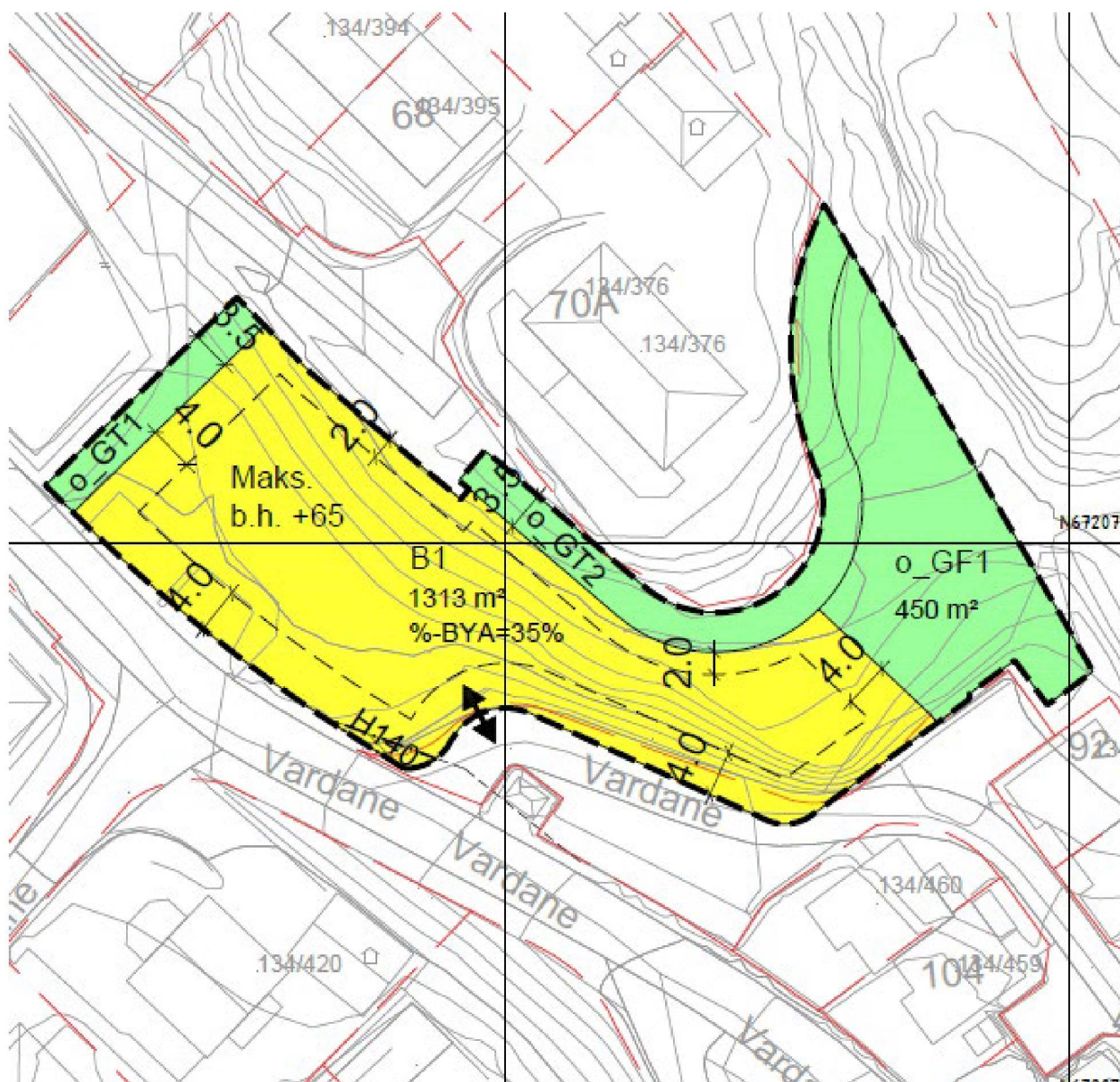


Planinitiativ

for gnr. 134 bnr. 4, Hilland Vest - Alver kommune



Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS
Kontaktperson: Ragnhild Hus Fagerbakke
E-post: post@llco.no / ragnhild@llco.no
Telefon: 942 59 619

Opplysninger om forslagstiller

Firma: Arkiton AS
Kontaktperson: Arne Abelsen
E-post: arne@arkiton.no
Telefon: 950 80 456

Opplysninger om hjemmelshaver

Namn: Arkiton AS
Kontaktperson: Arne Abelsen
E-post: arne@arkiton.no
Telefon: 950 80 456

1. Formålet med planen

Arkiton Arkitektkontor er hjemmelshaver av gnr. 134 bnr. 4 på Vardane i Alver kommune. Arkiton AS er også forslagsstiller til dette planinitiativet. Forslagsstiller ønsker nå å etablere flere boliger i uutnyttet område i felt 4 på Hilland Vest.

Planinitiativet omfatter kun en begrenset del av gnr. 134 bnr. 4, som vist på forslag til plankart og planavgrensning. Den aktuelle del av eiendommen er i dag avsatt til område for særskilt allmennyttig formål (barnehage/grendahus), friområde og privat veg med tilhørende anlegg for infrastruktur.

Da forslagsstiller ønsker om boliger i området er i strid med gjeldende arealformål søker forslagsstiller å gjennomføre en mindre endring av gjeldende reguleringsplan. Den omsøkte endringen søkes gjennomført i tråd med vedtak om godkjenning av bebyggelsesplan for Hilland vest delfelt 4 fra 2005 (plan-id 4631_200507).

I saknr. 59/05 i plan- og miljøutvalget fremgår det i vedtakspunkt 2 andre kulepunkt at dersom det areal som er satt av til offentlig formål ikke blir benyttet som planlagt, eller det er ønske om å endre tomten til boligformål, skal den nord-østlige delen av tomten føres tilbake til formål for friområde.

Arealet avsatt til barnehage og/eller grendahus har ikke blitt nyttet til avsatt offentlig formål, og i tråd med nevnte vedtak, fremmer derfor forslagsstiller forslag om mindre endring av eksisterende reguleringsplan, slik at den åpner for oppføring av bolig med tilhørende infrastruktur, og avsetter et større område til friområde.

Endringen søkes gjennomført etter reglene om forenklet prosess i plan- og bygningsloven § 12-14.

1. Gjeldende plansituasjon og føringer

1.1 Forholdet til kommuneplanens arealdel:

I kommuneplan for Lindås kommune (KPA), vedtatt 15. okt. 2019, er eiendommen avsatt til formål for bolig, og deler av eiendommen inngår også i område for gul trafikkstøysone.



