



Per Kristian Holmetun

Referanser:

Dykkar:

Vår: 21/1387 - 21/17330

Saksbehandlar:

Ingrid Raniseth

ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Dato:

12.03.2021

Rettleiingsmøte i forkant av oppstartsmøte- referat

Detaljregulering	Holme, del av B_10 Gnr. 310 bnr. 5,14
Tiltakshavar	Per Kristian Holmetun
Konsulent	Opus
Møtestad	Teams
Møtedato	09.03.2021, kl. 1230
Til stades i møtet frå forslagsstillar og kommunen	Ingrid Raniseth, Alver kommune Per Kristian Holmetun Nancy Jøssang, Opus Hanne Nygaard, Opus

Bakgrunn for møtet

Rettleiingsmøte i forkant av oppstartsmøte for regulering av gbnr. 310/5,14.

Status i kommunedelplan

Området er lokalisert på Holme og er i kommunedelplan for Meland 2019-2031 (KDP) avsett til bustad, søraustre del av felt B_10. Området er tidlegare uregulert, medan nordvestre del av B_10 er under regulering. Deler av området ligg i raud og gul støysone frå fylkesveg 564, og austre del ligg under omsynssone H310 Ras- og skredfare.

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.

Konsekvensutgreiing i høve KDP

Vedlagt referatet ligg KU-rapporten som vedkjem dette området. Ved første høyringsrunde vart det spelt inn eit større areal enn det som til slutt blei vedtatt. Bakgrunn for reduksjon var nedbygging av landbruksjord i kjerneområdet for landbruk, samt at større bustadprosjekt i dette området ikkje var i tråd med Meland sin senterstruktur.

Ved 2. høyringsrunde vart søraustre del av B_10 tatt inn. KU-rapporten er lagt ved.

Typologi og utnyttingsgrad

I KPA sine føresegner, pkt. 1.6.8., vert det lista i kva byggeområder det skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad på Meland. Området B_10 inngår ikkje i dette punktet. Det må i det kommande planframlegget difor leggjast opp til ei utnyttingsgrad på maks BYA= 30%. Når det gjeld bustadtypar bør det leggjast opp til punkt- og rekkjehus, med 4-mannsbustad som største eining. Byggehøgde følgjer plan- og bygningslova (pbl) § 29-4.

Låg utnyttingsgrad i dette området er i samsvar med Meland sin senterstruktur og vidareutvikling. Med Frekhaug som kommunesenter og Rossland som områdesenter, styrer den kvar befolkningsveksten i delkommunen skal skje. Dette vert også støtta i uttalen til statsforvaltaren som kom til oppstartsvarelet til planarbeidet på nordre del av B_10. Merknaden er vedlagt.

Videre viser vi til pbl § 12-3 tredje ledd *„private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel*. Dersom planframlegget ikkje er i tråd med overordna plan, kan kommunen la vere å fremje forslaget på grunnlag av dette.

Terrenginngrep

I høve terrenginngrep i Hoplandsfjellet, viser vi til KPA pkt. 1.7.3 om estetikk. Som hovudregel skal bygningar tilpassast terrengkotene, og planframlegget skal tilstrebe minimale terrenginngrep og optimal massebalanse.

Støy

Det er ikkje tillate å oppføre nye bygg som er vare for støy i raud støysone. I gul støysone må det i planframlegget gjerast ei støyfagleg utgreiing for nye bustader, jf. T -1142 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Byggegrenser

Fylkesveg 564

Generell byggegrense mot fylkesveg er 50 m. Fastsetjing av byggegrense i detaljreguleringa må avklarast med vegeigar.

Elv/bekk

Jf. KDP pkt. 1.6.1 gjeld ei generell byggegrense mot vassdrag på 50m der det ikkje er fastsett byggegrense i kommunedelplan. Kva som er tilstrekkeleg avstand frå tiltaket til elva/bekken må avklarast i planarbeidet. I følgje NVE sin kartbase er elva utsett for flaum og er undergitt eit aktsomheitsområde. Flaum- og erosjonsfare må handsamast i planarbeidet.

Kultur

Jf. vedlagt KU-rapport skal gråsteinsmurar ved vegkryss takast vare på ved regulering.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert spesielle artar eller spesielle naturverdiar på området som krevjar spesielle omsyn. Det er registrert ein sterkt truga art (myrrikse) i nærleiken, denne er vert truleg ikkje påverka av ein regulering. Men det bør omtalast i planarbeidet. Vidare er Holmeelva som har sitt utspring i frå myrområdet på motsett side sjøauførande. Dette bør omtalast i vidare planarbeid. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslova §§ 8-12 i planarbeidet. Det bør også takast omsyn til terreng og naturlege grøntområde i området i samsvar med framtidig landskapsanalyse.

Rekkeføljekrav jf. KDP

- Jf. Omsynssone H310 Ras- og skredfare skal det som ein del av planarbeidet gjerast ei vurdering av risiko for ras. Om naudsynt må det nyttast geologisk kompetanse.
- Bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule
- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage etablert
- Leikeplassar er opparbeida og ferdigstilte

Planavgrensing

B_10 er underlagt plankrav etter KDP pkt. 1.2.1. Går ein gong med eit reguleringsarbeid for dette området, må heile arealet takast med. I føreslått planavgrensing vil ein stå att med flekkvise areal med plankrav, som er uheldig. Vi ber derfor om at heile søraustre del av B_10 vert regulert.

Vidare planprosess

Før ein går i gong med regulering av området skal oppstartsmøte med kommunen vere gjennomført. Som grunnlag for møte skal det utarbeidast eit planinitiativ, samt forslag til planavgrensing. For meir informasjon og bestilling av møte, sjå alver.kommune.no

Med helsing

Alver kommune Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Raniseth
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

KU_KP2015-2026

Uttale_Statsforvaltaren

Mottakarar:

Opus Bergen AS

Nordre

5011

BERGEN

Mottakarar:

Per Kristian Holmetun

Nøstekaien 1