur 10: Terrengprofil gjennom planområdet og høydekart. Henta frå hoydedata.no.



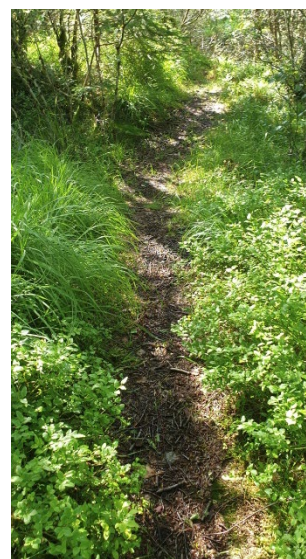
Figur 11: Kollen i planområdet.



Figur 12: Bekken i planområdet.



Figur 13: Traséen til postvegen frå nærsenter parallellt med Fonnebostvegen.



Figur 14: Sti mellom lœa og kollen.



Figur 2: Aust i planområdet.



Figur 16: Mindre tilgjengelig skråning der det er planlagt bygg.

Mykje av Lindås er bygd ut etter 1970-talet. Tal frå Lindås grunnkrets visar at det i 2021 er ein bustadssamansetning med hovudvekt på frittliggande einebustad/våningshus, tomannsbustad og rekkehus. Flyfoto frå 1967 nedanfor syner truleg konturen av postvegen der nærsenteret er i dag, samt parallellt med Fonnebostvegen, på nordsida.



*Figur 3: Flybilette av Lindås 1967.
Planområdet er markert med raud sirkel.
Henta frå: Norgeibilder.*



*Figur 18: Flybilette av Lindås 2020.
Planområdet er markert med raud sirkel
Henta frå: Norgeibilder.*

Sol- og utsiktshøve vest i planområdet er gode med opne flatar i retning Lindås nærsenter. Illustrasjonen nedanfor inneheld ikkje vegetasjon.



Figur 19: Soltilhøve vårjevndøgn, 20. mars kl. 15:00.

3.5 Kulturminne og kulturmiljø

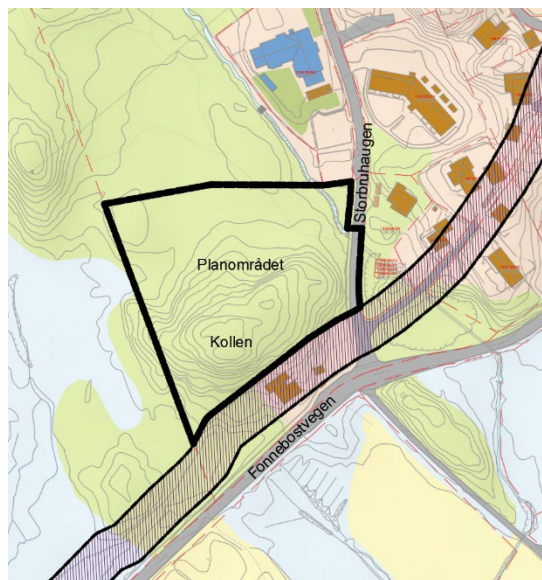
Det er ingen kjende kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet. Sør for planområdet går traseen til den Trondhjemske postveg. Det er lagt inn omsynssone 570 – bevaring kulturmiljø i KPA langs traséen. Omsynssona strekk seg 10 meter på kvar side av traséen, og

har ein total breidde på 23 meter. Plangrensa er tilpassa slik at den ikkje rører ved omsynssona. Som sektormyndigheit for kulturminne, har Vestland Fylkeskommune gitt merknad til oppstart av planarbeidet, der dei ber om at det vert teke særleg omsyn til postvegen i planarbeidet. Fylkeskommunen varsla også at det var naudsynt med kulturhistorisk synfaring for å vurdere potensialet for automatisk freda kulturminne i området. Synfaringa vart gjennomført 03.11.2021, og det vart vurdert at potensialet for nye funn er lågt og behov for nye undersøkingar ikkje er naudsynt.

Den Trondhjemske postveg er eit viktig kulturhistorisk element i Lindås. Vegen er til saman 8 km lang i Lindås, og strekninga går mellom Trælevikjæ og Fanebust. Vegen vart bygd omkring 1800 som ei postrute mellom Bergen og Trondheim, og var i bruk til om lag 1850. Sidan den gong har ikkje vegen vore restaurert eller vedlikehaldt i særleg grad. Mykje av vegen er i dag nedbygd av nyare vegar og bygningar, men traséen er enkelte stader godt synleg. Traséen er synleg frå Lindås nærsenter i retning nordaust, parallelt med Fonnebostvegen. Stien stoppar om lag 100 meter sørvest for løa, som traséen opphavleg har gått. Frå dette punktet og forbi planområdet er postvegen ikkje synleg i dag, grunna gjengroing og bygg og infrastruktur.

Mogleg informasjonsstad om postvegen

Som grunneigar vurderer Alver Tomteselskap å rive løa, og styrke postvegen ved å etablere sitteplassar og informasjonstavle om postvegens historie. Dette er ikkje ein del av planframlegget, men det er laga ei enkel skisse som syner korleis arealet kan opparbeidast. I samråd med rette myndigheiter kan også sjølve traséen opparbeidast slik den historiske linjeføringa var anlagt. På denne måten kan ein styrke bruks- og opplevingsverdien, som i dag ikkje er synleg i terrenget langs planområdet.



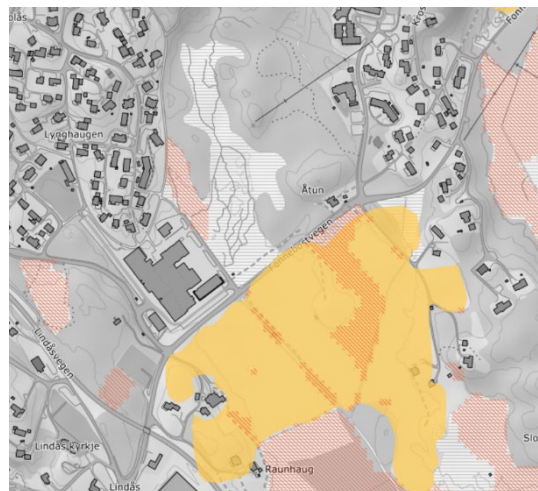
Figur 20: Omsynssone for bevaring av kulturmiljø langs den Trondhjemske postveg grenser til planområdet i sør.



Figur 4: Illustrasjon av mogleg ny bruk av planert areal for løa.

3.6 Landbruk

Det er ikkje landbruksinteresser i planområdet, og jorda er ikkje dyrkbar, jf. arealressurskart (NIBIO).



Figur 21: Dyrkbar jord (skravur - AR5) og jordbruksareal (gul - AR50) i nærområdet. Kilde: NIBIO.

3.7 Naturverdiar

Det er ikkje registrert trua artar eller særlege naturverdiar innanfor planområdet. Sør for planområdet er det registrert hekkeområde for vipe, som er klassifisert som sterkt trua i Norsk raudliste for artar. I følgje naturmangfaldrapport (Miljøfaglig Utredning AS, 2021) utarbeidd til planarbeidet er planområdet ikkje aktuelt habitat for vipe, då det til dels er tett skog. Rapporten gjev same konklusjon som Norconsult (2019) og utelukker konflikt med vipe.

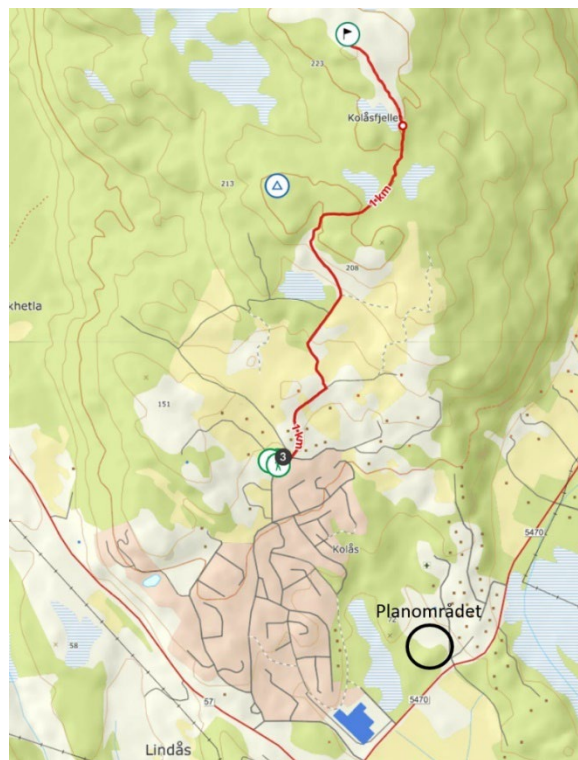
Vidare konkluderer rapporten med at planområdet er vurdert til å ha ubetydeleg verdi for naturmangfald, utan verneområde, utvalde naturtypar, viktige naturtypar, geotopar eller andre funksjonsområde (Miljøfaglig Utredning AS, 2021).

3.8 Rekreasjon og friluftsliv

Kolåsfjellet om lag 1 kilometer nord for planområdet, er registrert som eit svært viktig friluftsområde i kartlegging og verdsetting av friluftsområde, utført av Lindås kommune og Bergen og Omland Friluftsråd. Det går turstiar til Kolåsfjellet og Vardefjell frå Kolåsvegen i nærleiken av planområdet. På Vardefjell ligg Vardebu, dagsturhytta i Alver kommune.



Figur 5: Dagsturhytta Vardebu er eit viktig turmål i området.



Figur 23: Turstiar til Kolåsfjellet og Vardefjell. Henta frå: ut.no

I sjølve planområdet er det fleire mindre stiar, som mellom anna går til kollen der det er utsiktspunkt mot sør. Delar av dette området vert aktivt brukt til rekreasjon og opphald av Solhaugen barnehage. Vegetasjonen består i stor grad av eldre furutrær som har forgreina seg, slik at dei er eigna til mellom anna klatring og til å sitte på. Frå den gamle løa sør for planområdet, går det ein tydeleg og lett tilgjengeleg sti opp til kollen. Nord for planområdet står ein gapahuk som barnehagen nyttar. Sti frå barnehagen til denne går utanfor planområdet. Dei øvrige stisambanda i planområdet bærer preg av lågare bruksfrekvens.

Delar av planområde er eigna og nyttast til rekreasjon og friluftsliv. Den aust- og sørlege delen av planområdet har tråkk og stiar som leier opp til kollens høgast punkt. Vegetasjonen anslåast til å vera i storleiken 10-12 meter på det høgste. Den vestlege delen er meir utilgjengeleg med krattskog, ulent dekke og skrentar. Nordre del av kollen har relativt tett krattskog som leier ned til eit meir ope landskap inn mot bekken i nord. Langs Fonnebostvegen er det tett vegetasjon med høgde på 8-10 meter inn mot planområdet.

Figur 24: Kollen i planområdet. Her er det vegetasjon og utsikt mot sør.



3.9 Skule og barnehage

Det er tilstrekkeleg skulekapasitet i området, jf. kommunedelplan for skule 2014-2018 (tidlegare Lindås kommune). Det er tre barnehagar sentralt i Lindås, og det vart i 2019 vedteke ein reguleringsplan for ny kommunal barnehage i Lindås (planID 1263-201803). Det vert forutsett at det er tilstrekkeleg barnehagekapasitet i området. Næraste barneskule til planområdet er Lindås barneskule, som ligg i Veråsvegen. Avstanden til skulen frå planområdet er 1 km, og estimert gangtid er 12 minutt. Lindås ungdomsskule ligg også i Veråsvegen, og avstanden til denne er også 1 km frå planområdet.

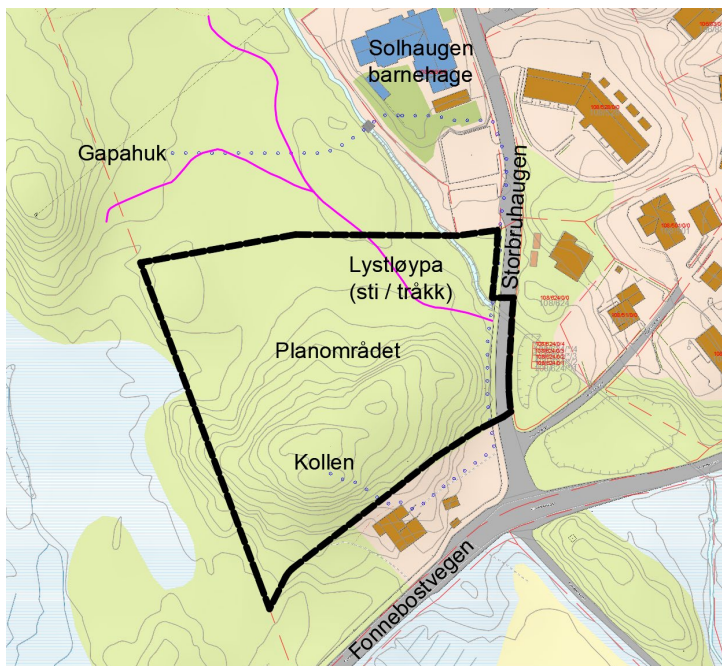
Solhaugen barnehage er næraste nabo til planområdet, og ligg i underkant av 100 meter frå plangrensa. I tillegg ligg Lindås barnehage om lag 1 km i gangavstand frå planområdet, ved barneskulen. Wilhaven familiebarnehage er lokalisert i Veråsvegen 68, ved ungdomsskulen, om lag 1 km unna planområdet.