I første punkt i KPA går det frem at dersom det er motstrid mellom ulike arealplaner, gjelder den siste godkjente planen, med mindre annet er avklart i kommuneplanen.

Områderegeringsplan for Hilland Vest, samt bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4 inngår ikke i KPA sin liste over reguleringsplaner som skal gjelde uendret etter vedtak av kommuneplanen. Det legges derfor til grunn at kommuneplanens føringer vil gå foran de nevnte planene ved motstrid.

Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen (KDP) er vedtatt på samme dato som kommuneplanen i sak 69, hvor kommuneplanen er vedtatt i sak 68. Kommunedelplanen har derfor etter KPA punkt 1 forrang for KPA. Vi har likevel ikke funnet noe motstrid mellom KPA og KDP som får konsekvenser for den omsøkte endring med hensyn til overordnet plangrunnlag.

Den omsøkte endringen gjelder konkret omdisponering av offentlig formål til boligformål, i tråd med kommuneplanen. I tillegg skal deler av gbnr 134/4 gjøres om til friluftsområde i tråd med tidligere politisk vedtak. Friluftsområdet har heller ikke motstrid til boligområde, da det er

naturlig å ha grønne området i boligområder. Etter dette er det ikke motstrid mellom omsøkt formålsendring og kommuneplanen.

KPA oppstiller en rekke krav som må være oppfylt for godkjenning av reguleringsplan i kapittel 2.9 om forhold som skal avklares og synliggjøres i videre reguleringsarbeid. For dette aktuelle planinitiativ søkes det om en mindre endring av allerede godkjent reguleringsplan for området. Forslagsstiller legger derfor til grunn at kravene for reguleringsplan er oppfylt for området. Dette underbygges ved at både KPA og KDP legger det aktuelle området til boligformål slik som omsøkt. Dersom kommunen er uenig i dette punktet bes det om tilbakemelding så tidlig som mulig i prosessen for mindre endring.

Deler av området er plassert i gul støysone for trafikkstøy. Etter KPA punkt 2.7.6 og 4.1.2 skal det foreligge dokumentasjon og eller støyfaglig utredelse for etablering av nye boliger. Forslagsstiller vil fremlegge slik dokumentasjon som del av en fremtidig byggesak, men det legges til grunn for endringsarbeidet at stille side vil bli lagt til området utenfor støysonen.

Videre er det krav etter KPA punkt 3.1.1 om at minste tomteareal for eneboliger er 650 kvm, bebygget areal skal ikke oversige 30% BYA og samlet bruksareal ikke skal overstige 400 kvm. Som det fremgår på vedlagt situasjonsplan er omsøkt tiltak i tråd med dette. Som del av endringen opprettholdes 35% BYA i tråd med gjeldende reguleringsplan.

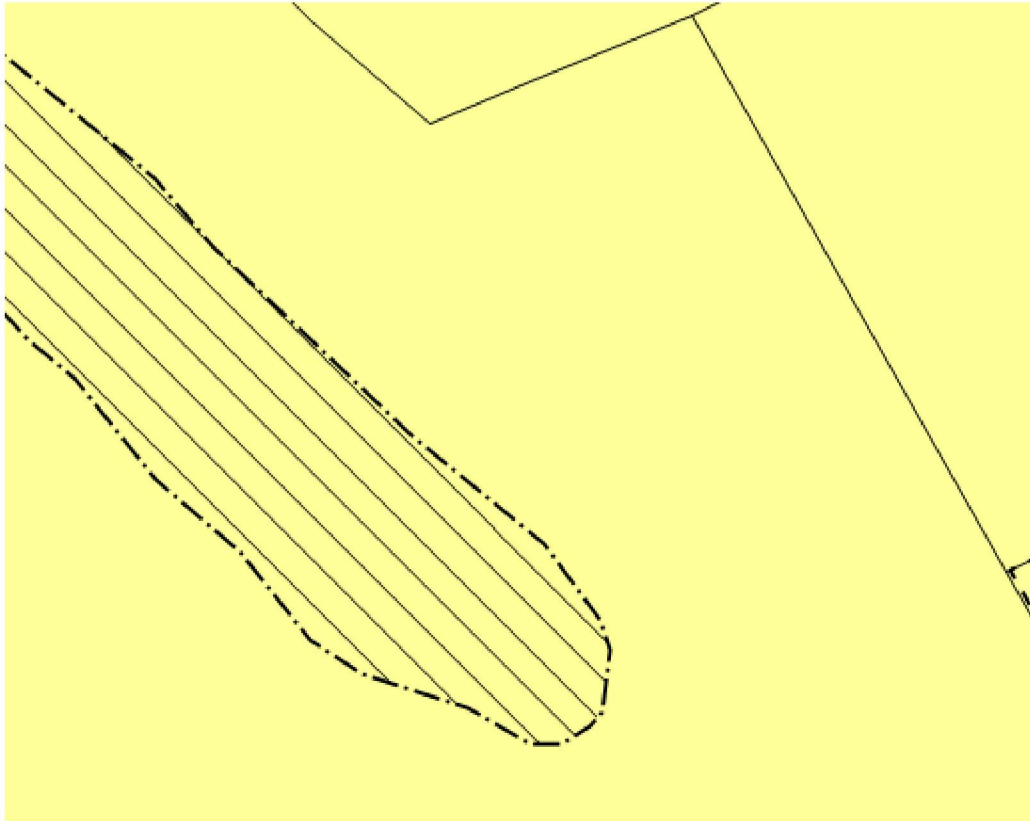
Forslaget til endring er i tråd med minste tomteareal samt at det gis rom for å oppføre eneboliger inntil 400 kvm. BRA, men det søkes om å videreføre utnyttelsesgrad for boliger i gjeldende reguleringsplan på 35 % BYA. En maksimal %BYA på 35% vil gi en effektiv arealdisponering og plassutnyttelse etter gjeldende krav for parkering og minste uteoppholdsareal, og er videre i tråd med allerede oppførte nabobygg etter samme bebyggelsesplan og reguleringsplan.

Selv om det foreligger motstrid mellom ønsket BYA på 35% og kommuneplanens bestemmelser om maksimal 30% BYA for eneboliger, kan vi ikke se at dette ikke kan gjennomføres ved mindre reguleringsendring etter vilkårene i pbl. § 12-14. Endringen er av mindre art og er i tråd med gjeldende bestemmelser for området. Den maksimale utnyttelsesgraden vil også være i tråd med allerede oppførte bygg i området og dermed områdets karakter.

