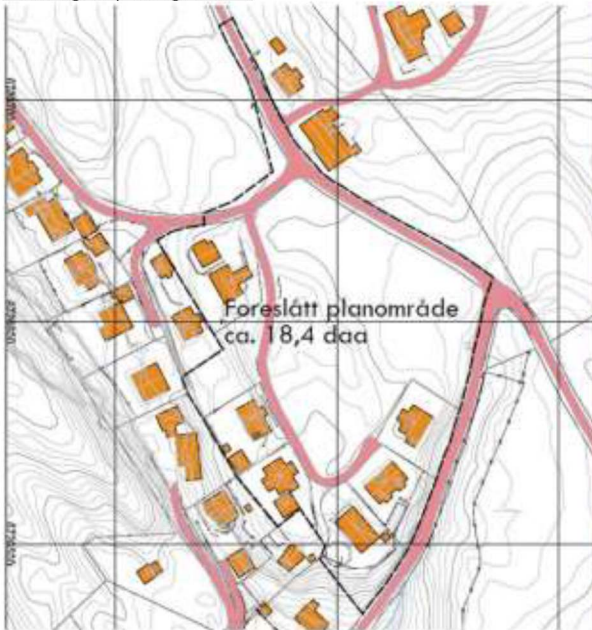

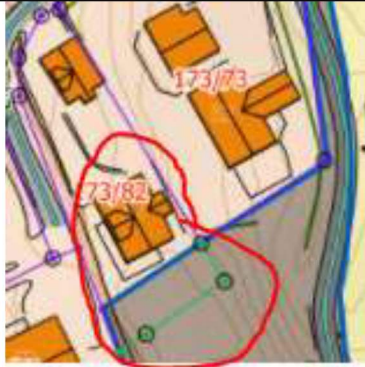




## REFERAT

### Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

<b>1. Sak: 21/4729</b>	Solbakken
<b>Møtestad: Teams</b>	<b>Møtedato: 11.11.2021</b>
<b>Deltakar(ar):</b> frå forslagsstillar Tiltakshavar: Inge Herman Rydland	Frå kommunen Plan og byggesak: Lennart Falkenberg-Arell, Ole Martin Bolset.
Konsulent: Arkoconsult AS v/ Ane Netland Rolland Pål Kjetil Tufta	Brannteknisk avdeling: Ole Johan Ingebrigtsen
<b>2. Føremålet med planarbeidet</b>	
Forslag til plangrense:	
	
<b>Figur 1: Henta frå planinitativ s. 6</b>	
<u>Dagens situasjon, planstatus, arealformål, tiltak/føremål:</u> Legge til rette for at det kan byggast 1 stk. einebustad eller 1 stk. tomannsbustad i område som i dag er regulert som felles fri- og leikeområde. Arealet er ikkje bygd ut i dag. Ny leikeplass, renovasjon, felles uteopphaldsareal og eventuell utviding av samferdsleanlegg vert regulert og opparbeidd i dagens LNF område.	
<b>3. Føresetnader for planarbeidet</b>	
<u>Overordna føringar frå KPA Lindås 2019 – 2031 som gjeld for område:</u> 2.2, 2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.7.6, 2.7.7, 2.8, 2.9.1, 2.9.2, 3.1.1, 3.4.1, 4.1.2 og 4.2.1.	
<u>Planområdets utstrekning:</u> Må utvida planområde litt slik at resten av eigedomen til 173/82 vert bustad slik som eksisterande reguleringsplan for område har regulert i dag. Må gå fram av føreseigna at denne delen av planområde høyre til eigedom 173/82.	



Leikeplass/Privat og felles uteopphaldsareal:

Opnar ein for at det kan opparbeidast ein tomannsbustad i område skal felles leikeplass vera på minimum 325m<sup>2</sup> (9 eksisterande einingar i planområde + 2 nye einingar). For 5 av dei eksisterande bustadane innanfor planområde gjeld KDP føresegn 2.6.4 b) andre rad sine krav til leik og MUA og for firemannsbustaden gjeld KDP føresegn 2.6.4 b) tredje rad. Grunna siktforhold i felles kryss har kommunen krevja at eigedom 173/73 og skal vera ein del av reguleringsplanen. Sia denne eigedomen ikkje var ein del av opprinneleg plan ligg den ikkje under dei same føringane som resterande planområde og vert dermed ikkje omfatta av krav til storleik på leikeplass og uteopphaldsareal.

Utforming av anlegg i høve til renovasjon og utrykkingskøyretøy:

Areal for renovasjon skal regulerast i plankartet, det skal vera plass til 2 bossdunkar på 120 liter per bueining. Ein må òg sikre enten snuplass eller gjennomkøyring for bossbil. Manøvrering skal kunne skje utan hinder og med gode siktforhold. Grunna trafikktryggleik for born skal areal for leikeplass plasserast lengst mogleg vekk frå renovasjonsplass og manøvreringsareal. Renovasjon-, og utrykkingskøyretøy krev ei fri køyrebane breidde på minimum 3,5 meter eksklusiv 0,25 meter skulder på kvar side (fellesveg) og skal tole 12 tonns akseltrykk. Fri høgde skal vera 5 meter.