Figur 25: Skular og barnehagar i nærområdet.



3.10 Born og unges interesser

Born og unges bruk av planområdet er særleg knytt til kollen og stisamband i området. Solhaugen barnehage brukar delar av planområdet til rekreasjon og opphald. Gjennom synfaring med representant frå barnehagen den 11.08.21, er deira bruk av området kartlagd. Innanfor planområdet er det området ved kollen som er nytta av barnehagen. Området her er relativt flatt og vert brukt til måltider, leik og rekreasjon.



Figur 26: Oversikt over viktige ferdselsårer for barnehagen, og aktive sti/tråkk som blant anna inngår i delar av Lystløypa.

Næraste leikeplass frå planområdet er ved Solhaugen barnehage. Det er også leikeplass og ballbinge ved barneskulen. Like ved barneskulen ligg Lindås idrettspark, med grasbane, kunstgrasbane og Lindåshallen.

3.11 Veg og trafikktilhøve

Åtkomst

Køyreåtkomst til planområdet er i dag frå kommunal veg Storbruhaugen via Fonnebostvegen. Begge vegane har fartsgrense 50, og er dimensjonert med vegbreidde på 5 meter, i tillegg til fortau. I oppstartsmøtet vart det lagt til grunn at avkøyrsla frå Fonnebostvegen er tilstrekkeleg dimensjonert og at siktkrav er ivareteke. Vegkrysset mellom Fonnebostvegen og Storbruhaugen er regulert gjennom reguleringsplan frå 2017, har god standard og er også vurdert i trafikkanalyse utført av Sivilingeniør Helge Hopen AS, datert 28.10.2021:



Figur 27: Dagens situasjon i kryssområdet.

«Analysene syner at krysset har ei utforming som er i tråd med vegnormalane når det gjeld kanalisering, og krysset har tilstrekkelig kapasitet til å handtere framtidig trafikkmengd med særskild god margin.»

Trafikkmengd

Fonnebostvegen har ein ÅDT (årsdøgntrafikk) på 850 (år 2020), mens Storbruhaugen har ein ÅDT på 200 (år 2017).

Trafikktryggleik

I Statens Vegvesen sitt vegkart er det registrert to trafikkulykker i Fonnebostvegen i nærleiken av planområdet. I vegkrysset til, eller i Storbruhaugen er det ikkje registrert trafikkulykker (Statens Vegvesen, Nasjonal vegdatabank).

Kollektivtilbod

Næraste busshaldeplass er ved Lindås nærsenter. Denne er betjent av rutene 330, 360 og 366. Rute 330 går mellom Mastrevik torg og Knarvik terminal, og har avgangar om lag ein gong i timen om morgon og ettermiddag. Rute 360 går mellom Austrheim og Knarvik og Knarvik – Bergen, og rute 366 er skulerute. For rullestolbrukarar har Nordhordland Taxisentral fleire bilar tilrettelagt for dette.

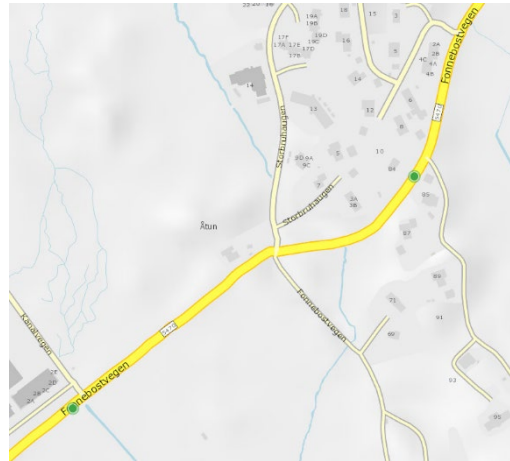
Mjuke trafikantar

Tilhøva for mjuke trafikantar er gode, med fortau etablert langs Fonnebostvegen i retning Lindås nærsenter, samt langs Storbruhaugen forbi tilkomst til planområdet. Gåande frå planområdet kan nå Lindås nærsenter langs fortau utan å måtte krysse veg. Det er også fortau langs strekninga mellom planområdet og Lindås idrettspark og Lindås barneskule. Stigningstilhøva tilseier at bruk av rullator og rullestol mellom planområdet og nærsenter er mogleg.

Skulevegen frå planområdet til Lindås skule er ca. 1 km, og går langs Fonnebostvegen og Veråsvegen. Det er fortau langs vegen, med unntak av strekning langs Fonnebostvegen forbi Lindås nærsenter. Langs denne strekninga kan ein gå over eigedomen til nærsenteret eller i vegskuldra. I kryss mellom Fonnebostvegen og Kolåsvegen må vegen kryssast til fortau. Kryssingspunktet er oversiktleg og reknast som trygt. Vegen må også kryssast før ein tek av til Veråsvegen, samt ved overgangsfelt like før åtkomst til skulen.

Skulevegen til Lindås ungdomsskule er den same som til barneskulen, fram til vegkryss ved grasbana. Deretter er det ikkje fortau langs vegen, men det er lite trafikk langs dette strekket (ÅDT på 800) og fartsgrensa er 30 km/t.

Solhaugen barnehage ligg i underkant av 100 meter frå planområdet. Gangveg til Lindås barnehage og Wilhaven familiebarnehage er om lag 1 km, og følger same vegar som til dei ovannemnde skulane.



Figur 28: Registrerte trafikkulykker i nærleiken av planområdet.



Figur 29: Storbruhaugen.



Figur 30: Fonnebostvegen.

3.12 Universell utforming

Planområdet er ikkje universelt utforma i dag. Området er relativt kupert, men det går stisamband innover i planområdet frå sør og aust. Veganlegg fram til planområdet er anlagt med fortau i Fonnebostvegen og Storbruhaugen.

3.13 Vassforsyning og avlaup

Eksisterande vassleidningar

Vassforsyning til området kjem frå Kolås høgdebasseng. Det går kommunal ø160mm vassleidning i vegen Storbruhaugen i aust, som er tilkopla kommunal ø250mm vassleidning i Fonnebostvegen sør for planområdet.

Eksisterande spillvassleidningar

Det ligg ein ø200 mm kommunal spillvassleidning i Storbruhaugen og ein ø200 mm kommunal spillvassleidning i Fonnebostvegen. Disse to leidningane vert tilkopla kvarandre i vegkrysset like sør for planområdet, og følgjer vidare Fonnebostvegen vestover mot Lindås nærsenter fram til ein ø250 mm spillvassleidning i borehol kryssar under søraustleg hjørne av planområdet. Boreholet ender ca. 400 m nordaust for planområdet. Avlaup frå området vert leia til kommunalt reinseanlegg i enden av Stensvikvegen med utslepp i Fensfjorden.

Eksisterande overvassleidningar

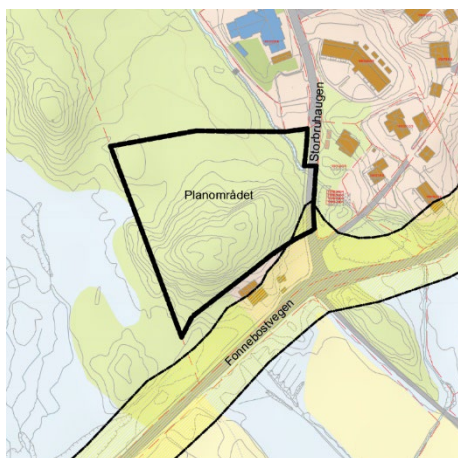
Det ligg ein ø1000 mm overvassleidning i vegen Storbruhaugen aust for planområdet. Leidningen har utslepp til bekk ved Fonnebostvegen ca. 100 m søraust for planområdet.

3.14 Energi

Det er utbygd distribusjonsnett (22kV) eid av BKK langs Fonnebostvegen sør for planområdet og frå Storbruhaugen like nord for planområdet.

3.15 Støytilhøve

Ein mindre del av planområdet i søraust ligg innanfor gul støysone i KPA. Det er ikkje planlagt tiltak i dette området, og støy frå vegtrafikk vil ikkje ha negativ innverknad på bustader eller uteoppfallsarealer.



Figur 32: Gul støysone i KPA. Innanfor planområdet er delar av vegen Storbruhaugen berørt.



Figur 31: Distribusjonsnett (grøn linje) nærliggende planområdet. Henta frå NVE.

For område B1 gjeld følgende føresegner i kommuneplanens arealdel:

B 1	Lindås	8,1 daa	Hekkeområde for vipe skal kartleggast og naudsynte 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			

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 peiker lite variert bustadmengde som ein utfordring for kommunen som heilskap. I dokumentet frå analysefasen til samfunnsdelen, datert 07.07.2021, er denne utfordringa utdjupa:

Lite variert bustadmengde

Bustadmengda i Alver er dominert av einebustadar, spesielt i perifere delar av kommunen. Ei slik bustadsamansetjing er lite tilpassa auken av små hushaldningar som følgje av at befolkninga aldrast.

Erfaring og kunnskapsgrunnlaget syner at mange kring pensjonsalder ønsker å flytte til mindre bustadtypar, gjerne i sentrale strøk av kommunen. Per i dag har Alver for lite å tilby desse. Dei fleste blir nok likevel buande der dei bur i dag, og vil i mange tilfelle møte alderdommen i bustadar som er dårleg egna til å bli gammal i.

4.1.3 Regionale planer

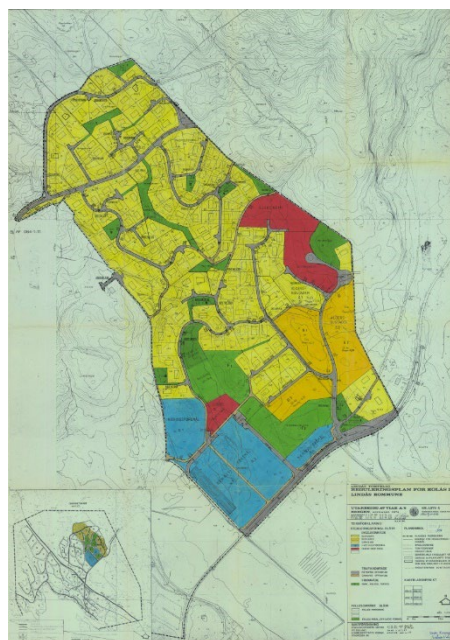
Regionale planar som er lagt til grunn for planarbeidet:

- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028.
- Regional plan for folkehelse 2014 – 2025 – fleire gode leveår for alle.
- Klimaplan for Hordaland 2014 – 2030.

4.2 Reguleringsplanar

Reguleringsplan for Kolås III

Planområdet er regulert av reguleringsplan for Kolås III, vedteken i 1976 (planID 1263-08101976). Planområdet er i hovudsak regulert til friområde i denne planen. Ein mindre del av området ned mot Fonnebostegen er regulert til næringsføremål. Denne reguleringsplanen er ikkje omfatta av omsynssone H910, sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan. Arealbruken avsett i kommuneplanens arealdel vil difor vere bindande for utvikling av området.



Figur 35: Reguleringsplan for Kolås.

Detaljreguleringsplan for Fonnebostvegen

Plangrensa i planframlegget overlappar delvis med detaljreguleringsplan for Fonnebostvegen, vedteken i 2017 (planID 1263-201516). Overlappinga omfattar areal regulert til vegføremål i reguleringsplanen.

4.3 Temaplanar

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». Ettersom planframlegget legg opp til utbygging av seniorbustader er det sentralt å sjå til denne strategien. I tillegg er kulturminneplan for tidlegare Lindås kommune, 2011-2021 relevant for planarbeidet.

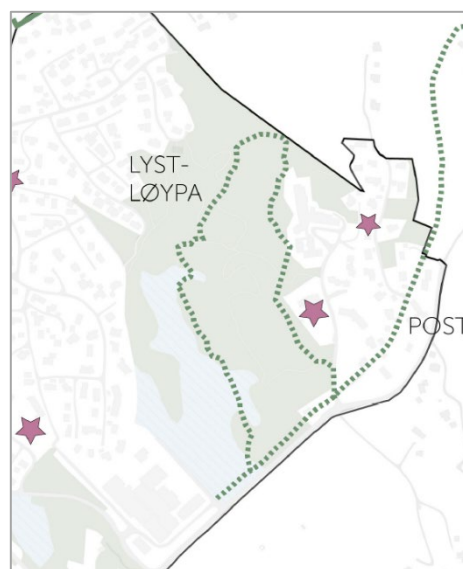
Moglegheitsstudie Lindås-området

Det er gjort ein moglegheitsstudie (Norconsult, 2019) for Lindås-området på oppdrag frå Lindås kommune. Målsettinga for moglegheitsstudien har vore å undersøke løysingar som kan bidra til at Lindåsbygda vert endå meir attraktiv for eksisterande og nye lindåsingar i framtida. I denne vert det vist til at LivOGLyst har sett i gang eit prosjekt med å etablere ei ny rundturløype innanfor og nærliggande planområdet.

Figur 37: Framlegg til planlagt tursti "Lystløypa" ved planområdet. Kilde: Moglegheitsstudie Lindås. Norconsult, 2019.



Figur 36: Detaljreguleringsplan for Fonnebostvegen.