Foruten en minimal økning i %BYA for omsøkt formålsendring til bolig, vil fremtidig oppføring av bygg gjennomføres i tråd med kommuneplanens bestemmelser og eksisterende bestemmelser tilknyttet bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4. Etter forslagsstillers vurdering foreligger det derfor ikke motstrid til KPA som medfører krav om ytterligere begrunnelse enn hva som fremgår nedenfor.

1.2 Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen

I kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen, vedtatt 15. okt. 2019, er eiendommen avsatt til bolig, hvor deler også ligger i hensynssone for vegtrafikkstøy.



Som nevnt over under gjennomgangen av området i KPA, går kommunedelplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen foran KPA, da den er sist vedtatte plan for området jf. pbl. § 1-5.

Videre ligger området inn under bestemmelsesområde #5 for eldre reguleringsplaner. Etter KDP punkt 4.5 fastsettes det for det aktuelle området at eldre reguleringsplaner gjelder, med suppleringer/endringer av kommunedelplanen sine bestemmelser der hvor reguleringsplanen ikke har egne bestemmelser om teamet.

Etter dette er følgelig områdereguleringsplan for Hilland Vest og bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4 gjeldende for omsøkt areal, med endringer og suppleringer som fremgår i kommunedelplanen.

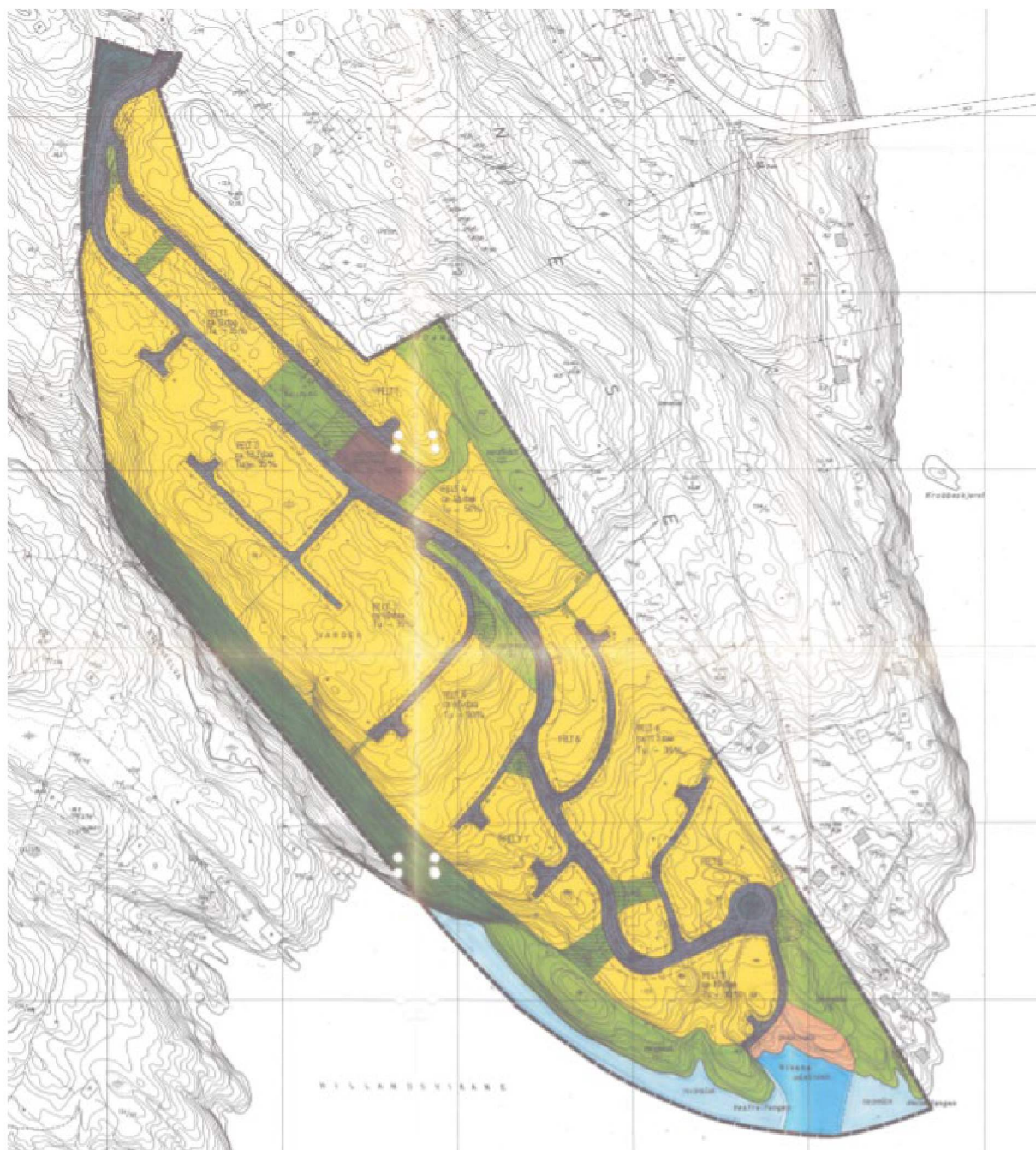
Vi kan ikke se at det foreligger motstrid mellom kommunedelplanen og omsøkt endring av bebyggelsesplanen for Hilland Vest felt 4. Det skal ikke gjøres endringer i bestemmelsene til bebyggelsesplanen. Dette innebærer at bestemmelsene til områdereguleringsplan for Hilland Vest vil gjelde videre fullt ut. Det legges også til grunn at KDP sine bestemmelser vil være gjeldende for området ved en fremtidig byggesak.

