



Trond Lomsøy

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/18451 - 21/6221

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

Dato:  
29.01.2021

## Rettleiingsmøte i forkant av oppstartsmøte- referat

<b>Detaljregulering</b>	Lindås B1 Gnr. 108, bnr. 161
<b>Tiltakshavar</b>	Lindås Tomteselskap Vestbo BBL
<b>Konsulent</b>	SE-Arkitektur AS
<b>Møtestad</b>	Teams
<b>Møtedato</b>	21.01.2021
<b>Til stades i møtet frå forslagsstillar og kommunen</b>	Ingrid Raniseth v/ Planforvaltning, Alver kommune Marte Eriksrud v/ Plan og analyse, Alver kommune  Trond Lomsøy, Lindås Tomteselskap Terje Trengereid, Vestbo BBL  Are Aven, Lindås Pensjonistlag Kjell Hauge, Lindås Pensjonistlag

### Bakgrunn for møtet

Rettleiingsmøte i forkant av oppstartsmøte, for avklaringar i samband med utarbeiding av planinitiativ.

#### Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug      post@alver.kommune.no      Kontonummer: 3207 29 30559  
Innbyggjarservice: +47 56 37 50      www.alver.kommune.no      Organisasjonsnummer: 920 290 922  
00

## Oppsummering/avklaring

Under følger ei oppsummering av konkrete spørsmål og problemstillingar tatt opp i møte.

### *Dispensasjonssøknad*

Området B 1 er i kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP) avsett til bustad med krav om detaljregulering. Området ligg innafor nærsenteravgrensinga til Lindås tettstad i plankartet, og er omfatta av områdeplankrav jf. pkt. 2.2.2. i føresegnene til kommunedelplan. For områder som ligg innafor denne sona kan ikkje detaljregulering vedtakast før områdeplan er utarbeidd.

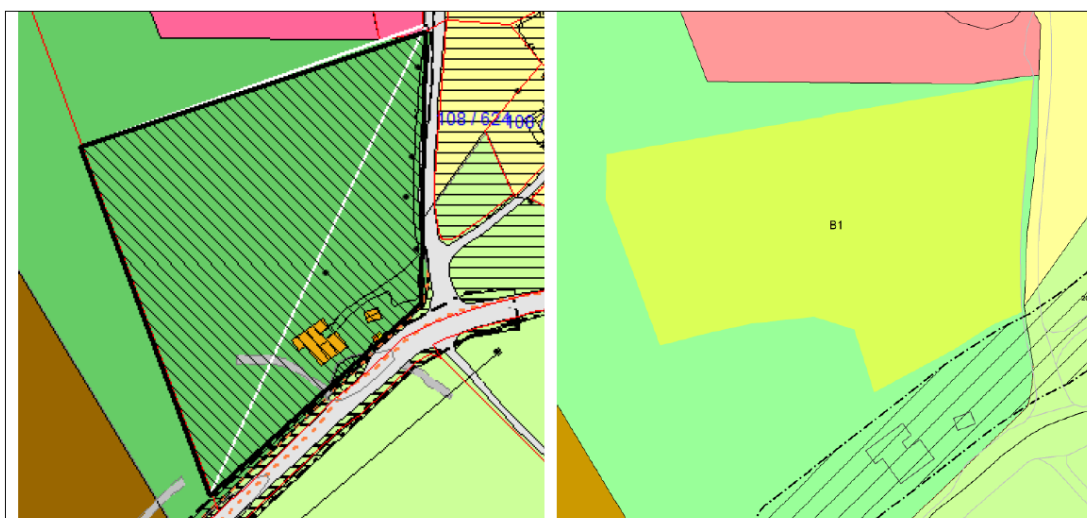
Områdeplan for Lindås er på noverande tidspunkt tatt ut av planstrategien til Alver kommune, og det er uvisst når planarbeidet startar opp. For området B 1 er vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå områdeplankravet truleg oppfylt, men dette må søkjast om særskilt.

### *Avvik frå kommunedelplan*

Private forslag til detaljregulering skal som hovudregel innholdsmessig følgje opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslovas (pbl) § 12-3 3. ledd. Alle avvik som er i strid med overordna plan må omtalast og grunngjevast, både i planinitiativet og i det kommande planframlegget. Mindre avvik som terrengtilpassing kan akseptierast. For større avvik frå KPD har kommunen heimel i plan- og bygningslovas (pbl) § 12-8 2. ledd til å stoppe planinitiativet. Denne avgjerda kan ikkje påklagast, men forslagsstillar kan krevje å få den forelagt for kommunestyre for endeleg avgjerse.

Videre gjer vi merksam på at innspelet ved rullering av KDP var eit 13 daa stor areal føreslått omdisponert til bustad med ønskje om seniorbustader (10-15 bueiningar) med 3 til 4 etasjar. I skissa til planinitiativet under punktet Situasjonsplan, er talet bueiningar auka til 23 bueiningar. Tomtearealet er det same. I møte vart også tilpassing av formålsgrensene for B 1 diskutert, med tanke på ei meir hensiktsmessig plassering av byggjeområde i høve sol og utsikt. Det vart også nemnt at ein i planinitiativet kan fremje ulike forslag til byggjeområde.