4.4 Statlege planretningslinjer, rammer og føringar

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Vedteke ved kongeleg resolusjon 14. mai 2019.

Relevante forventningar for planframlegget:

- «Kommunar og fylkeskommunar har ei aktiv og heilskapleg tilnærming til utvikling av aldersvenlege kommunar og fylke.»
- «Kommunane sikrar aktivt gode vilkår for god psykisk og fysisk helse i planlegginga.»
- «Kommunane sikrar trygge og helsefremjande bu- og oppvekstmiljø, frie for skadeleg støy og luftforureining.»

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Fastsett ved kgl. res. av 26.09.2014, jf. plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 6-2.

Føremålet med retningslinene er å oppnå samordning av bustad-, areal- og transport-planlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Retningslinene skal bidra til eit godt og produktivt samspel mellom kommunar, stat og utbyggjarar for å sikre god stads- og byutvikling.

Relevante retningslinjer for planframlegget:

- Utdrag frå punkt 4.3: «*Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.*»
- Utdrag frå punkt 4.7: «*I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter.*»
- Punkt 4.8: «*Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.*»

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Fastsett 20.09.1995.

Relevante retningslinjer for planframlegget:

5. krav til fysisk utforming

b. «I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- *er store nok og egner seg for lek og opphold*
- *gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider*
- *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.*»

Rundskriv T-5/99 B Tilgjengelighet for alle

Prinsippet om universell utforming inneber at dei fysiske omgjevnadene, herunder bygningar, uteområde og andre anlegg vert utforma slik at dei kan nyttast av alle menneske på ein likestilt måte. I kapittel 5 – planlegging og utforming står det:

«I så stor utstrekning som mulig bør tilgjengelighet oppnås gjennom hovedløsningen, uten behov for tilpasning, særløsninger eller tilleggsløsninger.»

Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre

Reforma Leve hele livet (Meld. St. 15 (2017-2018)) har som hovudfokus å skape eit meir aldersvenleg Noreg. Reforma peiker mellom anna på at vi kjenner til dei demografiske utfordringane, men har ikkje planlagt for eit samfunn med mange fleire eldre. Herunder er det mellom anna peikt på *bustader og bufellesskap vi kan bli gamle i.*

5 Skildring av planframlegget

5.1 Planlagt arealbruk

Planens intensjon er å bygge 25 bueiningar med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Bustadene vil få ein sentral plassering i Lindås, med god kopling mot viktige funksjonar. Det er om lag 350 meter frå planområdet til Lindås nærsenter, med handelsfunksjonar i tillegg til andre målpunkt som legekontor, tannlegekontor, fysioterapi og treningssenter. Lindås bu- og servicesenter ligg om lag 200 meter nord for planområdet, med funksjonar som sjukeheim og heimeteneste.

KPA avgrensar ikkje antal einingar eller grad av utnytting for område B1. Då området var teke inn i KPA, ved rullering i 2019, vart det spelt inn 10-15 einingar. Initiativtakar Lindås pensjonistlag, opplyser at det er stor interesse for prosjektet blant gruppas medlemmer. Ein har ikkje gått offentleg ut med prosjektet, men internt i pensjonistlaget er det fleire interessantar enn antal einingar som var spelt inn til rullering av KPA. På bakgrunn av interessa for prosjektet er det vurdert at behovet for slike bustader sentralt i Lindås er stort, og planframlegget legg difor opp til 25 einingar.

Planlagt arealbruk omfattar to bustadbygg, med høvesvis 13 og 12 leilegheiter. Bygg A omfattar parkeringsgarasje på bakkenivå og tre bustadetasjar med totalt 13 bueiningar. I tillegg er det i Bygg A eit fellesrom med kjøkken, samt gjesteleilegheit. Bygg B omfattar 12 bueiningar. Planframlegget legg i tillegg opp til eit felles aktivitetsbygg ved felles uteopphaldsareal aust for bygg A. Planen legg opp til å etablere tilkomstveg til området frå kommunal veg Storbruhaugen i aust.

Bustadene skal utformast som seniorbustader med funksjoner tilpassa føremålet. Universell utforming er eit viktig prinsipp i utforming av både bustader og uteareala. Bustadene skal prosjekterast med livsløpsstandard, jf. Husbankens krav.

I samband med oppstartsmøte vart det spelt inn to ulike utbyggingsprisipp. Det eine, skildra som alternativ 1, følgde avgrensinga av bustadområdet i KPA, B1. Det andre, alternativ 2, omfatta utbygging av eit mindre areal avsett til grønstruktur. Årsaka til at alternativ 2 vart spelt inn var eit ønske om ein plassering av bygg orientert mot vest for betre sol- og utsynstilhøve. Oppstart av planarbeidet med alternativ 2 som grunnlag vart handsama og godkjent av Alver kommunestyre, og lagt til grunn for det vidare planarbeidet. Planframlegget legg opp til å sikre offentleg tilgjengelege grøntområde innanfor planområdet.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	4243,4
1600 - Uteoppholdsareal	1384,9
1610 - Lekeplass (2)	919,5
Sum areal denne kategori:	6547,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (2)	905,7
2012 - Fortau (2)	75,0
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (2)	222,6
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	21,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	158,6
2900 - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	419,8
Sum areal denne kategori:	1803,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3040 - Friområde (2)	3971,0
Sum areal denne kategori:	3971,0
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m²)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	44,6
Sum areal denne kategori:	44,6
Totalt alle kategorier: 12366,5	

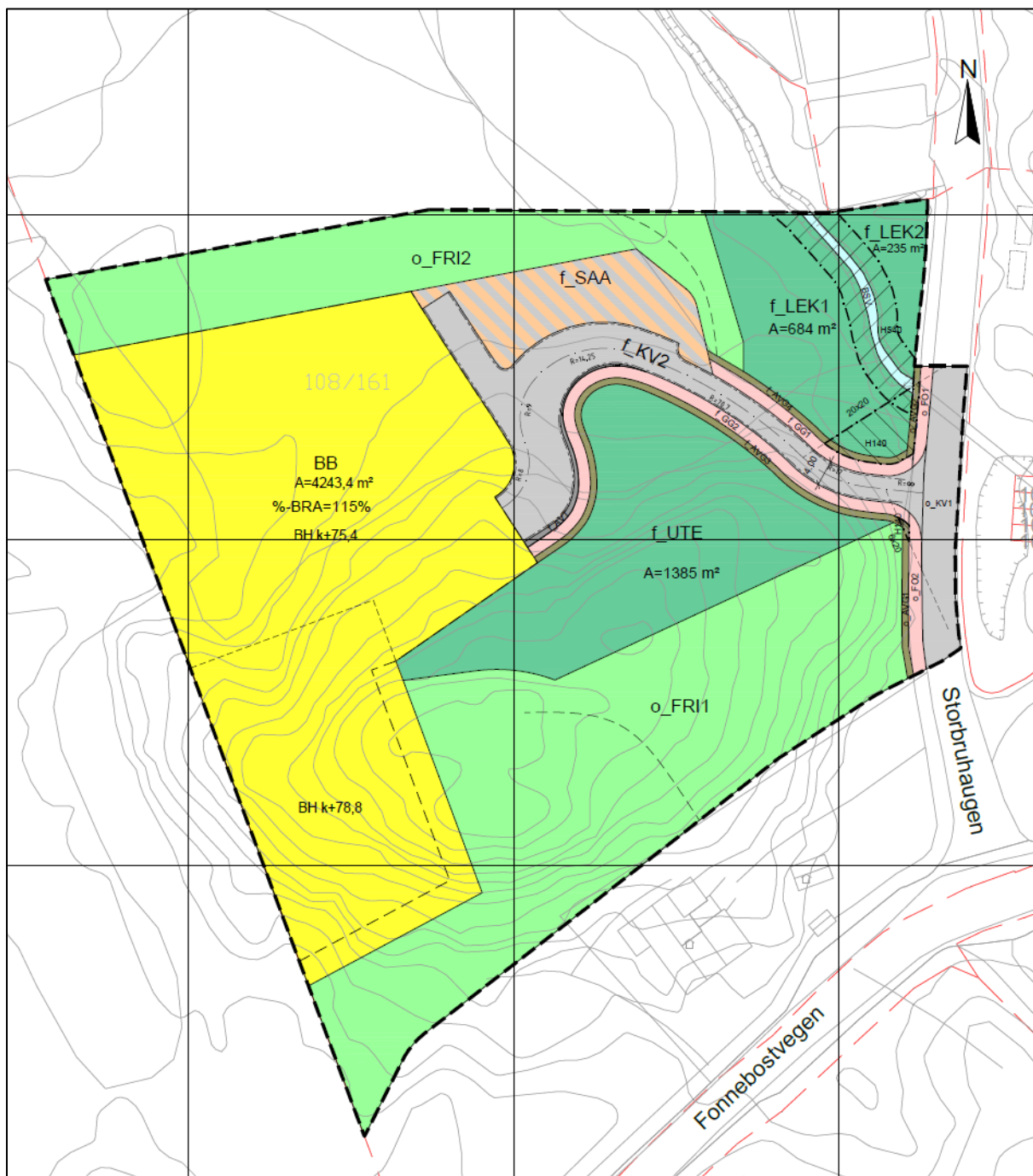
Figur 38: Oversikt over arealføremål.

Byggeføremål

Maksimalt tillate bruksareal (BRA) for byggeområdet *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse* (BB) er berekna med bakgrunn i skissert framlegg til utbygging og er satt til 5013 m² BRA.

5.2 Gjennomgang av reguleringsføremål

5.2.1 Reguleringsføremålene gjennomgås og løysingane skildrast



Figur 39: Reguleringsplankart.

Bustadbebyggelse – blokkbebyggelse (BB – sosikode 1113)

Planområdet inneholdt to lågblokker med totalt 25 leiligheter. Bebyggelsen er som heilskap utforma med tanke på viktige kvalitetar og funksjonalitet for brukargruppa. Det er lagt opp til at dei fleste leilegheitene har 3 rom, mens enkelte har 2 og 4 rom. I tillegg til lågblokkene, er det planlagt eit felles aktivitetsbygg på maksimalt 100 m² innanfor feltet.

Innanfor føremålsområdet er det i tillegg planlagt parkeringsgarasje på bakkeplan mellom bygga og delvis i bygg B. Her vil også sportsbodar og teknisk rom plasserast. Det er også lagt

opp til eit forsamlingsrom og ein gjesteleilegheit i bygg A. Forsamlingsrommet vil få god kontakt med felles uteopphaldsareal mellom bygga. Der byggegrense ikkje er vist på plankart er denne lik føremålsgrensa.

Det er vektlagt kvalitetar som sol, utsikt og romslege balkongar. Blokkene er vestvendt med utsikt over sentrumsområdet og har gode soltilhøve. Felles uteopphaldsareal mellom bygga vil ha gode soltilhøve og fungere som ein viktig møteplass i området.

Ved utforming av bygga har ein teke omsyn til lokal byggeskikk og stadidentitet. Mellom anna er det lagt opp til å nytte fargar og materialar som er forankra i kulturhistoriske bygg i nærområdet, jf. pkt. 3.5.

Uteoppholdsareal (UTE – sosikode 1600)

f_UTE er felles uteopphaldsareal for dei to lågblokkene innanfor føremålsområdet BB. Eksisterande stiar innanfor føremålsområdet skal vidareførast.

Lekeplass (LEK – sosikode 1610)

Innanfor f_LEK1 og f_LEK2 er det ønskeleg med naturprega leikeplass og rekreasjonsområde som er lagt til rette for ulike brukargrupper. Det er tillate med leikeapparater, treningsapparater, sittegrupper og andre funksjonar som legg til rette for rekreasjon og opphald. Innanfor feltene er det opna for alminneleg skjøtsel av vegetasjon knytt til bekken.

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA – sosikode 2900)

f_SAA er bilparkering kombinert med hovudføremålet bebyggelse og anlegg. Innanfor feltet skal det, i tillegg til parkering, etablerast nedgraven renovasjonsløyising for bustadene. Det er i tillegg tillate med nettstasjon og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor feltet.

Kjøreveg (KV – sosikode 2011)

o_KV1 er eksisterande kommunal veg 1189 Storbruhaugen. f_KV2 er felles åtkomstveg for bustadene innanfor føremålsområdet BB.

Fortau (FO – sosikode 2012)

o_FO1 og o_FO2 er eksisterande fortau langs kv. 1189 Storbruhaugen.

Gangveg/gangareal/gågate (GG – sosikode 2016)

f_GG1 og f_GG2 er felles gangareal for bustadene innanfor BB som gjev gangtilkomst til bustadene frå vegen Storbruhaugen. b

Annen veggrunn - grøntareal (AVG – sosikode 2019)

o_AVG1 og o_AVG2 er annen veggrunn tilknytt eksisterande kv. 1189 Storbruhaugen. f_AVG3 og f_AVG4 er annen veggrunn knytt til f_KV2.