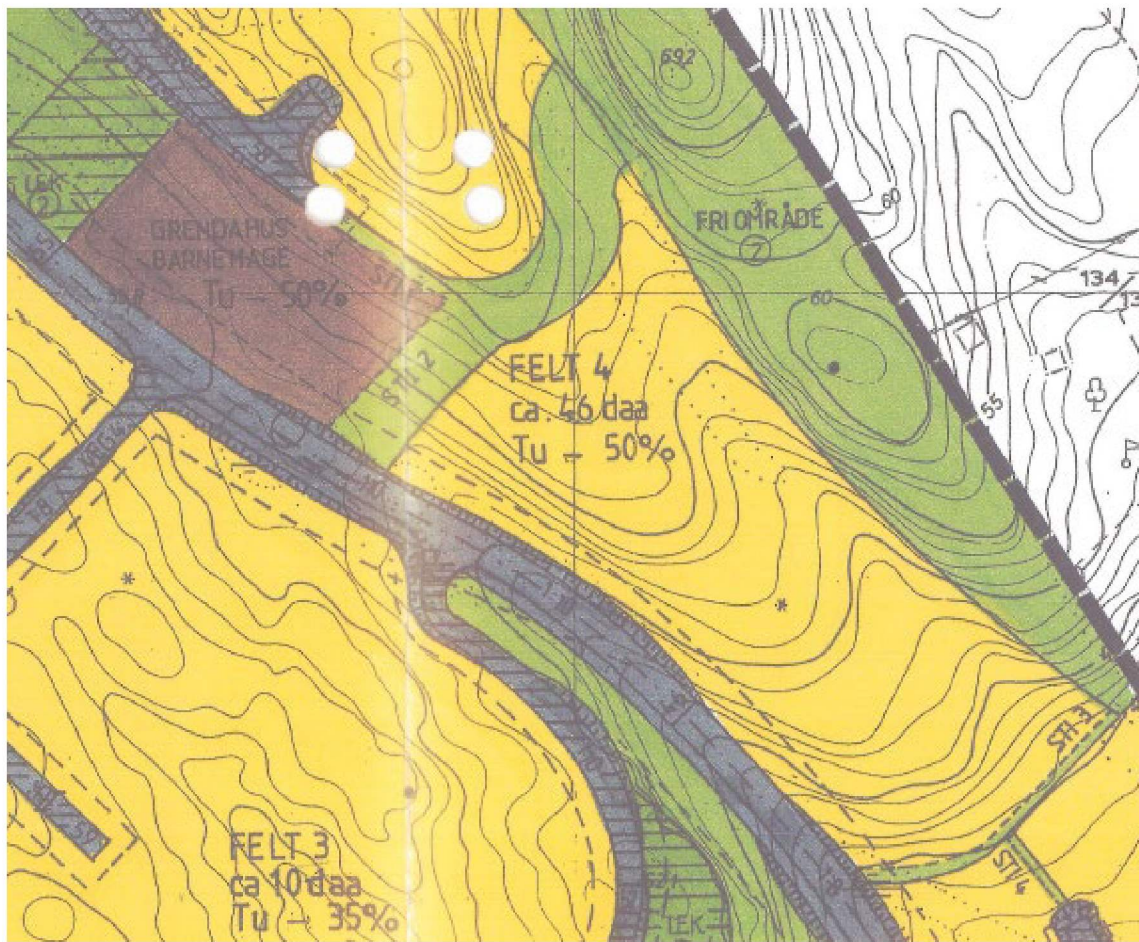
Som beskrevet under gjennomgangen av KPA søkes det om å opprettholde 35% BYA for området, som også er i strid med KDP punkt 3.1.1, men denne endringen gjøres kun i plankart

og vedtak for det aktuelle området. Videre er det også i tråd med allerede gjeldende bestemmelser for reguleringsplan for Hilland Vest. Endringen vurderes dermed å kunne gjennomføres innenfor rammen av pbl. § 12-14 annet ledd.

1.3 Områdereguleringsplan for Hilland Vest:

Eiendommen inngår i boligformål i områdereguleringsplan for Hilland Vest, vedtatt 6. april 2005.





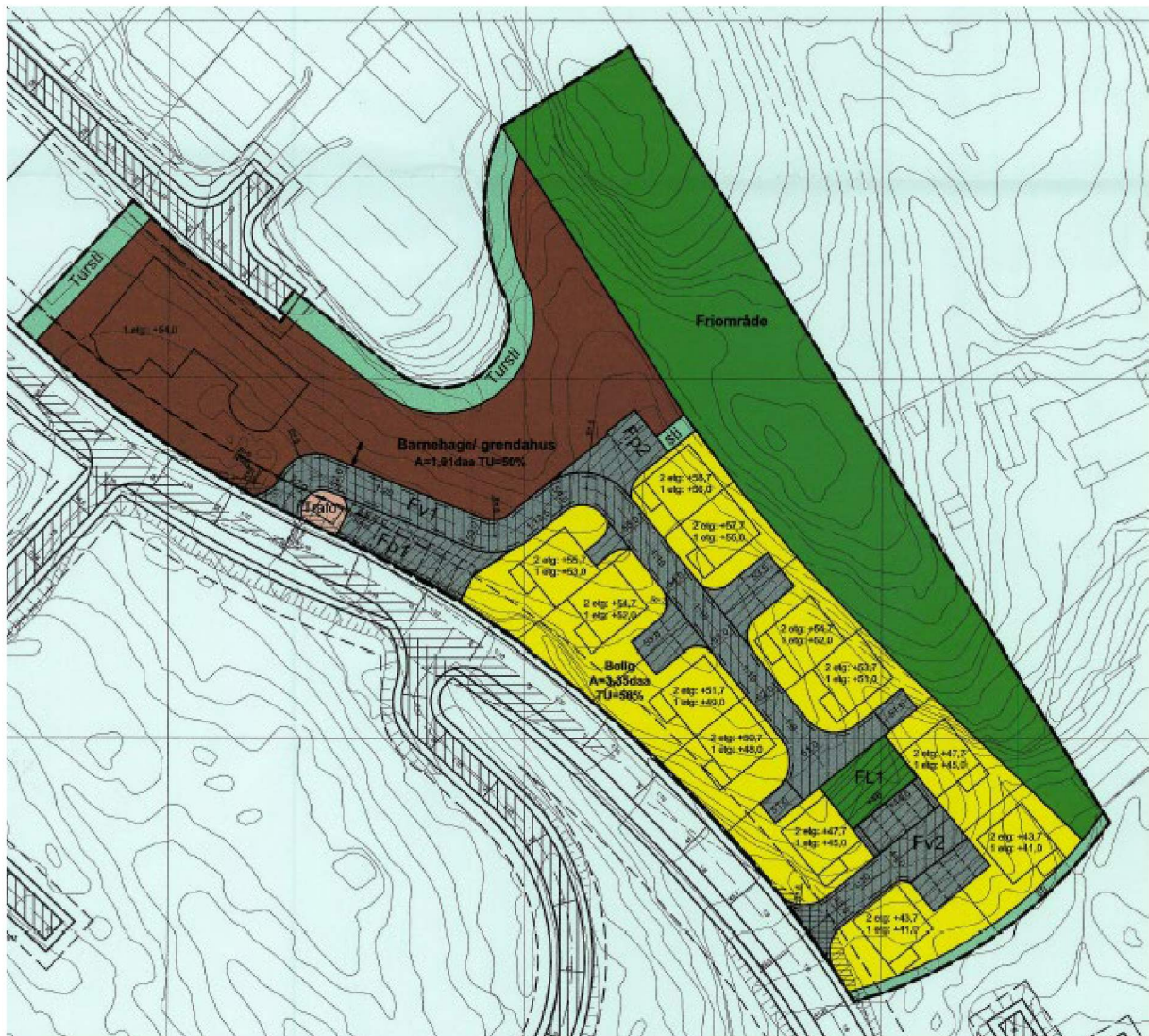
Det er felt 4 som søkes endret ved at formål for grendahus/barnehage blir omgjort til formål for bolig. I tråd med tidligere politisk vedtak vil også nordlig del av feltet bli tilbakeført som friområde.