Som skildra kan mindre avvik akseptierast, medan større avvik må handsamast politisk. Sjølv om det politisk vert gjeve klarsignal for å regulere delvis i strid med KDP, gjev det ingen garanti for vidare handsaming. Både Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommunen hadde motsegn til avgrensinga som vart spelt inn. Etter ein reduksjon av arealet til 8,1 daa (sjå under) som skulle ivareta ta omsynet til den Trondhjemske postvei og grøntarealet (bevaring av kollen), vart motsegna trekt.



Figur 3 Gamal og ny avgrensing B 1 Lindås

Det er derfor viktig at forslagsstillar er bevisst på at det ligg føre overordna avklaringar som ligg til grunn for arealets størrelse og form. Og at ved å utfordre KDP risikerer ein at planforslaget ikkje vert fremja eller at det ved offentleg ettersyn vert fremja motsegn frå offentleg mynde. Større avvik kan også føre til ekstra utgreiingar og lengre planprosess.

#### *Barn og unge*

Ved rullering av KDP for Lindås, var B 1 eit av områda som vart sett av til nytt bustadareal. Arealet var i førre periode regulert til grøntstruktur for å sikre bruken av området til uorganisert aktivitet av born og unge.

B 1 er som følgje av rulleringa lokalisert i eit større samanhangande område for grøntstruktur, der mellom anna kollen er eit viktig element. Bruken av området i dag bør kartleggjast så tidleg som mogleg i planprosessen, særleg med tanke på barn og unge. Det må gjerast ei konkret vurdering av bruken og vidare må planframlegget legge fram evt. tiltak/erstatningsareal som avbøter nedbygginga av området.

#### *Uteopphaldsareal*

Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass er definert i KDP pkt. 2.6.4.

For dette planarbeidet er det krava gitt for område for konsentrert busetnad som gjer seg gjeldande:

<b>Område for konsentrert busetnad</b>	<b>50 m<sup>2</sup> MUA per bueining for privat opphald</b> <b>50 m<sup>2</sup> per bueining for felles leik</b> <b>Områdeleikeplass på 250 m<sup>2</sup> per10.bueining*</b>
--	---

\* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m<sup>2</sup>, ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

Ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan – men summen av MUA må vere lik.

Vidare vil planframlegget utløyse krav om områdeleikeplass. Med tanke på formålet med planen (bustad for pensjonistar), kan andre kvalitetskrav til leikeplass akseptert så langt barn og unges bruk er sikra jf. førre punkt.

#### *Stadsanalyse*

Kommunen har ikkje på noverande tidspunkt ein mal for stadsanalyse, med den må i nødvendig grad gjere greie for relevante punkt i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1b. Eksempel på stadsanalyser som kommunen tidlegare har godkjent er sendt til konsulent.

#### *Støy*

Gul støysone går over ein mindre del av planområdet i sør. Evt. busetnad eller uteopphaldsareal som kjem inn under denne sona lyt støyutgreiast i samsvar med Retningslinje T-1442.

#### *Elv/bekk*

Jf. KPD pkt. 2.6.1 er dele- og byggjegrense mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring:

- 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km<sup>2</sup>

Kva som er tilstrekkeleg avstand frå tiltaket til elva/bekken må avklarast i planarbeidet. Ved nærare plassering enn 20 m må ei vurdering av flaum- og erosjonsfare vere dokumentert.

#### *Høgspenning*

Det er vist ein trasé i kartet som truleg er ei høgspenlinje. BKK kan ved varsel om oppstart gjere greie for straumnettet i området.

#### Vipe

Kartlegging av vipe og verknad på arten må evt. dokumenterast om tiltaket fører til endring i området hydrologi. Sjå vedlegg *Notat\_Vipe*.

#### Lystløype

I Moglegheitstudie for Lindås (2019) er det skissert ei rundturløype i tilgrensande grøntstruktur med innfallsport nær planområdet til B 1. Fram mot oppstartsmøte må status på turprosjektet gjerast greie for, og om det må takast omsyn til Lystløypa i detaljreguleringa.

#### Felles handsaming

Jf. pbl §12-15 kan søknad om byggeløyve handsamast felles med privat forslag om reguleringsplan. Dette kan vere ein moglegheit om kommunen og forslagsstillar finn det hensiktsmessig. Videre diskusjon rundt dette kan takast i oppstartsmøte.

#### Vidare planprosess

Innsending av dispensasjonssøknad, og planinitiativ i forkant av oppstartsmøte. Kommunen ser for seg at desse kan handsamast parallelt.

Med helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Raniseth  
Rådgjevar

#### Vedlegg:

KPA\_Konsekvensutgreiing\_Vedtatt 151019

Notat\_Vipe på Lindås\_070519

Notat\_avklaring av motsegn\_FM

#### Mottakarar:

Gro Borkner

Terje Trengereid

Trond Lomsøy

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