Friområde (FRI – sosikode 3040)

o_FRI1 og o_FRI2 er friområde der ein ønskjer å vidareføre eit grønt preg med vegetasjon og i hovudsak naturleg terreng. Eksisterande stiar innanfor feltene skal oppretthaldast. Det er tillate med opparbeiding av sti, utsiktspunkt, grillplass, benkar og bord.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV – sosikode 6001)

BSV er eksisterende bekk som renn gjennom planområdet. Denne renn mellom f_LEK1 og f_LEK2, slik at det er naturlig å sjø bekken i sammenheng med leikeplassen.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er lagt opp til å bygge ut planområdet med blokkbebyggelse. Dette er valt av omsyn til mellom anna arealeffektivitet, slik at mest mogleg av dei grøne kvalitetane i planområdet vert bevart. Bygga er plassert vest i planområdet. Årsaka til dette er å skape gode sol- og utsynstilhøve for bueiningane. I tillegg er bebyggelsen orientert mot eit område avsett til sentrumsføremål i KPA, mellom planområdet og Lindås nærsenter. Bebyggelsen vil såleis inngå i ein framtidig strøkskarakter med tyngre strukturar i området. Det er føreslege variasjon i fasadar og takformar for å skape liv og variasjon i uttrykket. Det er likevel vektlagt at bebyggelsen skal ha eit heilskapleg uttrykk, med fokus på stadidentitet ved bruk av fargar og materialuttrykk som kan speglast til kulturhistoriske bygg i området.



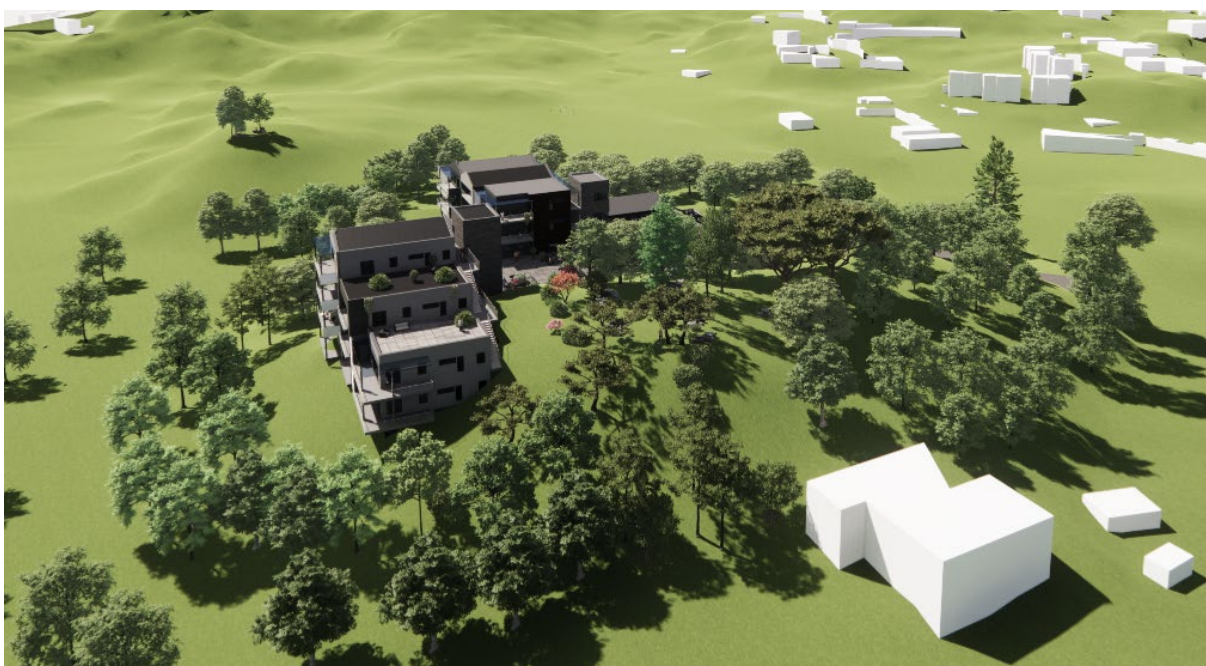
Figur 40: 3D illustrasjon av planframlegget. Fugleperspektiv sett frå nord-aust.

Illustrasjonen frå nord-aust syner internveg i planområdet. Denne har avkøyring frå Storbruhaugen. Langs vegen er det ei universelt utforma rampe opp til felles tun med uteopphald mellom bygga. Utvendig biloppstillingsplass og snuhammar med renovasjon ligg i enden av internvegen. Ved opphaldsarealet ute i front av bygg A (bygget framme til høgre) gir pergola, sitjegrupper og plantar eit inviterande uttrykk. I tillegg er aktivitetsbygget plassert her, noko som bidreg til arealets funksjon som møteplass. Frå tunet mellom bygga og mot terrenget opp mot kollen, syner illustrasjonen god overgang og samspel mellom tilrettelagt areal og naturlege omgjevnader.



Figur 41: 3D illustrasjon av planframlegget. Fugleperspektiv sett frå nord-vest.

Perspektiv frå nord-vest syner overgangen mellom dei meir grøne strukturane i vest og vidare mot nord. Bygga omkransar kollen, og spelar saman med høgdedraget slik at viktige ferdselsårer og opphaldssoner for barnehagen vidareførast. Det er planlagt takhagar i ulike høgder, og uteområde i front av bebyggelsen mot vest.



Figur 42: 3D illustrasjon av planframlegget. Fugleperspektiv sett frå syd.

Illustrasjon frå syd syner korleis bebyggelsen samspeler med kollen. Bygg A (lengst bak) er lagt tilbaketrekt frå kollen mot nord og bygg B er lagt i den meir uframkommelege skråninga mot vest. Den eksisterande løa er synleg som kvitt i front av biletet. Eksisterande sti leder frå baksida av løa og vidare opp langs austre del av kollen. Austre del vert ikkje bebyggt.



Figur 43: Felles opphald ute aust for Bygg A. Her er det planlagt pergola, sitjegrupper, plantar og aktivitetshus.

Det er planlagt for eit imøtekommande inngangsparti aust for bygg A med ein pergola som ein skjerma møteplass nær inngangspartiet til bustadområdet. Her vil det vere sitjegrupper, beplantning og belysning som kan gjere området attraktivt og imøtekommande også i den mørke årstida og om kvelden.



Figur 44: Felles terrasse som binder saman Bygg A og Bygg B. Bygg A er vist i illustrasjonen.

Frå inngangspartiet aust for Bygg A kan ein nytte felles heis og trappehus opp til den store felles terrassen som binder saman dei to bygningane. Her skal det også etablerast gode og velfungerande møteplassar som kan gjeve glede og trivsel for dei eldre. Aktive møteplassar med dyrkingsbed for dei med grøne interesser og boule for dei som er meir leikelystne. Tilknytt denne sona er det planar om eit større fellesrom som alle bebuarane kan nytte til sosiale samlingar. Rommet kan også nyttast til feiringar som til døme runde dagar, konfirmasjonar og dåp. Det er også planar om å legge til rette for ein felles gjesteeining som kan brukas av tilreisande familie og vener. Slike løysingar bidreg til arealeffektivitet då behovet for ekstra soverom i eigen bustad vert mindre.



Figur 45: Bebyggelsen sett frå kollen ned mot felles tun til bueiningane.

Illustrasjon sett frå nordsida av kollen ned mot fellestunet til bueiningane. Overgangen mellom dei grøne områda skal vektleggast og sikrast god kontakt. Det vert planlagt slik at det etablerast soner med vegetasjon som sikrar god skjerming, men ikkje privatiserer.



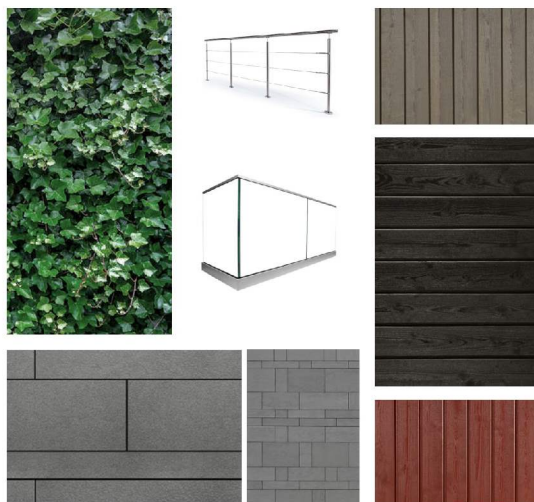
Figur 46: Bygg B sett frå toppen av kollen.

Illustrasjon frå kollen mot bygg B. Kollen i seg sjølv planleggast her å vidareførast som naturtomt og skal vere tilgjengeleg for allmennheita som tur- og rekreasjonsområde. Bygg B vert lagt inn i den meir utilgjengelege skråninga ned mot Lindås nærsenter. Bygget er utforma med ein klar nedtrapping frå nord mot syd for å gjeve sol og utsikt for turgåarar. Naturleg og stadeigen vegetasjon skal bevarast som skjerm mellom dei heilt offentlege sonene og dei meir private ved bygningane.



Figur 47: Perspektiv frå nærliggande høgdedrag nord for kollen.

Over er illustrasjon sett frå høgdedraget nord for planområdet. Det er tett vegetasjon i sona mellom desse områda og bygga vil ikkje vere synleg herifrå utan fjerning av vegetasjon.



Figur 48: Døme på uttrykk inspirert av lokal byggeskikk.



Figur 49: Lokale kulturhistoriske bygg i Lindås-området.

Uttrykk og materialitet i prosjektet ønskast knytta mot dei lokale kulturhistoriske byggja i Lindås. Bruk av gråtonar i fasadekledning skal spegla den historiske bruken av stein i fasadar. Ulike framtoningar som syner bruk av trekledning i ulike valørar med tonar i raudt, og naturlege gråtonar.

Det er planlagt leikeplassar på kvar side av bekken innanfor planområdet. Arealkravet til områdeleikeplass i KPA er 500 m² for planframlegget. Leikeplassane i planframlegget har til saman eit areal på 920 m². Det vert lagt opp til at desse skal ha eit naturleg preg, med ivaretaking av vegetasjon så langt det ikkje går utover området funksjon. Det er lagt opp til at feltene skal kunne nyttast av alle generasjonar, med tilrettelegging av leikeapparat, treningsapparat og sittegrupper.



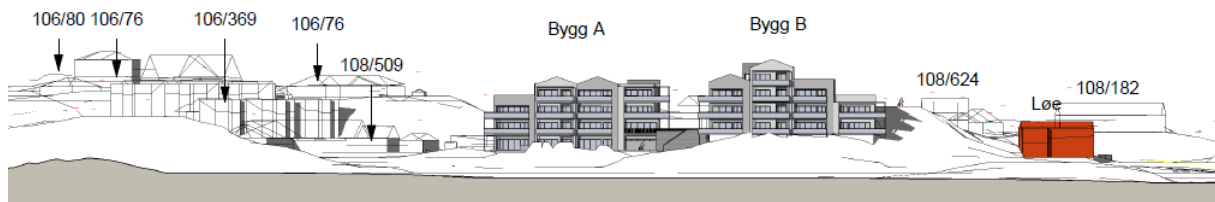
Figur 50: Inspirasjonsbilete til leikeplass mot barnehagetomt nord i planområdet.

Illustrasjonsplanen syner planlagt plassering av funksjonane i planframlegget. Frå Storbruhaugen i aust er tilkomstveg til garasjeanlegg. Langs tilkomstvegen er det planlagt ein gangveg/rampe opp til felles uteopphald mellom bygga. Det er lagt opp til ca. 10 parkeringsplassar, nedgraven renovasjonsløyising og snuhammar samla aust for felles uteopphald i framkant av bygg A. Ved dette uteopphaldsarealet er det planlagt felles aktivitetsbygg, pergola og sittegrupper. Vest for bygg A og nord for bygg B er det plassert eit større uteopphaldsareal som vil ha svært gode soltilhøve. Ved tilkomst til planområdet er det planlagt naturprega leikeplass med ulike soner for lek, trening og opphald. Det er sikra tilkomst til leikeplassen for mjuke trafikantar på begge sider av tilkomstveg. Det er planlagt å ivareta større grøne område og vegetasjon og stiar innanfor desse.

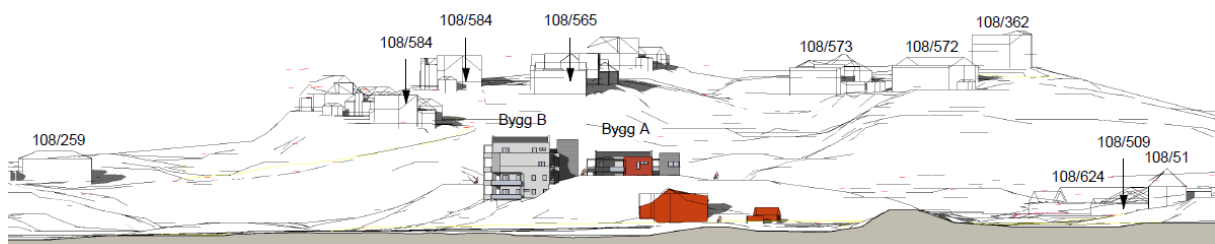


5.3.1 Byggehøgder

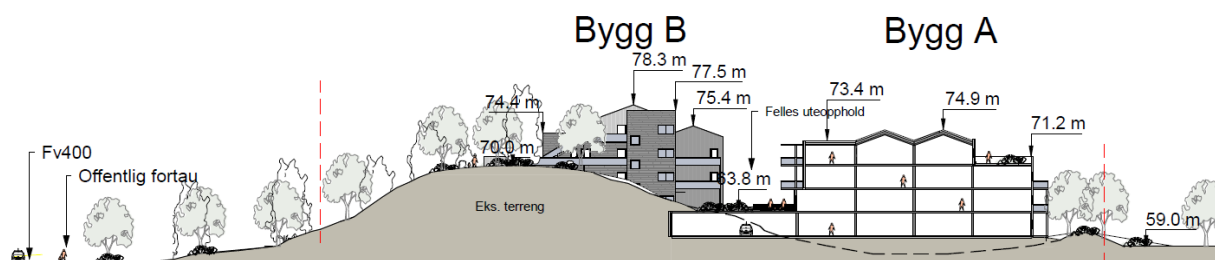
Føremålsområde BB er delt i to byggehøgder med maksimal byggehøgde på høvesvis kotehøgde +75,4 og + 78,8. I skissert planframlegg er bustadene er fordelt på to lågblokker, bygg A og bygg B. Bebyggelsen er føreslege med varierende høgder frå to til fire etasjar. I tillegg kjem parkeringsgarasje.



