



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4729 - 21/34663

Saksbehandlar:
Lennart Falkenberg-Arell
lennart.falkenberg-
arell@alver.kommune.no

Dato:
26.05.2021

Avvising av planinitiativ - Reguleringsendring Solbakken gbnr 173/3. PlanID 1263-200103

Om førespurnad til oppstart av planinitiativ

Vi viser til mottak av planinitiativ 14.5.2021 om endring av eksisterande reguleringsplan for Solbakken gbnr. 173/3 planID 1263-200103.

Planinitiativ kan ikkje tilrådest

Kommunen har vurdert førespurnaden og finn ikkje å kunne tilrå føreslegen endring av eksisterande reguleringsplan for område.

Grunngjeving

Dette skuldast i hovudsak at det ikkje er mogleg å regulera område i tråd med overordna plan. I KDP Lindås 2019-2031 ligg reguleringsplanen for Solbakken under føresegsområde # 37-200103 som sei at «*områder der eldre reguleringsplanar gjeld med suppleringar/endringar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet*» (sjå KDP punkt 4.5 Tabell 15).

Reguleringsplanen opnar for ei tomteutnytting på BYA= maks. 20%, men av ortofoto ser ein at eksisterande utbygging innanfor planområde overstig maks utnytting, det medføra at KDP sine krav til privat uteopphaldsareal på 200 m² per hovudeining ikkje er mogleg å plassera innanfor planområde og dei respektive tomtegrensar. Reguleringsplanen omfatta i dag 9 einingar som sett krav til 1800m² privat uteopphaldsareal. Reguleringsendringa med auke på 1-2 einingar vil auke kravet for privat uteopphaldsareal med 200-400 m². Altså ei total privat MUA på 2000-2000m². Kommunen er negativ til at planendringa legg opp til å fjerna eksisterande leik- og friområde på ca. 1 daa i eit område som allereie er langt under dagens krav til privat og felles MUA.

Planinitiativet viser plassering av ein leikeplass i LNFR område under omsynssone H510_oL30 som er landbruksareal som er utsett for stort utbyggingspress. KDP punkt 4.2.1 sei at «*Områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og*

kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda. Kommunen vurderer at etablering av ei leikeplass i dette område ikkje går føre omsynet til landbruksareal når reguleringsplanen allereie har eit eigna område for leik og friområde på ca. 1 daa.

Planendringa vil utløyse krav til storleik på ein felles leikeplass på 225 m² for dei eksisterande 9 einingane innanfor planområde og utløyse ytterlegare krav til 25-50 m² leikeareal avhengig av om legg opp til 1 ny einebustad eller 1 tomannsbustad. Totalt skal planen omfatta ei leikeplass på 250-275 m². Område som er sett av til leikeplass i planinitiativet er på om lag 150 m². Ein vil då mangle 100-125 m² med areal for felles leikeplass. Avsett område til leikeplass er smalare ein 10 meter og innfrir ikkje KDP sine kvalitetskrav til utforming.

Kommunedelplanen stiller krav til at *tilkomstveg til bygning skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift. Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde på køyrebana. Snuhammar skal vere utforma slik at utrykkingskøyretøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Tilkomsveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og vere dimensjonert for renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsel.* Sjå KDP punkt 2.4.2 fyrste ledd.

Utifrå ortofoto kan ikkje kommunen sjå at ein renovasjonsbil innanfor planområde har plass til å vera operativ og snu utan hinder av anna ferdsel.

Kommunen si samla vurdering er at planområde er ferdig bygd ut.

Kva skjer vidare?

Avgjerda kan ikkje klagast på, men forslagsstillar kan krevja å få lagt fram planinitiativet til kommunestyret for endeleg handsaming.

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stoppe eit planinitiativ er heimla i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd og ved forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, jf. § 4.

Definisjon av MUA går fram av TEK17 § 5-6.

De kan få innsyn i saksdokument

De har rett til innsyn i saksdokument og kan følgje saka på nettsidene våre under:

<https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/status-pa-saka-di/>

Har de spørsmål?

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga: planforvaltning@alver.kommune.no eller direkte til sakshandsamar lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no

Er det ynskjeleg at kommunen skal revurdere arealbruk for området har ein tilgang til å sende inn innspel ved neste rullering av kommuneplanen sin arealdel.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN