



Gaute Helland

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/14648 - 20/56287

Saksbehandlar:  
Ingrid Raniseth  
ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Dato:  
30.09.2020

## Førehandskonferanse - referat

### Bakgrunn

Bakgrunn for møtet var kva prosess ein såg føre seg ved endring av bustadtype i reguleringsplan for Lindås Prestegard, gnr. 108 bnr. 525. Ønska endring er å gå frå einebustad/kjedehus til leiligheiter, og ein stilte spørsmål ved om endringa kan gå som forenkla prosess etter plan- og bygningslova (pbl) 12-14 andre ledd.

### Gjeldande planstatus

Lindås Prestegard er ein eldre reguleringsplan (vedtatt 2001) som er vidareført i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP). Eit delfelt, B3, vart utbygd i samsvar med plan med ferdigattest i 2012. Området ligg innafør nærsenteravgrensinga til Lindås tettstad.

### Skildring av ønska tiltak

Omgjering av kjedehus til leiligheitsbygg. Foreløpig skisse syner 4 bygg med 4 einingar i kvar, totalt 16 stk. Byggehøgde og utnyttingsgrad er tenkt som regulert i plan. Avkjørsel til B1 og leikearealet er endra i høve gjeldande plan.



## Forhold til overordna plan



Området vist i KDP

Gjeldande reguleringsplan

Gbnr. 108/525 ligg delvis som grønstruktur og noverande bustad i KDP.

Området ligg innunder føresegningsområde, pkt. 4.5. i KDP, der eldre reguleringsplaner framleis skal gjelde, men med suppleringar/endingar av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Det er to omsynssoner over området:

*H810 Område med krav om områderegulering (2.2.2. i KPA)*

Område som ligg innfor sona skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast.

*H570 Omsyn kulturmiljø og kulturminner (4.2.4. b i KDP)*

Den indre farleia

Innafor område skal ein ta særleg omsyn til landskap og kulturmiljø, Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar.

Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde kan også få verknad.

### Vurdering av tiltakets omfang

Vilkår for planmyndigheta til å treffe vedtak etter forenkla prosess er *når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder (§ 12-14).*

Hovuddrammene til Lindås Prestegard er eit bustadfelt regulert for kjedehus og einebustader med eit felles leikeareal samt to friområder. Veg og avkjørsler er flateregulert.

Dei vurderingane som er gjort i plan er gjort i høve det regulerte tiltaket, einebustadfelt. Auke av talet einingar fører m.a. til andre krav for uteoppholdsareal, leikeareal og større trafikkmengde til området enn det er planlagt for i gjeldande reguleringsplan. Flytting av leikeareal og avkjørsler til B1, krev endring av arealformål i plankartet. Då plankartet er av eldre dato, må ein når ein først endrar deler av planen, oppdatere heile plankartet etter krav i Nasjonal produktspesifikasjon.

I forhold til auke på den kommunale vegen Gamle prestavegen som går inn til planområdet, må ein sjå nærare på om trafikksikringstiltak og vegstandard er tilfredsstillande i høve ny ÅDT som følgje av tiltaket. Det vil også føre til auka trafikk ved krysset til fylkesvegen og dette kan vere i strid med regionale interesser. Ein ordinær medverknadsprosess der vegeigar Vestland fylkeskommune og kommunen si vegavdeling vert involvert, er derfor naudsynt.

Vi vurderer derfor at endringa kan påverke gjennomføring av planen for øvrig og at den går utover hovudrammene i planen.

Det er heller ikkje eintydig at tiltaket ikkje vil råke tilhøyrande natur- og friluftsområder. For kvar tiande bustad stilles det krav til at eit areal på min. 250 m<sup>2</sup> vert avsett til områdeleikplass (opparbeida med eks. ballbane) jf. 2.6.4. b i KDP i tillegg til areal for felles leik. Ein kan vanskelig sjå at dette let seg løyse innafor byggeformåla B1 og B3 i reguleringsplan.