Figur 52: Bygg A og bygg B i oppriss sett frå sør-vest (ca. sett mot nord-aust frå Lindås nærsenter). Rødt bygg er eksisterande løe.



Figur 53: Bygga vist i oppriss frå sør-aust. Lindås nærsenter ligg til venstre utanfor utsnittet.



Figur 54: Terrengsnitt A-A' viser tverrsnitt av bebyggelsen frå nord-vest til sør-aust gjennom bygg A og eksisterande kolle.

Byggehøgder vil ikkje bryte med omkringliggande bebyggelse. Ettersom det ikkje er nærliggande bebyggelse, vil ikkje planlagte bygg inngå som ein naturleg del av eit bygningsmiljø. Det er derimot avsett sentrumsføre mål i KPA mellom planområdet og nærsenteret, slik at planlagte bygg tilpassar seg ein framtidig situasjon på ein god måte. Når det gjeld tilpassing til omkringliggande landskap, er det lagt opp til å trappe ned bygg B mot sør, slik at utsyn frå kollen og landskapsstrukturar ikkje vert brote i særleg grad.

5.3.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting er berekna på to måtar: innanfor føremålsflata BB og for utbyggingsområdet B1 som heilskap.

Innanfor arealføre målet BB i plankartet er grad av utnytting berekna med bakgrunn i framlegg til utbygging for BB, avrunda opp til næraste fem prosent. Dette gjev rom for eventuelle justeringar i detaljprosjekteringsfasen. I denne berekninga er det ikkje inkludert felles opphaldsareal ute, f_{UTE} , for busetnaden og anna areal avsett til rekreasjon innanfor føremålsflata B1 i KPA. Totalt skissert bruksareal (BRA) innanfor arealføre målet BB er 4780 m². Areal på føremålsflata BB er 4243 m². Skisserte bygg gjev dermed ein grad av utnytting

på 112 % BRA. Avrunda til 115 % BRA er tillate bruksareal på: $4243 \text{ m}^2 * 1,15 = 4879 \text{ m}^2$ BRA.

Dette gjev følgende berekning for BB: $\frac{4879 \text{ m}^2 \times 100 \%}{4243 \text{ m}^2} = 115 \% \text{ BRA}$

Dersom ein ser på den overordna grad av utnytting innanfor heile utbyggingsområdet i KPA, vil samla grad av utnytting for området vere lågare og i tråd med skissert utnytting i planinitiativet på ca. 60 % BRA. I berekninga er det naturleg å inkludere areal til felles uteopphald for bustadene og leikeområdet med bekkefar. I tillegg er areal regulert til samferdsel og teknisk infrastruktur innanfor opphavleg avgrensing av B1 i KPA.. Dette arealet, i tillegg til utbyggingsområdet og opphald- og rekreasjonsareal ute er på totalt 8395 m². Friområde knytt til kollen og grønstruktur i nord er halde utanfor berekninga. Overordna grad av utnytting for området er berekna til ca. 60 % BRA.

Dette gjev følgende berekning for B1 i KPA: $\frac{4879 \text{ m}^2 \times 100 \%}{8395 \text{ m}^2} = 58 \% \text{ BRA}$

5.4 Bustadmiljø og bukvalitet

Prosjektet er utforma for å ta i vare gode bustadkvalitetar som heilskap. Sentrale bustadkvaliteter vil vere husvære av ulik storleik og utforming som kan ivareta dei einskilde sine behov, med lett tilkomst frå åtkomstsone og parkering for bil, sykkel og el-scooter. Nye, lettstelte og velfungerande bustader vil spare dei eldre for vedlikehald, lette reinhald og bidra til at dei kan bu i eigen bustad lengst mogleg. Det å kunne bu i eigen bustad lengst mogleg i sitt eiga nærområde vurderast å vere sentralt for dei eldre. Dei eldre i Lindås har i dag husvære med gode utsikts- og soltilhøve. Dette er kvalitetar som dei verdset og som er ivareteke på best mogleg måte i prosjektet. Solrike private og skjerma uteplassar i tilknytning til eiga bustad er vektlagt. Store og innhaldsrike felles uteopphaldsareal som kan nyttast til sosialisering utandørs, og som kan gje eit mangfald og variert tilbod. Uformelle møteplassar, aktivitetsbaserte uterom, stille soner for tilbaketrekking og kontakt med dei naturlege omgjevnadene skal oppfordre til opphald utandørs. Spanande lyssetting i uterom vil gje opplevingsverdi og styrka kvalitet, samt auka bruksverdi gjennom heile året. Kontakten med dei grøne omgjevnadene for tur og rekreasjon oppfordrar dei eldre til eit aktivt liv utandørs, noko som bidreg til god folkehelse.

Det er lagt til rette for fellesrom, gjesteleilegheit og aktivitets-/verkstadbygg som viktige fellesfunksjonar. Her kan dei eldre møtast i det daglege for ulike aktivitetar, ha ulike feiringar og gje tilbod om overnatting for tilreisande. Tiltaket legg i seg sjølv til rette for fellesskap og samhandling, som vil gje den enkelte eldre betre vilkår for ein sosial kvardag og for å unngå isolasjon og førebygge einsemd. Prosjektet er utforma med bygningsvolum i variert høgd og med materialar med identitet som speglar det lokalhistoriske i ein moderne form. Prosjektet ligg skjerma frå veg, men med god nærleik og gangavstand til alle dei viktigaste nærfunksjonar som daglegvare, ulike helsetilbod og kollektiv ved Lindås nærsenter. Nærområdet har gode vilkår for alle generasjonar, noko som kan bidra til at dei eldre kan bu i nærleiken av sine born og barneborn.

5.5 Uteopphaldsareal

Privat og felles uteopphaldsareal

Det er lagt vekt gode private og felles opphaldsareal ute, tilrettelagt for variert bruk. Private balkongar har god storleik og gode sol- og utsynstillhøve. Kommuneplanens arealdel set følgande arealkrav til opphaldsareal ute:

Område for konsentrert busetnad	50 m ² MUA per bueining for privat opphald 50 m ² per bueining for felles leik Områdeleikeplass på 250 m ² per 10 bueining*
---------------------------------	--

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

Prosjektet er i kategorien «område for konsentrert busetnad» med tilhøyrande arealkrav. Ut ifrå KPA sitt krav til minste areal for uteopphald for 25 bueiningar, utgjer dette totalt 1250 m² privat uteopphaldsareal og 1250 m² felles uteopphaldsareal. KPA § 2.6.4. a) seier at høvet mellom privat og felles uteopphaldsareal kan endrast i reguleringsplan ved etablering av blokker over 3 etasjar. Totalt areal for privat uteopphald i planframlegget er 694 m², og felles uteopphald er 1858 m². Til saman er arealet for uteopphald 2552 m² innanfor BB, noko som tilfredsstiller kravet i KPA. Minimum 10 m² av opphaldsareal ute skal vere direkte tilknytt kvar bueining. Planframlegget opnar i tillegg for at det kan opparbeidast areal for felles uteopphald innanfor felt f_{UTE}.

Areal som inngår i berekninga av uteopphaldsareal (MUA) skal ha følgande kvalitetar:

- Estetisk og hensiktsmessig utforming.
- God tilgjengelegheit frå alle bueiningar.
- Areal skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Areal skal som hovudregel ikkje vere smalare enn 10 meter.
- Areal skal ha ei plassering som gjev gode soltilhøve.
- Trafikksikker tilkomst.
- Støynivå skal ikkje overskride 55 dB.
- Restareal skal ikkje reknast som del av MUA.

Nedanfor er ein illustrasjon med oversikt over uteopphaldsarealet innanfor BB, som inngår i arealkravet. Sone 1 i illustrasjonen er plassert på bakkeplan ved aktiviteksbygg, pergola og inngang til heis/trapp. Sone 2 er plassert på eitt nivå over, med universell tilkomst frå heis, i tillegg til tilkomst frå trapp og rampe. Sone 3 og 4 har universell tilkomst frå parkeringsgarasje. Arealene er plassert på to ulike nivå, ca. kote + 60,5 og + 63,8. Strukturen i uteopphaldsarealene, plassert rundt bygningsmassen, gjev gode tilhøve for å sikre god tilgjenge frå alle bueiningar, samt avgrense inngrep i grønstruktur.



Figur 55: Oversikt over felles uteopphaldsareal.

Solforhold

Det vart ved oppstart av prosjektet spelt inn gjeldande plassering av bygga, med bakgrunn i eit ønske om gode sol- og utsiktsforhold. Private balkongar skal plasserast på vestfasaden av bygga, og vil få svært gode solforhold.

Prosjektet har ulike soner for felles uteopphald, noko som legg til rette for gode solforhold gjennom heile dagen, til ulike tider av året. Det vert her gjort greie for solforhold i dei ulike sonene i illustrasjonen over (figur 55), med tilvising til solstudier.

Solstudier for 20. mars syner at sone 2, i tillegg til delar av sone 1, har svært gode solforhold på føremiddag (kl. 12). På ettermiddag (kl. 15) er det gode solforhold i sone 3 og 4, samt delar av sone 2. Det same gjeld på kveldstid (kl. 18). Leikeplassane (LEK1 og 2) har også sol på føremiddag og ettermiddag, men er delvis skuggelagt på kveldstid.

For 20. mai syner solstudier for at tilnærma alt uteopphaldsareal innanfor felt BB har sol kl. 12. Kl. 15 er sone 1 i stor grad skuggelagt, medan dei øvrige sonene har gode solforhold. Klokka 18 og 20 har sone 3 og 4, samt delar av sone 2 gode solforhold. Leikeplassane har gode solforhold gjennom heile dagen.

Den 21. juni har alle sonen gode solforhold kl. 12, medan sone 1 er delvis skuggelagt kl. 15. Sone 2, 3 og 4 har sol kl. 18. Kl. 20 har sone 3 og 4, samt delar av sone 2, gode solforhold. Leikeplassane har sol gjennom heile dagen.

Andre uteopphaldsarealer

KPA stiller krav om områdeleikeplass på 250 m² per 10. bueining. Med det planlagte antal bueiningar, vil det vere krav om områdeleikeplass på 500 m². Det er i planframlegget regulert to felles leikeplassar (på begge sider av bekken) som tilfredsstiller arealkravet til områdeleikeplass, med ulike funksjonar, tilrettelagt for ulike aldersgrupper. Dette er plassert nord-aust i planområdet, slik at det ligg lett tilgjengeleg frå vegen Storbruhaugen og barnehagen. Med omsyn til brukargruppa og behov i nærområdet elles, er det ikkje lagt opp til å etablere større funksjonar som ballbinge eller liknande som KPA legg fram i retningslina til områdeleikeplass. Leikeplassane, inkludert bekken, er totalt 964 m².

Planframlegget legg opp til å regulere totalt 3971 m² til friområde. Innanfor dette arealet skal vegetasjon ivaretakast og eksisterande stisamband oppretthaldast. Det er tillate å opparbeide enkle stiar og mindre areal for opphald innanfor friområdene.

Kantvegetasjon til bekken

Det er lagt opp til at bekken skal vere ein del av det heilskaplege området med dei to areala regulert til leikeplass. Planframlegget opnar for etablering av ei enkel gangbru over bekken. For å sikre tilgang til bekken, og på den måten kunne skape samanheng mellom leikeplassane, vil det vere naudsynt å halde vegetasjonen langs bekken nede. Om lag 30 meter av bekken er innanfor planavgrensinga, før bekkeløpet går i kulvert under vegen Storbruhaugen. Det er såleis ein svært avgrensa del av bekken som omfattast av reguleringsplanen.

Når det gjeld bevaring av kantvegetasjon, jf. vassressurslova § 11, er det særleg 4 omsyn som vert trekt fram i rettleiar om kantvegetasjon langs vassdrag (NVE, nr 2/2019). Desse er betydning for økosystemet, betydning som landskapselement, betydning som erosjonsvern og betydning for opptak av næringssalter.