Området inngår allerede i bebyggelsesplan (reguleringsplan) etter bestemmelsene punkt 2.1.1. Bebyggelsesplanen er uten bestemmelser, slik at det er områdereguleringsplanens bestemmelser som gir utdypende føringer for de ulike feltene.

Omsøkt reguleringsendring vil ikke medføre endringer av bestemmelsene. Etter punkt 3.2 om tillatt tomteutnyttelse er det fastsatt at maksimal tomteutnyttelse er 35% TU for frittliggende eneboligtomter. Denne søkes opprettholdt for den omsøkte endringen.

Da bestemmelsene ellers beholdes i sin helhet foreligger det ikke motstrid mellom omsøkt endring og gjeldende områdereguleringsplan, annet enn den konkrete formålsendringen.

Som del av gjennomføring av områdereguleringsplanen for Hilland Vest, inngår det aktuelle området i bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4, vedtatt 30 mai 2005.



Bebyggelsesplanen er uten bestemmelser, slik at det vises til vurdering under områdereguleringsplanen for gjennomgang av de bestemmelser som vil kunne bli påvirket av endringen.

1.5 Reguleringsplaner under arbeid:

Det er ikke kjent arbeid med reguleringsplan i nærheten av tiltaket som vil bli påvirket av omsøkt endring.

1.6 Forholdet til andre aktuelle overordnede retningslinjer og planer

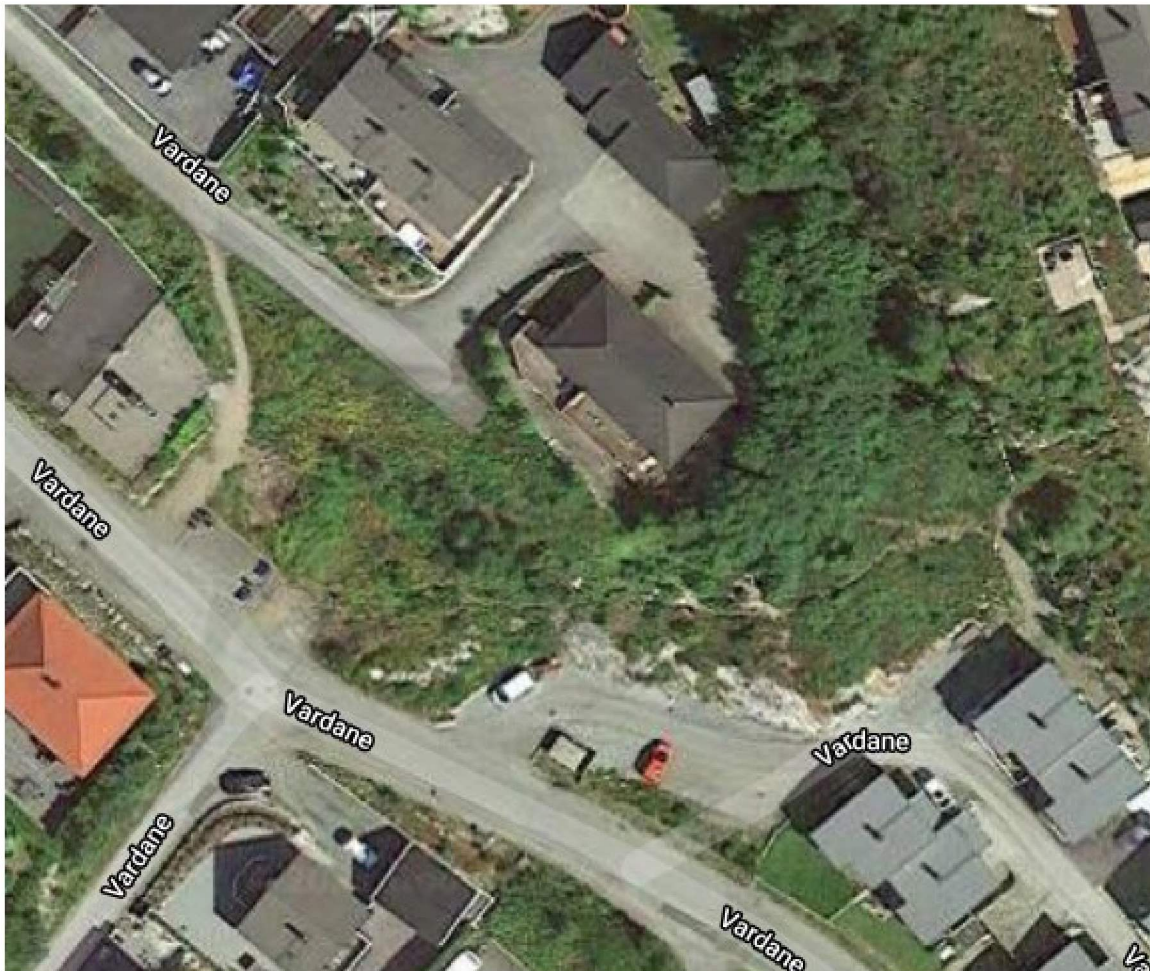
Omsøkt endring er i tråd med retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel, for uten bestemmelsen om utnyttelsesgrad som søkes opprettholdt i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vi kan ikke se at endringen ellers skulle være i strid med overordnede retningslinjer.