Vidare peiker vi på at gjeldande reguleringsplan er frå 2001 og har vesentlege manglar sett i forhold til dagens krav til detaljregulering. Mellom anna er det ikkje utarbeida planomtale med ROS-analyse til reguleringsplanen. Sjølv ved mindre endring av plan må dei juridisk bindande plandokument oppdateres. I dette tilfelle må plandokument som manglar eller er mangelfulle utarbeidas på nytt. Dette talar òg for ordinær planprosess.

Kommunen vurderer at summen av endringane frå einebustader/kjedehus til konsentrert busetnad som vesentlege, og må handsamas politisk. For å få saken tilstrekkelig opplyst til å fatte eit gyldig planvedtak, jf. fvl § 17, må reguleringsplan for Lindås prestegard endras etter same prosess som for ny plan, jf. pbl 12-14 første ledd.

Konklusjonen er at det skildra tiltaket ikkje fell inn under plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd om planendring etter forenkla prosess.

### **Uttale frå byggesak**

Planen har ikkje føresegner knytt til kor mange bustadar ein kan føre opp innan område B1 og B2. Med omsyn til historikk og utbygging av felt B3 (historisk byggesak Lindås på gbnr 108/525) så kan det vere pårekeleg at ein kan bygge 2 stk 2-mannsbustadar i dei respektive felta. Utbygging utover dette vil vere fortetting og komme inn under krav om områderegulering jf. KDP § 2.2.2.

Reguleringsplanen har føresegner knytt til parkering, grad av utnytting, høgder, avstand til vegmidte, regulert byggegrense og skal ikkje supplerast med KDP Lindås, jf. § 4.5 på desse områda.

Av føresegna til planen pkt. 3.1.6 så seier den at det for kvar bustad skal settast av areal til 1 parkeringsplass og ein garasjeplass, det forstår vi som 2 parkeringsplassar per bustad. Om desse er i garasje eller carport tenker vi er opp til utbyggar. Planen har ikkje føresegner om storleik på parkeringsplassane, i KDP Lindås er storleik på parkeringsplass fastsett til 18 m<sup>2</sup> BRA/BYA jf. føresegn KDP § 2.6.2 tabell 3 .

Kravet ved 4 mannsbustad vi vere 8 parkeringsplassar per 4-mannsbustad. Det er skissert for få plassar. Dersom dei ønskjer å redusere kravet til parkeringsdekning så må det skje enten ved reguleringsendring eller dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Dersom dei bygger 2-mannsbustad i staden for 4-mannsbustad vil dei vere innanfor parkeringskravet i plan i høve til tal plassar (vi kjenner ikkje til storleik per plass dei har lagt opptil).

Grad av utnytting er i føresegna til planen fastsett til 30% BYA, jf. rettleiar grad av utnytting inngår naudsynt parkering i berekning av grad av utnytting § 5-3.

I utgangspunktet tenker vi at flytting av leikeplass må gå som reguleringsendring.

Ut i frå skissert infrastruktur, planlegg dei avkøyrsløse til område B1 i strid med regulert avkøyrsløse og fellesveg inn i området, må skje enten ved reguleringsendring eller dispensasjon. Ein må vere obs på at føresegna § 4.1 har bestemt byggegrense frå senterline offentleg veg på 8 meter.

### **Vidare saksgong**

Tiltakshavar kan byggje ut området etter gjeldande reguleringsplan med supplerings/ending av kommuneplan sine føresegner der reguleringsplan ikkje har eigne føresegner om temaet.

Ønskjer tiltakshavar å føre opp leilegheitsbygg som skildra i møtet, må ein endre eksisterande reguleringsplan. Saksgongen vert som ved utarbeiding av ny plan.

Før ein set i gong med planendinga må ein søke om dispensasjon frå omsynssone H810 *Område med krav om områderegulering.*

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Raniseth  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Mottakarar:**

Gaute Helland  
Oystein