Naturmangfaldrapport datert 15.09.2021 seier at kantvegetasjonen er høgvakse med tre av selje, bjørk og rogn. Botnen av bekken består av sand og stein. Artsmangfaldet i bekken er ikkje undersøkt, men det er ikkje potensial for elvemusling. Ettersom det dreier seg om eit svært avgrensa strekk av bekken, er det vurdert at skjøtsel av kantvegetasjon ikkje vil ha negativ innverknad på økosystemet. Det vurderast at kantvegetasjonen vil ha uheldig betydning som landskapselement ved realisering av planen. Vegetasjonen er høg, og vil skape ein buffer mellom dei to leikeplassane, på kvar side av bekken. Det er ikkje kjend blant lokalbefolkninga at det har vore utfordringar med flaum og erosjon i bekken. Bekken har låg vassføring, og er lagt i rør nedstraums, innanfor planområdet. Det er ikkje sannsynleg at kantvegetasjonen har funksjon som erosjonsvern for bekken. Det er ikkje landbruksdrift i, eller tilgrensande planområdet. Det er difor ikkje sannsynleg at kantvegetasjonen held tilbake næringssalter som nitrogen og fosfor frå overflateavrenning.

Omsynssone H540 – grønstruktur.

Miljøfaglig Utredning AS har gjort greie for behovet for kantvegetasjon i eit eige dokument, datert 27.03.2023. Det er vurdert at ein breidde på 3 meter på kvar side av bekken er tilstrekkeleg for å ivareta kantvegetasjonens funksjon. Det er vidare vurdert at skjøtsel i form

av å slå/høste kantvegetasjonen verker uproblematisk ut ifrå eit fagleg skjønn. I tillegg seier dokumentet at det ikkje verkar å vere nokon åpenbar grunn til at det ikkje kan opnast opp vegetasjon for å skape til dømes rasteplassar, slik NVEs rettleiar opnar for.

Det er regulert omsynssone for grønstruktur (H540) på 3 meter langs bekken. Føresegnene opnar for alminneleg skjøtsel av kantvegetasjonen, under føresetnad om at avrenninga til bekken ikkje aukar, og at biotopen ikkje endrast. Apparat og møblering skal ikkje plasserast innanfor omsynssona, og inngrep skal minimiserast ved etablering av gangbru. Det er tillate med utsiktsrydding på avgrensa strekk på vestsida av bekken innanfor omsynssona.

5.6 Kulturminne og kulturmiljø

Plangrensa er tilpassa slik at omsynssona til den Trondhjemske postveg vert halde utanfor planområdet. Avstanden frå nordleg grense for omsynssona for postvegen til føremålsgrensa for bustad er om lag 15 meter på det kortaste. Det er tett vegetasjon mellom planlagte bygg og postvegen, og det er lagt opp til å bevare denne for å oppretthalde ein naturleg buffer mellom bygg og postvegen.

5.7 Miljøtiltak

Tiltaka som planframlegget opnar for er vurdert til få ubetydeleg miljøskade (Miljøfaglig Utredning AS, 2021). Naturmangfaldrapporten presenterer likevel framlegg til avbøtande tiltak:

- Framande artar bør ikkje spreiaast frå eller til planområdet, og framande artar i planområdet bør systematisk fjernast.
- Ei buffersone mot bekken bør takast vare på for å unngå avrenning til vassdraget. Dette gjeld og i anleggsfasen.
- Areal som ikkje skal byggast på kan gjerne stå urørt, og mest mulig av trea og bakkevegetasjonen bør få stå.

Innanfor område regulert til grønstruktur skal mest mogleg naturleg vegetasjon ivaretakast. Det er også sett føresegn om at framande artar bør fjernast systematisk og ikkje spreiaast til eller frå planområdet.

5.8 Samferdsel

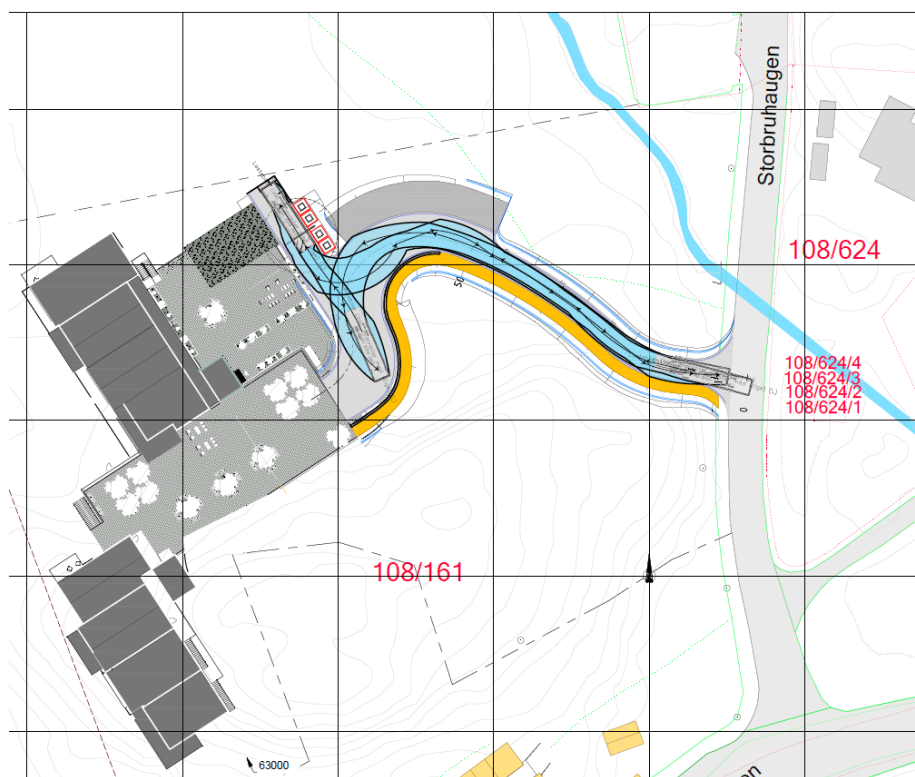
5.8.1 Veg og åtkomst

Vegtilkomsten til planområdet er frå fv. 5470 Fonnebostvegen og deretter inn på kommunal veg Storbruhaugen. Herifrå er det planlagt avkøyrse til utbyggingsområdet. Storbruhaugen langs planområdet er regulert av detaljreguleringsplan for Fonnebostvegen, vedteken i 2017. Storbruhaugen er planlagt i henhold til dagens situasjon, og regulert slik som i gjeldande plan.

Internveg (KV2) er planlagt med avkøyrse utforma i tråd med gjeldande handbøker. Det er planlagt snu- og oppstillingsplass for renovasjonsbil med kran (sjå figur 56). Gangvegar GG1 og GG2 sikrar trafikksikker tilkomst frå kommunal veg Storbruhaugen til bustadene og offentleg tilgjengeleg grønstruktur leikeplass.

5.8.2 Varelevering og åtkomst for store køretøy

Planframlegget legg opp til internveg og snuhammar som er dimensjonert for renovasjonsbil med kran.



Figur 56: Sporingsanalyse for lastebil. Snuhammar er tilpassa renovasjonsbil for tømning av nedgravde avfallsløysinger.

Det er utarbeidd brannkonsept til planframlegget, som syner at krav til oppstillingsplass og avstandskrav er sikra.

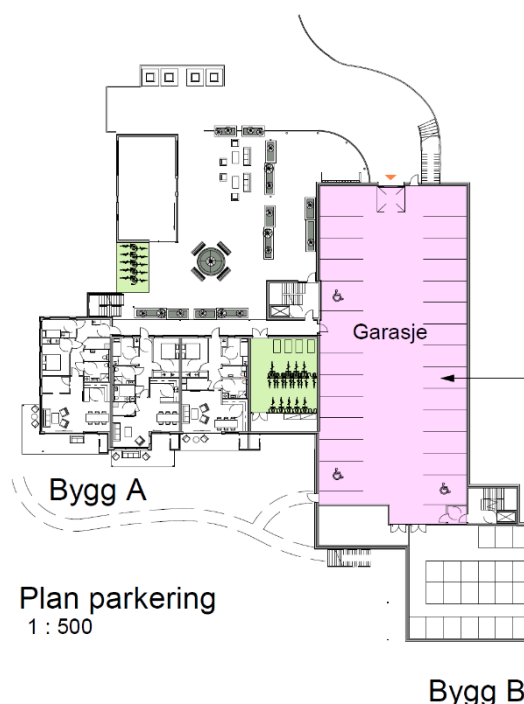
5.8.3 Parkering

Krav til antal parkeringsplassar for planframlegget i henhold til parkeringsnorma i KPA går fram av tabellen under:

Parkeringsnorm					
		Sykkel (minstekrav)		Bil	
		Region- /nærsenter ²	Andre områder	Regions- /nærsenter	Andre områder
Formål	Per				
Konsentrert bustadføre mål over 50 m ² BRA*	Eining	2	1	min 1 / max 2	min 1,5 / max 2

Lindås er definert som nærsenter, slik at parkeringsnorma legg opp til 2 sykkelparkeringsplassar og 1-2 bilparkeringsplassar per bueining. Planframlegget legg opp til å etablere parkeringsgarasje på bakkeplan i mellom bustadbygga og delvis i bygg B, med ein

bilparkeringsplass per bueining. I tillegg er det lagt opp til ca. 10 stk bilparkeringsplassar utandørs i felt SAA. Minimum 10 % av bilparkeringsplassane skal tilretteleggast for lading av el-bil. I tillegg skal minimum 10 % vere utforma for rørslehemma. Sykkelparkering er i hovudsak plassert i garasje. Det er lagt opp til at ein mindre del av sykkelparkeringa kan plasserast utandørs. Det skal tilretteleggast for lading av el-syklar og el-scooter for rørslehemma.



Figur 57: Parkeringsskisse.

5.8.4 Kollektivtilbod

Kollektivdekninga vurderast som tilfredsstillande, og planframlegget legg ikkje opp til tiltak for dette føremålet.

5.8.5 Gangtraséar og snarvegar

Planframlegget opnar for styrking av eksisterande naturstiar i planområdet, i tillegg til opparbeiding av nye gangsamband. Det er lagt opp til at enkle stiar kan opparbeidast i grønstrukturen for å styrke gangsamband internt og mellom planområdet og kringliggande område, samt betre allmennheitas tilgjenge til området. Illustrasjonsplanen er retningsgjevande for plassering av nye stiar. Det er planlagt ein tursti i nærområdet, som skal fungere som ei rundturløype. Denne er teke inn i planframlegget, med same trasé som i moglegheitsstudie (Norconsult, 2019). Stien går gjennom offentlig friområde planområdet, og er sikra i føresegnene og vist med illustrativ linje i plankart. Det er også regulert gangveg på begge sider av avkøyrsla, som sikrar trafikkssikker kryssing av vegen og tilkomst til leikeplass og tursti.

5.8.6 Sykkel

Det er vurdert at planarbeidet ikkje utløyser behov for sykkeltiltak. Internveg er planlagt i tråd med gjeldande handbøker og vil vere godt eigna for tilkomst med sykkel.

5.9 Universell utforming

Alle leilegheiter skal prosjekterast med livsløpsstandard jf. Husbankens rettleiar. Frå parkeringsgarasje er det tilkomst til heis for begge bygga. Frå utsida av bygga er det universell tilkomst til heis til bueiningar og uteareal på ulike nivå.

5.10 Vassforsyning, avlaup og overvasshandtering

Det er utarbeid VA-rammeplan for reguleringsplanen. Denne tek for seg løysingar for vassforsyning, avlaupshandtering, sløkkjvatn og overvasshandtering for det regulerte området.

Tilknytning til offentlig nett

I vegen Storbruhaugen i aust ligg kommunal ø160 mm vassleidning som er tilkopla kommunal ø250 mm vassleidning i Fonnebostvegen sør for planområdet. Det vil bli tilkopla ny ø180 mm PE100 vassleidning til eksisterande ø160mm vassleidning i Storbruhaugen. For brannvassuttak vert det etablert ny vasskum, og leidning til teknisk rom i parkeringsgarasje.

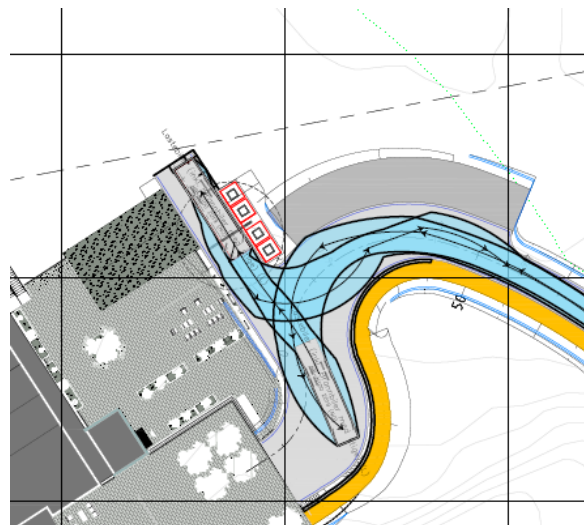
Det ligg ein ø200 mm kommunal spillvassleidning i Storbruhaugen og ein ø200 mm kommunal spillvassleidning i Fonnebostvegen. Desse to vert tilkopla kvarande i vegkrysset like sør for planområdet. Ny spillvassleidning vert tilkopla eksisterande ø200 mm spillvassleidning i vegen Storbruhaugen. Det vert sett ned ny spillvasskum på eksisterande leidning, og vert lagt ø160 mm spillvassleidning inn i planområdet.

