



Alver kommune v/Plan og analyse  
Kristin Nåmdal

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/16628 - 20/62683

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:  
12.10.2020

## Områdereguleringsplan for Lonena, mindre endring

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 1071/20**

### Vedtak

«Alver kommune godkjenner søknad om mindre endring av områdereguleringsplan for Lonena , Planid. 1263-201610, som vist i reguleringsføresegner med revisjonsdato 26.8.2020. Vedtaket er gjort med heimel i Pbl § 12-14.»

### Saksutgreiing

#### Bakgrunn for søknaden:

Alver kommune fremjar forslag til endring i områdereguleringsplan for Lonena, PlanId 1263-201610, som «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 friluftsområden», jf. plan- og bygningsloven (pbl) 12-14, 2. ledd

Endringa omfattar ei endring av reguleringsføresegn pkt. 4.1.1.5 a punkt fire i områdereguleringsplanen, som var vedtatt i 2019.

Eksisterande reguleringsføresegn lyder slik:

Minimum 30% av felles uteoppfallsareal skal etablerast innan kvart delfelt.  
Resterande areal skal reknast i nærliggande, samanhengande grønstruktur og nettverk av uteoppfallsareal.

#### Bakgrunn for reguleringsendringa

Bakgrunn for reguleringsendringa er å gjere føresegnene meir eintydig og presis slik at ein unngår mistolking.

#### **Alver kommune**

Postboks 4, 5906 Frekhaug  
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

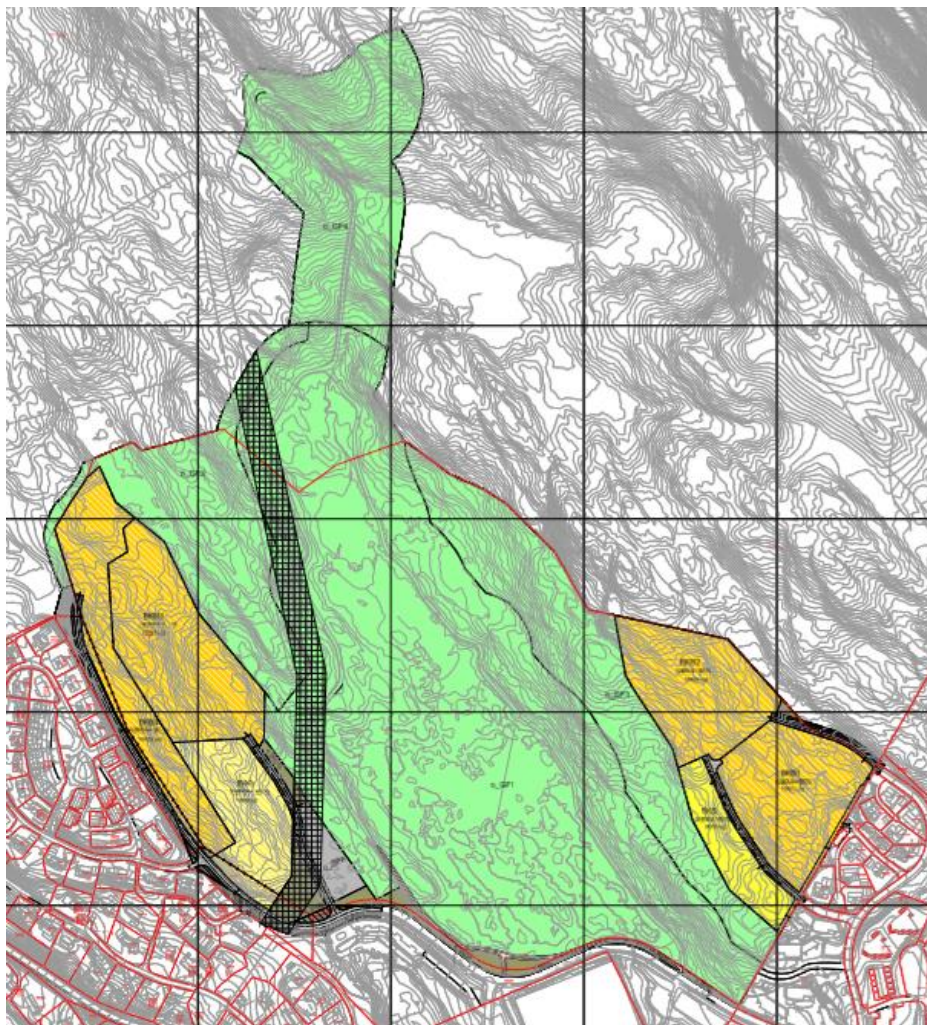
post@alver.kommune.no  
www.alver.kommune.no

Kontonummer: 13207 29 30559  
Organisasjonsnummer: 920 290 922

Dersom ein les reguleringsføresegn 4.1.1.5 a aleine, kan den tolkast som at resterande 70 % av felles ute arealet i delfelta kan plasserast utanfor byggje områda, og då i grønstruktur – friområde o\_GF1-4.