2. Planområdet og omgivnadene

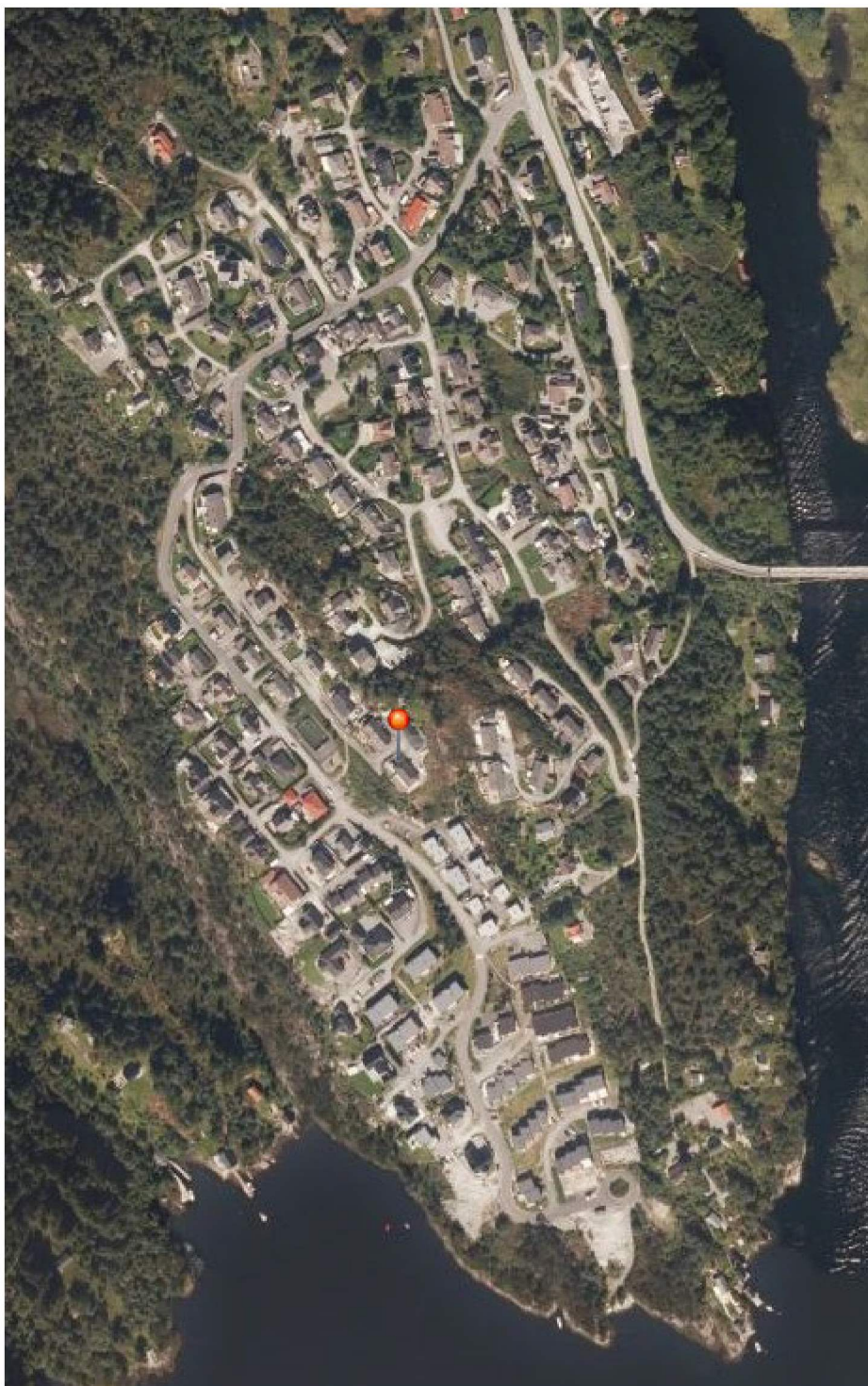


Den mindre endringen er avgrenset til å kun omfatte de deler av gnr. 134 bnr. 4 som er regulert til offentlig formål og tilgrensende friluftsområde. Dette utgjør 1,2 daa.

De aktuelle deler som søkes endres er per i dag ubebygget, men det er fremlagt infrastruktur, herunder veg, helt frem til området som søkes omgjort til boligformål.



Som det går frem av bildet ovenfor er området i dag en ubygget del av bebyggelsesplanen for felt 4, og inngår derfor som en urørt del av et større og allerede etablert boligfelt.



Området er lokalisert i et tettbygd område bestående av ulike boligtyper fra eneboliger til flermannsboliger i rekke. Området er lokalisert omtrent i midten av feltet, med god tilgang til nødvendig infrastruktur.

Den aktuelle del av eiendommen gnr. 134 bnr. 4 som søkes endret ligger ifølge hoydedata.no på mellom kt. 54 og kt. 61.

Etter opplysninger fra tiltakshaver er terrenget per i dag utformet slik at det er mulig for barn å ake fra toppen av den aktuelle del av eiendommen som søkes endret til bunn av vegen.

Bebyggelse på arealet vil dermed fungere som en sikkerhetsbuffer mellom friområdet og vegen. Videre er det også opplyst at området som er avsatt til søppelhåndtering per i dag ikke har en god nok funksjonalitet, da spannoppstillingen ved større vindkast blåser over ende, ofte før tømning. Omsøkt endring til bolig vil avhjelpe denne situasjonen da planering og terrengarbeid i forbindelse med oppføring av boliger vil gi mer ly for spannoppstillingen.

Det er ikke etablert nærbutikk eller lignende i området, slik at en endring til boligformål vil medføre at nyetablerte boenheter vil være bilavhengig. Dette vil likevel ikke skille seg fra dagens situasjon for de allerede etablerte boligene. Over Alversundbrua ligger det en bensinstasjon, og lengre sør langs Alverflaten er det etablert dagligvarehandel. Nærmeste store knutepunkt for handel og trafikk er Knarvik sentrum som ligger ca. 10 minutter unna med bil.

Nord for omsøkt område er det etablert en barnehage som ligger i gåavstand fra området, og nærmeste kollektivpunkt til området ligger langs fylkesveg 565 på vestsiden av Alverstraumen. Til fots er avstanden til både barnehage og kollektivpunkt ca. 10 min (900 meter).

Rett over Alverstraumen ligger Alversund skole for elever på barnetrinnet, og ungdomsskole og videregående er lokalisert i Knarvik sentrum.

Vi kan ikke se at det er behov for en større stedsanalyse annet enn hva som fremgår av det gjennomgåtte ovenfor. Skulle kommunen være uenig i dette bes det om tilbakemelding på dette så tidlig som mulig i planprosessen.

3. Om plantiltaket

Planinitiativ for mindre endring legges frem med et ønske om å etablere to nye boliger i ubebygget del i det veietablerte og nesten fullt utbygde boligfeltet på Hilland i Alversund.