Overvasshandtering

I vegen Storbruhaugen ligg ein ø1000 mm overvassleidning. Leidningen har utslepp til bekk ved Fonnebostvegen ca. 100 m søraust for planområdet. Det er ikkje planlagt nye overvassleidningar som skal koplast til kommunalt overvassnett. VA-rammeplanen skisserer ein mogleg løysing der det vert lagt overvassleidningar frå taknedløp, sluker på uteopphaldsareal som fører til fordrøyningsmagasin. Frå fordrøyningsmagasin vert det lagt overvassleidningar med utslepp til terreng. For å oppretthalde avrenning mot vest er det naudsynt å etablere ein open vassveg som fører overvatn langs ny busetnad i nord. All avrenning frå planområdet vil til slutt ende i Prestelva og vidare i Spjeldnessundet.

5.11 Renovasjon

Planframlegget legg opp til etablering av nedgraven renovasjonsløysing innanfor felt SAA. Det er tilstrekkeleg med eitt nedkast til kvar avfallsfraksjon, jf. tilbakemelding frå NGIR. Det er satt av areal til snuhammar som tilfredsstiller krava for renovasjonsbil med kran. NGIR sin rettleiar for nedgraven renovasjonsløysing seier at maksimal avstand frå bueining til nedkast er 125 meter. Planframlegget skal ivareta dette kravet, i tillegg til universell tilkomst frå bueiningane til renovasjonsanlegg. Det er også vurdert moglegheit for kompostering av avfall, samt byttebod for gjenbruk av til dømes bøker og anna utstyr.



Figur 58: Sporingsanalyse.

5.12 Energiløysingar og klimatiltak

Planframlegget har fokus på effektive og klimavenlege løysingar. Mellom anna er det vektlagt å avgrense masseuttak, gjennom å etterstrebe best mogleg terrengtilpassing av bygg og anlegg. Det er lagt opp til at materialbruken innanfor leikeplassane skal vere miljøvenleg og naturleg, samt at utearealer og ubebygde område skal framstå med eit naturleg preg. Når det gjeld fotavtrykket til bebyggelsen, er det lagt vekt på effektiv arealbruk med omsyn til å ivareta mest mogleg grøntareal.

Det vert lagt opp til bruk av miljøvenlege energiløysingar. Av moglege løysingar er det vurdert bergvarmepumpe og solenergi i form av solceller eller solfangarar. Vassbåren varme er vurdert som energibærar. Energikonseptet til prosjektet vil fastsettest i prosjekteringsfasen.

5.13 Risiko og sårbarheit – avbøtande tiltak

Det er utarbeidd eigen ROS-analyse til planframlegget. Nedanfor er matrise med oppsummering av uønskte hendingar.

	K1	K2	K3	K4	K5
S5					
S4	-Nedbør -Overvann -Flaum i vassdrag -Kulturminne -Trafikksikkerheit -Anleggstrafikk	-Mjuke trafikantar (anleggsfase) -Ureining frå anleggsmaskiner -Støy i anleggsfasen	-Steinsprut v/ sprenging i anleggsfase		
S3		-Støv frå boring og sprenging			
S2		Avrenning til vassdrag	Skogbrann / grasbrann		
S1					

Oppsummering av ROS-analyse.

ROS-analyse syner at det ikkje er behov for særlege tiltak knytt til risiko og sårbarheit innanfor planområdet. Det er vurdert at det er behov for tiltak knytt til anleggsfasen og skog-/grasbrann. Tiltaka er i samsvar med gjeldande lovverk, og det er vurdert at det ikkje er behov for tiltak utover dette. Planframlegget fører ikkje til endringar knytt til forureining eller lokalklima.

5.14 Terrenginngrep og massehandtering

Snittillustrasjonar syner at bygg A vil ha svært god terrengtilpassing, medan bygg B vil krevje noko meir masseuttak og tilfylling. Veganlegg og uteopphaldsareal vil i stor grad følgje terrenget, og ikkje krevje særleg store inngrep. Det skal etterstrebast massebalanse i planområdet, med bruk av utteke masse som tilfylling. Overskotsmassar skal tilstrebast gjenbrukt som ressurs andre stader. Dette kan til dømes vere til jordbruksføremål eller steinmassar til fyllingar ved andre utbyggingsprosjekt. Det er utarbeidd ein massehandteringsplan, datert 28.04.2023, som overordna gjer greie for mellom anna stipulert masserekneskap og prinsipielle løysingar for handtering av massar. Det er sett føresegn om at det skal leverast detaljert massehandteringsplan ved innsending av søknad om igangsettingsløyve.

5.15 Rekkefølgeføresegner

Rekkefølgeføresegner går fram av reguleringsføresegnene § 5.

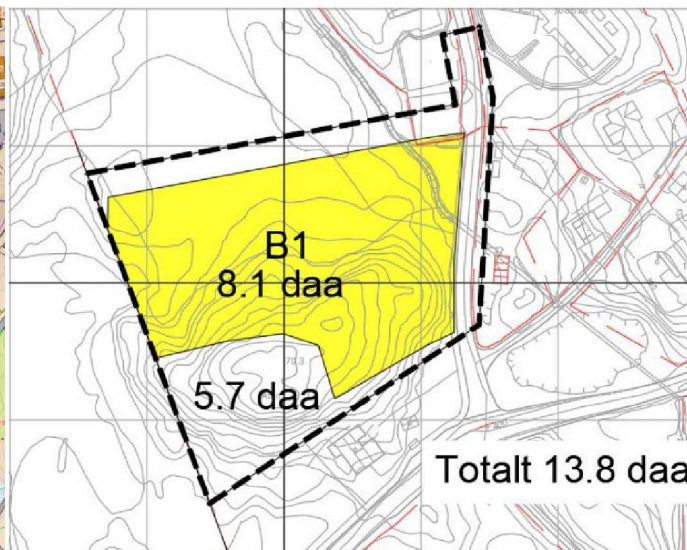
6 Planprosess og medverknad

Det vart avhalde oppstartsmøte med Alver kommune 07.05.2021. Det vart då lagt fram to ulike alternativ til planavgrensing, der eitt alternativ følgde avgrensinga av område B1 i KPA, medan det andre alternativet innebar ein mindre justering av avsette arealføremål i KPA, skildra som alternativ A2. Avklaringa av kva alternativ som vart lagt til grunn vart handsama politisk i Alver kommunestyre, og i kommunestyresak 082/21 vart det fatta følgande vedtak:

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



Figur 59: Planområdets avgrensing ved oppstart av planarbeidet.



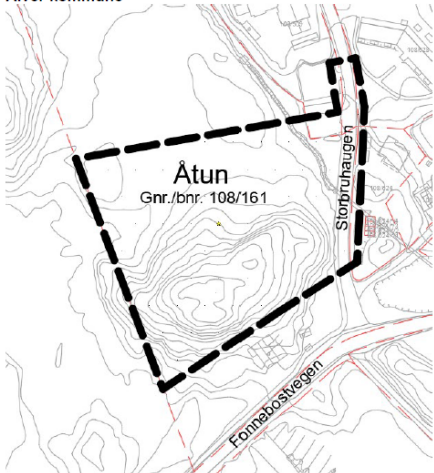
Figur 60: Avgrensing av planområdet ved oppstart og område B1 i KPA.

Det vart kunngjort oppstart av planarbeidet 10.07.21, i samsvar med kommunestyrets vedtak. Naboar, grunneigarar og offentlege høyringsinnstansar vart varsla ved brev.

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-8 vert det varsla om oppstart av privat planarbeid for utarbeiding av detaljreguleringsplan for:

Åtun, gnr. 108 bnr. 161.
Alver kommune



Planområdet er 13,8 daa, og er lokalisert om lag 300 meter nordaust for Lindås sentrum. Området er avsett til bustadferemål, og ligg i hovudsak innan for B1 i kommuneplanens arealdel. Området er i dag ikkje utbygd, og er ein del av eit større grøntområde. Nord for området ligg Solhaugen barnehage. Sør for området ligg tv. 5470, Fonnebostegen. I vest ligg Lindås Nærseier, medan området i aust i hovudsak består av bustader.

Tiltakshavar er Vestbo BBL. Hovudferemålet med planarbeidet er utbygging av bustader. Det er vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing, i samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing.

Naboar og grunneigarar vert varsla direkte. Merknader og innspel som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes innan 21.08.2021 til plankonsulent se arkitektur AS, Fantoftvegen 42, 5072 Bergen / e-post: plan@se-arkitektur.no. Alle innkomne merknader og innspel i saka vert sendt til Alver kommune saman med planframlegget. Dokument knytt til planarbeidet er tilgjengeleg på vår nettside www.se-arkitektur.no

Nærare informasjon om planarbeidet kan fås hos se arkitektur AS v/ Gro Borkner på e-post plan@se-arkitektur.no eller telefon +47 48 32 21 93.

se arkitektur

Figur 61: Annonse av oppstartsvarsel i Avisa Nordhordland.

Det vart gjennomført arbeidsmøte med Alver kommune den 15.03.2022.

Synfaring med Solhaugen barnehage

Det vart avhalde synfaring i området 03.09.2021, der Solhaugen barnehage vart invitert som eit ledd i medverknadsprosessen. Barnehagen er næraste nabo til planområdet, og det var såleis sentralt å kartlegge deira eventuelle bruk av området til tur/rekreasjon.

Lindås pensjonistlag

Som initiativtakar for prosjektet, har Lindås pensjonistlag vore ein sentral aktør når det gjeld utforming av konseptet. Representantar frå pensjonistlaget har jamleg delteke på møter og i beslutningsprosessar.

Arbeidsmøte med Alver kommune

Det vart gjennomført arbeidsmøte med administrasjonen i Alver kommune den 15.03.2022 og den 06.10.2022.

Nabomøte

Det vert lagt opp til å avhalde nabomøte på Lindås nærseier i samband med offentleg ettersyn.

Offentleg ettersyn

Planframlegget var lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i perioden 21.12.2022 – 03.02.2023. Det vart gjennomført dialogmøte mellom Statsforvaltaren og Alver kommune den 13.02.2023, som eit ledd i Statsforvaltaren si kompetanse til å samordne motsegner. Diskusjonstema var kantvegetasjon og massehandteringsplan. Det vart ikkje fremja motsegn til planframlegget.

Innkomne merknader til offentlig ettersyn er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 09.05.2023.

Oppsummering av endringane i planframlegget etter offentlig ettersyn:

- Det er regulert omsynssone for grønstruktur (H570) på 3 meter på begge sider av bekken for ivaretaking av kantvegetasjon. Føresegna til omsynssona avgrensar moglegheita til å gjere inngrep i kantvegetasjonen, men tillèt alminneleg skjøtsel og utsiktsrydding på avgrensa strekk.
- Det er utarbeidd massehandteringsplan som skildrar prinsipp for handtering av massar.
- Rekkefølgeføresegna for leikeplassane er detaljert når det gjeld krav til opparbeiding.
- Det er lagt til rekkefølgeføresegn om at tilfredsstillande barnehage- og skulekapasitet skal dokumenterast før rammeløyve vert gjeve.
- Det er lagt til rekkefølgeføresegn om at det skal liggja føre «som bygd» dokumentasjon for VA-anlegg før bruksløyve for anlegget vert gjeve.
- Føresegner til uteopphaldsareal, leikeplassar og naturomsyn er detaljert og supplert.
- Solstudier er supplert med tidspunkt etterspurt i saksframlegg til 1. gongs handsaming (kl. 12 og 15 den 21. juni), og solforhold er gjort greie for i kap. 5.5 planskildringa.
- Dei ovannemnde endringane i plankart og føresegnar er følgt opp i planskildringa.

7 Konsekvensutgreiing

Vurdering av om planen vert omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar (jf. forskriftas §1, andre ledd bokstav l).

Forskrift om konsekvensutgreiingar er gjennomgått i planinitiativet. Det er ikkje funne behov for konsekvensutgreiing då tiltaket ikkje omfattar følgjande:

VEDLEGG I

Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter anna lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing

25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

I rettleiar til KU (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2021) pkt. 7.1.3 nr. 25: Nye bustad- og fritidsbustadområde blir det vist til at føreseigna ikkje presiserer arealgrenser for når KU-kravet slår inn. Det blir opplyst om at ein ved lovendringar og høyringsforslag til forskrifta i 2017 la til grunn konsekvensutgreiing ved eit areal på over 15 daa ved regulering som ikkje er i samsvar med overordna plan. Alternativ 2 betyr ikkje ein auke av føremålsflate til bustadføremålet, men relaterer seg til ei justering på ca. 1170 m² frå aust til vest. Dette blir følgeleg vurdert som ei mindre justering som ikkje kjem inn under intensjonane til forskrifta.

VEDLEGG II

Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter anna lovverk som skal vurderast nærare

Planinitiativet kjem ikkje inn under tiltak som er presisert under punkt 1 – 13, det vert følgeleg ikkje sett krav om konsekvensutgreiing.

8 Verknader og konsekvensar av planframlegget

8.1 Overordna planar

Planframlegget legg opp til ei mindre justering av arealføremål avsett i KPA. Eit areal på 1170 m² avsett til grønstruktur, vert føreslege regulert til bustadføremål. I planframlegget er bygg B orientert mot vest, delvis på areal avsett til grønstruktur i KPA. Årsaka til denne justeringa er eit ønske om å betre butilhøva, herunder sol og utsikt. Det aktuelle arealet vurderast ikkje til å ha verdi som grønstruktur for naturmangfald (Miljøfaglig Utredning AS, 2021) eller allmennheita. Grunna bratt terreng og tett vegetasjon er ikkje areal eigna for gåande eller opphald utan fysisk tilrettelegging.

