



Til grunneigar og
Offentlege høyringsinstansar

Dykkar ref.:

Vår ref.: 20/717

Dato: 26.08.2020

Melding om oppstart av planendring

Utarbeiding av endring for:

1263-201610 Områderegulering Lonena, gnr./bnr. 185/284 M. fl., vedteken i kommunestyret til gamle Lindås kommune 26.09.2019, sak 056/19, Alver kommune

I medhald av plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3, 12-8 og 12-14 varslast det om endring av overnemnde plan, for føresegn 4.1.1.5.a, punkt 4. Alver kommune vurderer at endringa i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen, ikkje vil gå utover hovudramane i planen eller berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområder. Ein vurderer derfor at endringa truleg kan gjennomførast administrativt, gjennom forenkla prosess, jf. pbl. 12-14.

Forslagsstillar

Alver kommune

Føremålet med reguleringsendringa

Føremålet med reguleringsendringa er å gjere føresegnene meir eintydig og presis, for å unngå mistolking av desse.

Tolking av eksisterande føresegn

Føresegn 4.1.1.5.a, punkt 4, er uklar når det gjeld kvar felles uteopphaldsareal kan plasserast. Kvar felles uteopphaldsareal kan plasserast, kan tolkast på ulik måte om ein les føresegn 4.1.1.5.a, punkt 4 aleine eller i samanheng med alle føresegnene til områdeplanen.

Eksisterande føresegn

4.1.1.5.a, punkt 4: *Minimum 30% av felles uteopphaldsareal skal etablerast innan kvart delfelt. Resterande areal skal reknast i nærliggande, samanhengande grønstruktur og nettverk av uteopphaldsareal.*

Tolking av føresegn 4.1.1.5.a, punkt 4, aleine

Føresegna seier at 70% av areal for felles utaopphaldsareal skal løysast i nærliggande, samanhengande grønstruktur. I områdeplankartet er det berre fire delfelt med arealføremål grønstruktur – friområde o_GF1-4. Når ein les føresegn



4.1.1.5.a punkt 4 aleine, kan den tolkast som at 70% av felles uteopphaldsareal skal løysast i o_GF1-4.

Tolking av føresegn 4.1.1.5.a, punkt 4, i samanheng med alle føresegnene for områdeplanen

- Føresegn 4.1.1.5.a, punkt 4, er knytt til arealføremål Bygningar og anlegg (4.1). Alle føresegn under 4.1 gjeld kunn for dei gule områda, bygningar og anlegg, ikkje for dei grønne områda, grønstruktur, friområde.
- Føresegn 4.3 gjeld for grønstruktur, friområda o_GF1-5. Her står det ikkje noko om at arealet kan vere del av felles uteopphaldsareal. Men det står bl.a. at det kan tilretteleggast enkle tiltak for ålmenta si bruk av området.
- Føresegn 4.1.1.5.a, punkt 4, fortel at 70% av felles uteopphaldsareal skal reknast i nærliggande, samanhengande grønstruktur og nettverk av uteopphaldsareal. Til dømes kan 70% av felles uteopphaldsareal for BKS løysast i den nærliggande, samanhengande grøntstruktur og nettverk av uteopphaldsareal, innanfor BKB1 og BKB2.
- Føresegner under kap 2. Fellesføresegner for heile planområdet forklarar korleis grønstrukturen skal vere samanhengande i delfelta som er regulert til bustad i områdeplanen (vår 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 grønne areal (...).
 - Føresegn 2.1.3.3 Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grønne 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.

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.*

Verknad av planendringa

Endringa av områdeplanen vil gjere føringane for vidare detaljregulering meir eintydige og presise. Endringa vurderast som ubetydeleg jf. pbl § 12-14:

- Endringa har liten verknad på gjennomføring av planen. Endringa legg opp til ein meir forutsigbar detaljreguleringsprosess, der ein vil unngå mistolkingar av



klar felles uteopphaldsareal kan løysast, og kor mykje at bustadfeltet som kan byggast ut.

- Endringa oppfyller hovudramene i planen, å (...) ta vare på og utvikle dei grøne kvalitetane rundt Lona og område som natur- og friluftsområde, og samtidig utvikle miljøvennlege og berekraftige nabolag (...). (føresegn 1).
- Endringa har liten verknad på viktige natur og friluftsområde. Endringa presiserer at alt felles uteopphaldsareal skal løysast innanfor bustadfeltet, noko som gjer områda i og mellom bustadområda eit grøntare preg.

Vidare har ikkje endringa noko påverknad for barn og unge sine interesser eller for universell utforming. Å presisere at alt felles uteopphaldsareal skal løysast innanfor bustadfeltet gjer nærare og meir tilgjengeleg felles uteopphaldsareal for barn- og unge og menneske med nedsett funksjonsevne.

Informasjon og medverknad

For nærare informasjon, kontakt Kaia Marie Amland, ved Alver kommune, Plan og analyse. Tlf. 56 37 56 30, eller e-post kaia.marie.amland@alver.kommune.no

Innspel til oppstartsmeldinga

Innspel som har verknad eller interesse for planarbeidet kan sendast til post@alver.kommune.no.

Me ber om innspelet/ merknaden merkast med saksnr. 20/717

Frist for merknadar: 16.09.2020

Vidare saksgang

Etter at merknadsfristen er ute, vil merknadane handsamast av Alver kommune. Dersom det ikkje kjem vesentlege merknadar, vil endringa handsamast som ei mindre reguleringsendring etter pbl § 12-14, som kan slutthandsamast administrativt i kommunen. Ved vesentlege merknadar vil planendringa slutthandsamast politisk.

Med venleg helsing,
Alver kommune, Plan og analyse
v/ Kaia Marie Amland

Vedlegg: Reviderte føresegn, Plankart vedteken i kommunestyret til gamle Lindås kommune 26.09.2019, sak 056/19