Området som per i dag er avsatt til offentlig formål for barnehage/grendahus er ikke utnyttet til dette formål, og det er heller ikke påregnelig med slik utnyttelse i fremtiden da det er etablert barnehage nord for området. Det er heller ikke planlagt fremtidig grendahus i boligfeltet.

Muligheten for at denne etableringen ikke ville skje var klart allerede ved den politiske behandlingen av endring av bebyggelsesplanen i 2005. I vedtak om mindre vesentlig reguleringsendring er det derfor inntatt en forutsetning om at dersom det offentlige formålet blir omgjort til boligformål, skal den nordlige delen av området endres tilbake til friområde. Dette har tiltakshaver tatt hensyn til slik at friluftsområdet blir utvidet i sørlig retning, og den eksisterende turstien vil bli beholdt uforandret.

Den planlagte bebyggelsen i planområdet er to eneboliger som skal oppføres i tråd med gjeldende bestemmelser i områdereguleringsplan for Hilland Vest samt KDP og KPA med unntak av en mindre økning av tillatt utnyttelsesgrad.

I området for øvrig er det oppført boliger i ulik byggeskikk, fra tradisjonell bebyggelse til moderne rekkehus. Da omsøkt endring ligger ca. i midten av boligfeltet vil tiltakshaver inkorporere både det moderne og den eldre byggeskikken i planlagt ny bebyggelse. Det legges derfor ikke inn konkrete bestemmelser om utforming av nybygg gjennom planendringen, men gjeldende estetiske føringer i KPA og områdereguleringsplan legges til grunn.

Endringen er dermed i tråd med en bevisst, helhetlig utforming som innehar høy arkitektonisk kvalitet. Planlagte boliger vil ivareta omkringliggende landskap og omgivelsene sin karakter og form, slik at stedet tilføres gode kvaliteter. I tråd med dette skal det nyttes materialer som en finner igjen flere steder i boligfeltet for å sikre helheten. I all hovedsak vil derfor materialbruken være stein og tre.

Da boligene skal oppføres i tråd med gjeldende bestemmelser vil § 2 i områdereguleringsplan for Hilland Vest gjelde hvor det følger at alle bygg skal tilpasses terrenget og naboeiendommene. For den aktuelle del av gbnr 134/4 vil dette bety nedtrapping, da terrenget er skrånende mot nord. Gjeldende byggehøyder på maksimal 7,5 meter gesims og 9 meter mønehøyde vil også bli ivaretatt. Dette er med på å sikre at naboenes lys og utsikt ivaretas som følge av endringen, på samme tid som nybygg sikres utsikt sør og vest.

For å sikre at så mye som mulig av det ubebygde området kan omgjøres til friområde søkes det om å la utnyttelsesgraden på 35% BYA i gjeldende reguleringsplan bestå. Dette medfører en motstrid til gjeldende KPA og KDP som setter maksimal utnyttelsesgrad til eneboliger på 30%. Det bemerkes i denne forbindelse at det i gjeldende bebyggelsesplan for felt 4 er vist en utnyttelsesgrad på 50%BYA.

Foreslått utnyttelsesgrad vil dermed medføre ivaretagelse og utvidelse av friluftsområde, samtidig som man sikrer en effektiv arealutnyttelse på sørlige del av området. Det er også sørlige del av området som er egnet for bebyggelse uten at det må gjennomføre store terrenginngrep. Ved å la gjeldende utnyttelsesgrad for reguleringsplan for Hilland Vest bestå vil en dermed sikre så mye som mulig grønt/friluftsområde og større eneboliger for familier.

Utnyttelsesgraden søkes endres først og fremst i plankart og ved at gjeldende bestemmelser for reguleringsplan for Hilland Vest beholdes uendret.

Da endringen søkes i et etablert boligfelt vil en nytte seg av eksisterende søppelhåndtering. Det er videre fremlagt veg helt frem til eventuelt nye boligtomter og overvann ledes til terreng samt vil ivaretas gjennom fremtidig byggesaksprosess.

4. Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Når det gjelder den omsøkt endringens forhold til omgivelsene vises det til punktet ovenfor om plantiltaket, hvor det fremgår at fremtidig oppføring av bygg skal sikre en helskaplig og bevisst utforming med høy arkitektonisk kvalitet, hvor det vil bli nyttet stein og tre som materialer. Endringens funksjon vil være oppføring av boliger, som vil være en naturlig forlengelse av det etablerte boligfeltet i området.

I arbeidet med den arkitektoniske utformingen vil det legges vekt på å ta vare på åsprofilene, gjennom at de nye bygningene skal tilpasses terrenget. De eksisterende landskapssilhuettene vil derfor bli søkt tatt vare på gjennom at gesims/møne ikke overstiger den eksisterende terrengprofilen.

Arealet som blir satt av til friområde vil bli ivaretatt som en grønn korridor i boligfeltet. Fra området går det flere turstier som fullt ut skal opprettholdes, noe som også går tydelig frem av situasjonsplanen for planlagt bebyggelse. Det grønne friområdet skal benyttes som område for landskap med grønn pust mellom bebyggelsen og område for lek, friluftaktivitet og rekreasjon for beboerne i området.

Hva gjelder forholdet til naturmangfoldet og miljø i det aktuelle området, er det ikke registrert rødlistede arter, eller landskapsutforming som må tas i vare. Utvidelsen av friområde må imidlertid klart anses å ivareta naturmangfold og miljø i området.



I artskart er området registrert som annet markslag uten verneverdig verdi. I kart og på flyfoto er området preget av stein i dagen og en sammenblanding av vegetasjon som en vanligvis finner i utviklede boligfelt.



I artskart er det i nærheten av området registrert livskraftig lynghumle nordvest, og nord nært truet hønsehauk. Vi kan ikke se at etablering av to nye eneboliger i et nesten fullt utbygget boligfelt vil kunne få negative konsekvenser for de registrerte arter i området. Dette må også ses i sammenheng med at det allerede er oppført bebyggelse mellom registreringen og det omsøkte planområdet.

Forslagsstillers vurdering er etter dette at planforslaget for mindre endring av formål ikke utgjør en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet i området. Planlagt tiltak er i all hovedsak endring av formål fra barnehage/grendahus til bolig, som klart har en mindre belastning på områdets natur.

Forslagsstiller kan ikke se at naturen med sine biologiske og økologiske prosesser i området ikke blir ivarettatt i planforslaget for mindre endring. Konklusjonen for tiltakets konsekvenser på natur og landskap er at det foreligger tilstrekkelig informasjon og kunnskap om hvilke virkninger fremtidige tiltak kan ha på naturmiljøet.