8.2 Eksisterande reguleringsplanar

Det vert lagt til grunn at arealbruken i KPA er gjeldande for utvikling av området.

Planframlegget grensar til detaljreguleringsplan for Fonnebostvegen i aust, men vurderast ikkje å ha konsekvensar for denne planen. Det er berekna å vere god kapasitet i vegkrysset.

8.3 Arkitektur og byform

8.3.1 Estetikk

Planframlegget vil i nokon grad føre til konsekvensar for landskap. Bygg B er føreslege plassert i vest for kollen i planområdet, slik at bygget kan få nokon grad av siluettverknad frå vest. Det er tett og høg vegetasjon i mellom planlagt bygg og Fonnebostvegen og Lindås nærsenter, slik at denne verknaden vil dempast.

Planframlegget vurderast ikkje til å få negative konsekvensar for bygde omgjevnader. Planlagt bebyggelse er plassert relativt langt unna eksisterande bustadområde, og næraste nabo er Solhaugen barnehage. Næraste bustader ligg på austsida av vegen Storbruhaugen, med eit høgdedrag og tett vegetasjon mellom desse og planlagt bebyggelse. Som skildra under punkt 5.3, vil skala på bygga vere tilpassa ein framtidig utbygging i tilgrensande område avsett til sentrumsføremål i KPA. Med realisering av KPA sine intensjonar vil framtidig situasjon bestå av høgare og tettare bebyggelse i dette området, enn det som er tilfellet elles i

Lindås sentrum. Både skala og formspråk til planlagt bebyggelse vil tilføre området nye kvaliteter.

Det er i planprosessen vektlagt å gi nye bebyggelse eit uttrykk som er tilpassa kulturhistorisk bebyggelse i tidlegare Lindås kommune. Dette er for å gi prosjektet ein klar stadidentitet, med bruk av fargar og materialar som kan speglast til områdets særtrekk og historie. På denne måten vil planframlegget tilføre området ein ny type bebyggelse, samstundes som ein ivaretek historiske element ved tradisjonell bebyggelse på staden.

8.4 Levekår og folkehelse

Planframlegget bidreg til ivaretaking av folkehelse og levekår mellom anna ved at buesettingane skal utformast med livsløpsstandard. På denne måten legg ein til rette for at eldre kan fortsette å bu i eigen heim og sitt eige nærmiljø lengst mogleg. Viktige faktorar for folkehelse og trivsel er tilgang på sol og utsikt. For å oppnå dette er bygg B plassert slik som skissert i planframlegget, etter sterkt ønske frå Lindås pensjonistlag. Det er lagt vekt på høg bukvalitet, både i bebyggelse og uteareal. Planframlegget legg til rette for fellesfunksjonar som forsamlingsrom og felles aktivitetsbygg. Uteopphaldsareala skal tilretteleggast med både aktive og rolige soner.

Bustadene ligg i kort avstand til Lindås nærsenter, med god og trafikkssikker tilkomst frå planområdet. Lindås bu- og servicesenter ligg om lag 200 meter nordaust for planområdet. Det er kort gangavstand frå planområdet til turstiar til mellom anna Vardefjell.

8.5 Uterom

Planframlegget legg opp til å opparbeide felles leikeplassar nordaust i planområdet, som tilfredsstiller arealkravet for områdeleikeplass.

8.6 Kulturminne og kulturmiljø

Planframlegget vurderast ikkje til å ha konsekvensar for kulturminne. Plangrensa er tilpassa slik at omsynssona til den Trondhjemske postveg ikkje vert berørt. Det er i tillegg om lag 15 meter i kortaste avstand mellom omsynssona og føremålsområdet for bustad. Dette området skal regulerast til grønstruktur, og det er lagt opp til å bevare mest mogleg vegetasjon, slik at denne fungerer som ein naturleg buffer mellom postvegen og planlagt ny bebyggelse.

8.7 Blågrøne verdier og infrastruktur

8.7.1 Samanhengande blågrøn struktur

Planframlegget vurderast ikkje å ha særlege negative konsekvensar for samanhengande blå og grøn infrastruktur. Planområdet er i dag ein del av ein større grønstruktur. Ein stor del av planområdet er i planframlegget regulert til grønstruktur, og det er fokusert på å bevare områda med verdi for allmennheita. Bekken i planområdet skal ivaretakast. Kollen i planområdet skal i størst mogleg grad ivaretakast, og naturleg vegetasjon skal bevarast. Stiar i planområdet skal ivaretakast og nye stisamband skal etablerast for å styrke forbindelsar internt og til og frå planområdet.

8.7.2 Jordressursar

Eventuelle overskotsmassar kan nyttast som ressursar andre stader, slik at massane kan avhendast på ein berekraftig måte. Det skal lagast ein oversikt over mengda og kva type massar som eventuelt vert til overs i prosjektet. Ein skal tidleg kartlegga andre prosjekt/brukarar som kan nyttiggjere seg overskotsmassar.

8.7.3 Naturmangfald

Planframlegget er vurdert etter naturmangfaldlovas reglar og prinsipp. I følgje naturmangfaldrapport (Miljøfaglig Utredning AS, 2021) har området ubetydeleg verdi for naturmangfald ettersom skogen er påverka og det ikkje er registrert naturverdiar.

8.8 Rekreasjon og friluftsliv

Planlagte tiltak legg ikkje beslag på eller påverkar viktige areal for allmennheita. Arealet på om lag 1,1 daa, som i KPA er avsett til grønstruktur, vurderast ikkje til å ha verdi for allmennheita ettersom bratt terreng og tett vegetasjon gjer det vanskeleg å ta seg fram i området. Allmennheitas bruk av planområdet er avgrensa til kollen, som særleg Solhaugen barnehage brukar som rekreasjonsområde. Dette området skal bevarast, men utsiktstilhøva mot vest blir noko redusert. Det er likevel tett og høg vegetasjon mot vest i dag, og dagens utsiktskvalitetar frå kollen er særleg orientert mot sør og sørvest.

8.9 Sosial infrastruktur

8.9.1 Skule og barnehage

Det er tilstrekkeleg skulekapasitet i området, jf. kommunedelplan for skule 2014-2018 (tidlegare Lindås kommune). Planframlegget vurderast ikkje å utløyse behov for auka skule- eller barnehagedekning eller tiltak på skuleveg.

8.9.2 Annan sosial infrastruktur

Planframlegget vurderast å ha positive verknader for heimetenester og offentlege tilbod knytt til omsorg, ettersom brukarar av slike tenester vert samla.

8.10 Born og unges interesser

Planframlegget har fokus på å oppretthalde stisamband i planområdet og ivareta kollen som eit rekreasjonsområde for born og unge. Delen av arealet regulert til bustad i planframlegget som strir mot KPA, vurderast ikkje til å ha verdi for born og unge. Arealet er bratt og ikkje framkomeleg utan fysisk tilrettelegging. Det er likevel regulert tilsvarende grønstruktur i planområdet.

Kvalitet og bruksmoglegheiter ved arealet innanfor B1 i KPA som vert regulert til grønstruktur, vurderast som betre enn for arealet grønstruktur i KPA som vert regulert til bustadføremål.

Born og unges medverknad i planprosessen er sikra gjennom eigen synfaring med Solhaugen barnehage, i tillegg til medverknad etter gjeldande regelverk.

8.11 Samferdsel og mobilitet

8.11.1 Veg og åtkomst

Planframlegget vil ikkje medføre konsekvensar for trafikale forhold. Trafikkanalyse syner at vegkrysset mellom Fonnebostvegen og Storbruhaugen er utforma i tråd med vegnormalane og har kapasitet til å handtere framtidig trafikkauke med særskild god margin. Vegkryss til planområdet og internveg skal utformast i tråd med gjeldande vegnormalar.

8.11.2 Parkering

Parkeringsdekninga i planframlegget er i tråd med krav i KPA.

8.11.3 Trafikksikkerheit

Det er planlagt trafikksikre løysingar for mjuke trafikantar. Det skal etablerast gangsone langs intern køyreveg, i tillegg til stiar mellom planområdet og tilgrensande område for å sikre trafikksikre snarvegar. Det må reknast med noko auke i biltrafikk, men det er etablert fortau langs både Fonnebostvegen og Storbruhaugen forbi planområdet, og vegane reknast som trafikksikre for mjuke trafikantar.

8.11.4 Kollektivtilbod

Planframlegget utløyser ikkje behov for areal til kollektivtransport.

8.11.5 Sykkel og gange

Planframlegget legg opp til å styrke eksisterande stiar i planområdet og etablere nye, slik at snarvegar for gåande vert meir tilgjengeleg og betre tilrettelagd. Planframlegget har ikkje konsekvensar for eksisterande forbindelsar for mjuke trafikantar.

8.12 Vassforsyning og avlaup

VA-rammeplan skildrar eventuelle behov for tiltak/omlegging.

8.13 Energi og klima

Det er vektlagt energi- og klimavennlege løysingar i prosjektet, både når det gjeld materialbruk og energikonsept. Planframlegget vurderast ikkje til å ha konsekvensar eller verknader for eksisterande energisystem eller klima.

8.14 Universell utforming

Planframlegget vil betre situasjonen med omsyn til universell utforming. Alle bueiningar og felles uteopphaldsareal skal ha universell utforming i tråd med krav i KPA og TEK17.

8.15 Risiko og sårbarheit – konsekvensar

Planframlegget vurderast ikkje å ha konsekvensar for risiko- og sårbarheitstilhøve.

8.16 Juridiske og økonomiske konsekvensar for kommunen

Planframlegget utløyser i utgangspunktet ikkje offentleg innløsningsplikt.

8.17 Konsekvensar for næringsinteresser

Planframlegget medfører ikkje negative konsekvensar for næringsinteresser.

8.18 Konsekvensar for naboar

Planframlegget medfører ikkje negative konsekvensar for naboeigedommar med omsyn til utsikt, soltilhøve, innsyn eller støy.

8.19 Interessesmotsetnader

Det er ikkje kjend at det ligg føre eventuelle bruksrettar/klausular på eigedommen. Planframlegget er i all hovudsak i samsvar med overordna plan, og det er ikkje særlege interessomotsetnader knytt til planframlegget.

8.20 Avveining av verknader

Planområdet er i dag ikkje bebygd, og har ein viss verdi som grønstruktur. Det er vektlagt å bebygge område som i liten grad er eigna til rekreasjon, og bevare område med bruksverdi for allmennheita. Planframlegget vil tilføre området nye bustadtypar og er i tråd med statlege retningslinjer om tilrettelegging for at eldre skal kunne bu lengst mogleg i eigen heim. Planområdet ligg i område definert som lokalsenter, og bygger opp under prinsipp om fortetting og mindre bruk av bil til daglege ærend.

9 Avsluttande kommentar

Planframlegget legg opp til ein sosialt- og miljømessig berekraftig utvikling av området. Tilgang til nye og velfungerande bueningar for den aldrande befolkninga er eit viktig samfunnsansvar som i større grad vert vektlagt i den offentlege forvaltninga. Regjeringa har dei seinare åra lagt til grunn at ein i større grad må sikre slike tilbod i marknaden, både bynært og i distrikta. Regjeringa ynskjer i sin eldreomsorg at dei eldre skal bu heime i egen bustad lengst mogeleg. Dette er ein viktig faktor for å få ned bruken av ressursar innan helse- og omsorgssektoren. Tilgrensande grøne strukturar med gode tur og rekreasjonsområde vil danne eit godt fundament for aktivitet og betre folkehelsa for dei eldre.

Det er i tett dialog med Lindås pensjonistlag, lagt stor vekt på gode leilegheiter og godt bumiljø. God tilgang på uteopphaldsareal med ulike kvalitetar og gode soltilhøve, samt møteplassar og fellesfunksjonar som legg til rette for samhandling er viktige premisser for å skape eit godt bumiljø i prosjektet. Planframlegget til rette for fellesskap og samhandling som vil gje den enkelte eldre betre vilkår for ein sosial kvardag, samt for å unngå isolasjon og førebygge einsemd.

Det har i planprosessen blitt trukke fram sentrale moment som må takast særleg omsyn til. Mellom anna er det registrert eit hekkeområde for vipe sør for planområdet. Dette er belyst i naturmangfaldrapporten, som seier at vipe er ikkje aktuelt i planområdet. I tillegg har den Trondhjemske postveg sør for planområdet vore sentral. Planframlegget belyser at avstanden mellom planlagte bygg og postvegen er slik at ein ikkje vil påverke denne, då omsynssona ikkje vert berørt og det skal ivaretakast vegetasjon som ein buffer mellom bygg og postvegen. Ivaretaking av kollen er også eit sentralt punkt, som er godt belyst i planframlegget. Bygg er planlagt vest for kollen og trappa ned mot sør. Dagens utsiktretning frå kollen er mot sør og sørvest, noko som blir ivareteke i planframlegget. Antal bueningar har også vore eit sentralt

moment. Det ligg føre stor interesse for prosjektet, og det er fleire interessentar internt i Lindås pensjonistlag enn antal bueiningar som i utgangspunktet vart spelt inn til rullering av KPA.

Samla sett vurderer vi at det er sterke grunnar for å fremje prosjektet med dei føresetnader som ligg i planframlegget.