*Merknad tiltakshavar: Allereie eksisterande felles renovasjonspunkt omtrent 30 meter frå trevegskrysset.*

*Kommunen: Undersøk om storleik på område, behov for eventuell utviding og at siktliner vert ivareteken frå trevegskrysset.*

Vann og avløp:

Det skal utarbeidast VA-rammeplan med G (drenering og vann handsaming) og H teikningar (VA-leidningar) som skal vere komplett til 1. gongs handsaming. Krav i ein kvart tids gjeldande VA-norm for Alver kommune skal leggjast til grunn. Gjeldande VA-norm finn ein via nettsida: [va-norm.no](http://va-norm.no). Per dags dato må ein skrive Lindås i søkefeltet for å finne denne. Rettleiar for redning og sløkkjeinnsats vert sendt ut med dette referat. For spørsmål knytt til brannvern, kontakt [ole.johan.ingebrigtsen@alver.kommune.no](mailto:ole.johan.ingebrigtsen@alver.kommune.no)

Punkt for å hente sløkkjevattn er i nærleik av planområdet. Kan vere relevant å etablera ein ny kum oppe ved fylkesvegen.





Kan vera at Vestland fylkeskommune krev ved varsel om oppstart at planområde må utvidast i austleg retning slik at fylkesveg fv. 5472 vert ein del av planområde. Vegstrekket er klassifisert som trafikkfarleg skuleveg. Krav om regulering av fortau langs strekket kan då påreknast. Kommunen vurderer at det ikkje kan krevjast at fortau må vera opparbeid før IG eller bruksløyve då eit slikt tiltak vil vera kostnadmessig uforholdsmessig i høve til at ny reguleringsplanen berre opnar for maks etablering av 1 ny tomannsbustad.

Grunna lav standard og manglande fortau langs fylkesveg både i aust og nordvestleg retning kan ein rekna med at Vestland fylkeskommune kjem til å krevja at byggegrensa frå midtline veg vert sett, slik at det er rom for ei eventuell framtidig utviding av veg og etablering av fortau langs strekket.

#### Støyfagleg utredning:

Per dags dato er det t-1442 | 2021 som skal leggst til grunn i utredninga. M-2061 er rettleiar for ny T-1442/2021 og er tilgjengeleg via:

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/stoy/for-myndigheter/veileder-om-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/>

#### Trafikkanalyse:

Sia planområde har avkøyrsløse frå fylkesveg krev Vestland fylkeskommune at det må utarbeidast ei trafikkanalyse, ved varsel om oppstart kan ein pårekna kva faktorar dei krev belyst i analysen.

#### Barnehage- og grunnskulekapasitet innanfor skulekrins:

Ny reguleringsplan må ta inn føresegnet om at ved søknad om løyve til tiltak skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.

*Med skuledekning meinast grunnskule som omfattar både barne- og ungdomsskule. Dette går indirekte fram av opplæringslova § 2-1. Grunnskuleelevene har rett til å gå på den skolen som ligg nærast eller ved den skolen i nærmiljøet som dei soknar til, jf. Opplæringslova § 8-1 fyrste setning.*

#### Eigedomsgrensar:

Godt kvalitet på grensar i område. Nokre av dei som er koda med lilla farge er feil og er eigentleg grøne. Supplerande uttale om eigedomstilhøve innanfor planområde vart sendt på e-post til plankonsulent 22.11.2021 og innehaldt som følgjande:

Innanfor eigedomen 173/88 ligg det ein sirkeleigedom med gbnr. 173/27 eigd av tiltakshavar, det må ilt planprossessa vurderast nærare kvifor denne tomte ligg der og kva funksjon den har. Firemannsbustaden som er ført opp på eigedom 173/88 ligg og galt registrert i matrikkelen som 2 stk. horisontaldelte tomannsbustader (kode 122). Korrekt registrering vil vera at bygninga ligg ført som bygningstype 136 – Andre småhus med 3 bustadar eller fleire. I samband med utarbeiding av planforslaget senda dykk inn eit krav om retting.

#### Landbruk:

Må gå tydeleg fram av planomtalen kor mange daa landbruksareal som vert omdisponert, samd korleis og kor landbruksjorda skal flyttast til.

#### Plan & analyse:

Før det vert varsla oppstart, må forslagsstillar senda SOSI-fil med planomriss for kontrollsjekk til Terje Villanger ([terje.villanger@alver.kommune.no](mailto:terje.villanger@alver.kommune.no)).