Videre er det allerede fullt ut etablert infrastruktur i området, hvor ny bebyggelse kan knytte seg direkte til gjennom etablering av avkjørsel til nye tomter. Overvann vil ledes til terreng og til allerede etablerte blågrønne strukturer i området. Omsøkt endring som maksimalt vil åpne for to nye eneboliger vil derfor heller ikke føre til en vesentlig økning i miljøbelastningen i området som allerede har fullt ut etablert infrastruktur.

Det er ikke registrert funn av kulturminner innenfor planområdet. I gjeldende bestemmelser for Hilland Vest er det fastsatt at det ved eventuelle funn skal arbeidet stanses og kulturmyndigheter varsles. Det samme fremgår av KDP og KPA.

Etter dette er det tiltakshavers vurdering at omsøkt endring kun vil gi helt minimale virkninger på området.

5. Samfunnssikkerhet og risiko

Området inngår i ROS-analyse i forbindelse med nyere kommuneplan og kommunedelplan, samt også i risikovurderingene gjort for områdereguleringsplan for Hilland Vest og bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4. Det gjeldende ROS-grunnlaget legges derfor til grunn for denne planendring.

Det legges videre til grunn at det ikke er nødvendig med gjennomføring av ny ROS-analyse for omsøkt endring. Dette er begrunnet med at endringen grunner i at det allerede foreligger politisk vedtak for endringen, og endringen gjennomføres dermed i tråd med politisk vilje. Som gjennomgått ovenfor er det heller ikke knyttet fare for vesentlige eller uheldige virkninger ved endringen. Videre omfatter endringen kun mindre økning av allerede regulert boligområde.

Dersom kommunen er uenig i denne vurderingen bes det om tilbakemelding om krav til ny ROS-analyse så tidlig som mulig i planprosessen.

6. Varsling og medvirkningsprosess

Planarbeidet vil bli varslet etter pbl. § 12-8 og § 12-10. Medvirkningsprosessen vil starte når kommunen har fattet administrativt vedtak om oppstart av planarbeidet.

Ansvarlig søker og forslagsstiller vil varsle grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet gjennom Altinn når det foreligger administrativt vedtak.

Offentlig berørte parer som skal varsles bes oversendt fra kommunen i forbindelse med varslingen.

7. Mindre reguleringsendring etter pbl. § 12-14

Etter pbl. § 12-14 kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan dersom endringene *«i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»*.

Som gjennomgått ovenfor vil ikke endringene medføre en uheldig påvirkning av hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene vil heller ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, da reguleringsplanen er fullt utbygd, med unntak av den aktuelle del som søkes endret.

Hvorvidt endringen går utover hoveddrammene i planen beror på en konkret vurdering av om tiltaket eller endringen strider med planens overordnede formål. Planforslaget for mindre endring gjelder helt konkret et formålsbytte fra et formål som ikke vil bli utnyttet, til boligformål samt utvidet friområde.

Formålsendringen er en naturlig endring som del av det allerede veletablerte boligfeltet på Vardane i Alversund, og gir mulighet til å kunne utnytte området for oppføring av flere familieboliger. Slik området ligger plassert er det også naturlig at det blir oppført bebyggelse, all den tid det er etablert all nødvendig infrastruktur for boliger frem mot området som søkes endret til boligformål.

At endringen ikke går utover hoveddrammene i planen fremgår også av selve vedtaket om planendring tilbake til 2005. Det ble allerede da tatt høyde for at området kunne bli omregulert til bolig, da det ble satt vilkår om at dersom dette ble gjennomført skulle nordøstlige del av området føres tilbake til friområde.

I tråd med dette blir den nordøstlige delen av det omsøkte området tilbakeført til friområde med tilknytning til tursti øst i planområdet som tar gående videre inn på flere stier nordover i området. Friområdet vil etter dette bli avsatt til område for rekreasjon og lek for barn og beboere i området. Barn og unges interesser ivaretas dermed i planarbeidet.

Det må i vurderingen av om endringen kan gjennomføres som mindre endring legges særlig vekt på at oppføringen av nye boliger skal gjennomføres etter gjeldende bestemmelser for bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4, med supplering og endring etter KPA og KDP i området. Omsøkt endring blir dermed en direkte forlengelse av allerede eksisterende og etablerte boliger i nærområdet.

Den eneste endringen som søkes gjennomført i strid med gjeldende overordnede planer, er at tiltakshaver søker å opprettholde utnyttelsesgraden for eneboliger på 35% i tråd med gjeldende reguleringsplan. Dette vil sikre at så mye som mulig av området kan avsettes til friområde, på samme tid som det blir avsatt stort nok areal til boligbebyggelse for to funksjonelle familieboliger med tilhørende utenomhusarealer. Det må også legges særlig vekt på at allerede oppførte bygg i tilgrensende område er godkjent oppført med denne utnyttelsesgraden, og omsøkt tiltak vil derfor innrette seg eksisterende bebyggelse og dermed områdets karakter. Gjeldende krav i kommuneplanen om minsteareal for enebolig og maksimalkrav for total BRA vil også ivaretas gjennom omsøkte endring.

All den tid området er avsatt til bolig i overordnet plangrunnlag, herunder ny kommuneplan og kommunedelplan, samt ny bebyggelse skal føres opp etter gjeldende bestemmelser som ikke endres, da kun med unntak av en økning i utnyttelsesgrad, vurderes planforslaget til å i liten grad ville påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområdet.

Etter dette er konklusjonen av planforslaget kan behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14 (2) som forenklet prosess.

8. Endringene oppsummert

Oppsummert søkes det om følgende endringer:

- Offentlig formål i gjeldende plan for Hilland Vest blir omgjort til boligområde og nordlig del av området blir omgjort til friluftsområde.
- %BYA for etablering av eneboliger beholdes til 35%.

9. Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning etter §§ 6, 7 eller 8 i forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget for mindre endring inngår heller ikke i tiltak som nevnt i vedlegg 1 eller 2 til forskriften.

10. Oppsummering

Basert på redegjørelsene og vurderingene ovenfor vurderes omsøkt endring av bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4, å kunne bli gjennomført etter forenklet prosess etter pbl. § 12-14.

Dersom det er spørsmål til planinitiativet bes det tas kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Ragnhild Hus Fagerbakke

Advokatfullmektig

e-post: ragnhild@llco.no

mobil: 942 59 619