At det berre er 30 % av det samla kravet til uteopphaldsarealet som skal løysast innafør kvart av delfelta er feil, og det kjem fram når ei les føresegnene for områdeplanen samla. Kap. 2 som er felles for heile planområdet underbyggjar det kravet som er meint, då den forklarar at felles uteopphaldsareal skal løysast innafør kvart delfelt, og skildrar vidare korleis grønstrukturen skal vera samanhengande i delfelta som er regulert til bustad i områdeplanen (adm. understreking):

- Føresegn 2.1.2.5 seier at uteareal i dei ulike delfelta skal innfri dei einskilde krav til fellesareal, men og vere målpunkt i det samanhengande nettverket av stiar og grøne areal (...).
- Føresegn 2.1.3.3 viser til at: Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grøne strukturane og stiane i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein heilskapleg grønstruktur. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande.



Plankart, samanhengande grønstruktur o\_GF1-4 synt med grøn i utsnittet.

Framlegg til ny føresegn:

4.1.1.5.a, punkt 4: Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innan kvart delfelt. Resterande areal skal reknast i nærliggjande samanhengande nettverk av uteopphaldsareal, innanfor byggjeføremåla.

### **Medverknad:**

Før det vert gjort vedtak «skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg», jf. pbl § 12-14, 3. ledd. Saka vart sendt ut til berørte partar 26.8.2020, med frist til å komme med merknad eller uttale innan 16.9.2020.

Det kom ingen merknader til endringa. Av uttale er det berre motteke frå Fylkesmannen i Vestland, at dei ikkje har merknad til endringa datert 7.9.2020.

### **Vurdering:**

Rådmannen vurderer endringa som ei presisering av føresegna slik at områdeplanen blir utbygd i samsvar med den intensjonen som heile tida var meint for utbygging av området. Endringa vil gjere føringane for vidare detaljregulering meir eintydige og presis. Rådmannen er samd i at:

- Endringa har liten verknad på gjennomføring av planen. Endringa legg opp til ein meir forutsigbar detaljreguleringsprosess, der ein vil unngå mistolkingar av kvar felles uteopphaldsareal kan løysast, og kor mykje at bustadfelta som kan byggast ut.
- Endringa oppfyller hovudrammene i planen, å (...) ta vare på og utvikle dei grønne kvalitetane rundt Lona og område som natur- og friluftsområde, og samtidig utvikle miljøvennlige og berekraftige nabolag (...). (føresegn 1).
- Endringa har liten verknad på viktige natur og friluftsområde. Endringa presiserer at alt felles uteopphaldsareal skal løysast innanfor bustadfelta, noko som gjer områda i og mellom bustadområda eit grønare preg.

Rådmannen vurderer vidare at endringa ikkje vil påverke barn og unge sine interesser, eller universell utforming. Å presisere at alt felles uteopphaldsareal skal løysast innanfor bustadfelta gjer nærare og meir tilgjengeleg felles uteopphaldsareal for barn- og unge og menneske med nedsett funksjonsevne.

Reguleringsendringa vil vera «mindre vesentleg» og er behandla administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4, plan- og bygningslova § 12-14 og gjeldande delegasjonsreglement.

### **Konklusjon:**

Rådmannen sluttar seg til den føreslåtte endringen i reguleringsføresegner med revisjonsdato 26.8.2020. Endringa inneber ingen endring av plankartet.

### **Om klage og verknad av plan**

Vedtaket om godkjenning kan klagast på av den som er part eller har rettsleg klageinteresse, jf. Plan og bygningslova § 12-12 tredje ledd. Klagefristen er 3 veker frå denne kunngjeringa, jf. Forvaltningslova § 29. Eventuell klage bør grunngjevast og skal stilast til Alver kommune si plan og byggesaks avdeling ved følgjande adressat:

Alver kommune, postboks 4, 5906 Frekhaug, eller som e-post til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Reguleringsplanen fastset framtidig bruk i området, og er bindande for nye tiltak og utviding av eksisterande tiltak, jf. Plan- og bygningslova § 12-4. Det vert og vist til plan- og bygningslova §§ 15-2 og 15-3 om krav til innløyising og erstatning for tap ved reguleringsplan. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. Forvaltningslova § 27 bokstav b.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Merethe Tvedt  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

1263-201610\_Lonena områdeplan\_Varselbrev\_endring  
1263-201610 Lonena områdeplan\_Plankart  
1263-201610 Lonena områdeplan\_Føresegn\_rev26082020

**Mottakarar:**

Alver kommune v/Plan og analyse