Oppsumert vert då førebels estimat at komplett planforslag til 1 ghs for dette område min. skal innehelde følgjande dokument:

- Plankart i PDF, SOSI- fil og SOSI-kontroll fil
- Føresegner i Word og PDF
- Planomtale i Word og PDF
- ROS-analyse i Word og PDF
- VA-rammeplan med H teikningar i PDF
- Støyvurdering i Word og PDF
- Trafikkanalyse i Word og PDF
- Tekniske vegteikningar i PDF



<b>Rammer for planarbeidet</b>	
Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området: Kommuneplan for Lindås 2019-2031. Detaljreguleringsplan for Solbakken. Del av gnr. 173 bnr. 3. PlanID 1263-200103.	
	<b>Plannamn / PlanID</b>
X	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r Delar av KPA 2019-2031 og heile eksisterande reguleringsplan for område.
<b>Aktuell reguleringsstype</b>	
X	Detaljreguleringsplan
<b>Planavgrensing</b>	
X	Ok.
<b>Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)</b>	
X	Forslagnsstillar sitt forslag til namn (Godkjent av geodata) <b>Solbakken, del av gbnr. 173/3 mfl.</b>
X	Nasjonal arealplan ID vert tildelt planen ved varsel om oppstart
<b>Planinitiativ</b>	
X	Planinitiativ delvis i strid med gjeldande reg. og overordna plan <b>Merknad (føremål, område..)</b> Bustad og anlegg/ samferdsle og teknisk infrastruktur i område sett av til LNFR.
<b>Vertikalnivå</b>	
	<b>Merknad</b> Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd Ikkje aktuelt.
<b>Planarbeid i området</b>	
X	<b>Merknad</b> Det går føre seg planarbeid i området. Ikkje kjend.
<b>Utgreiingsbehov for planarbeidet</b>	
<b>Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :</b>	
1.	Barn og unge sine interesser Ja, planskildring og føresegner. Dagens bruk ol.
2.	Funksjonshemma og eldre sine interesser Ja, planskildring og føresegner.
3.	Universell utforming Ja, planskildring om korleis planen ivaretek krav i TEK17 for bustader og alt utandørs areal.
4.	Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar Ja, planskildring og føresegner. Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal mottakas parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen. Overskotsmassar frå tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt.
5.	Biologisk mangfald Ja, planskildring og føresegner. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslovas §§ 8-12 i planarbeidet.
6.	Kulturlandskap og kulturminne Ja, planskildring og føresegner.
7.	Strandsona, sjø og vassdrag Nei, ikkje relevant
8.	Miljøvern faglege vurderingar Ja, planskildring og føresegner.
9.	Samfunnstryggleik og beredskap Ja, plankart, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. Brannteknisk avdeling si rettleiar skal leggjast til grunn ved utforming av plan og tiltak. Rettleiar vert tilsendt til forslagsstillar.
10.	Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik Ja, plankart, planskildring og føresegner.



11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring, føresegner og VA-rammeplan.			
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje relevant.			
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner.			
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, plankart, planskildring og føresegner.			
15. Renovasjon	Ja, plankart, planskildring og føresegner.			
<b>Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III</b>		<b>Ja</b>	<b>Nei</b>	<b>Vurderas i nærare</b>
Fell tiltaket inn under § 6, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding?			X	
Fell tiltaket inn under § 7, Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding?			X	
Fell tiltaket inn under § 8, Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. § 10? (Bruk rettleiar «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes?» kap. 2 og 3 i vurderinga. Krav til innhald i KU kjem fram av forskrifta kap. 5 og M1324)			X	
Utløyser planen krav om KU ?			X	
<b>Planprogram</b>				
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?			X	
<b>Rikspolitiske retningslinjer, regionale, - og kommunale planar som kan gjelde for planarbeidet</b>				
<b>Rikspolitiske retningslinjer</b>				
x	Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging			
x	Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging			
x	Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing			
	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen			
x	Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegginga			
	Rikspolitiske retningslinjer for vernande vassdrag			
x	Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging			
x	Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging			
<b>Regionale planar</b>				
x	Regional areal- og transportplan for Bergensområdet			
x	Regional klimaplan for Hordaland			
	Regional kulturplan for Hordaland			
	Regional plan for attraktive senter i Hordaland			
x	Regional plan for folkehelse			
	Regional plan for vassregion Hordaland			
<b>Kommunale planar</b>				
x	Kommunedelplanens arealdel (plankart + føresegner)			
x	Kommunedelplanens planskildring (Aktuelle tema: KOM-ROS, og KU)			
x	Kommuneplanens samfunnsdel			
x	Kommunedelplan for trafikkisikring			
x	Kommunedelplan for klima og energi			
x	Kommunedelplan for helse og omsorg (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteopphaldsareal som invitera til sosialt samvær).			
<b>Attestasjon</b>				
<p>Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte.</p> <p>Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.</p>				
Lennart Falkenberg-Arell			25.11.2021	