



Merknadsmøte- Varsel om oppstart

Dato: 15.03.22

Stad: Frekhaug kommunehus

Til stades:

Alver kommune: Ole Martin Bolset, Ingrid Raniseth

Lindås tomteelskap: Trond Lomsøy

Lindås Pensjonistlag: Kjell Hauge

Vestbo BBL: Gunnar J. Fjæra

SE arkitektur: Gro Borkner, Espen Helgeland

Bakgrunn

Merknadsmøte etter varsel om oppstart av planarbeid på Åtun, gbnr. 108/161.

Dispensasjon

Kort diskusjon om dispensasjonen frå grøntareal. Forslagsstillar stiller seg bak at ein tek klage frå Statsforvaltaren til følgje for den delen som gjeld grøntareal. Dispensasjon frå områdeplankravet består. Vidare avklaringar kring handsaming av klagen i APM vert tatt med byggesak.

Presentasjon

Gro Borkner presenterte alternativ A2 som består av Bygg A og B plassert nordvest sida av kollen. Det er skissert 26 bueiningar med livsløpsstandard frå 79-94 kvm med parkeringsanlegg i underetasje og privat altan/terrasse. Det er mangel på tenlege bustader for eldre på Lindås, og interessa for prosjektet er god.

Det er ønske om legge til rette for gode møteplassar og ein sosial akse som binder uteareala saman. Det er ønske om eit felles forsamlingsrom og gjesteleilegheit. Prosjektet vil tilstrebe gode overgangar mellom privat, halvprivat og offentleg areal med god terrengtilpassing mot kollen. Naturlege stiar skal ivaretaast og enkle stiar skal etablerast for gode gangforbindelsar. Allmenn tilgjengeleg tuftepark vert vurdert nordaust i planområdet. Det er ønske om gje bustadprosjektet lokal identitet ved å bruke inspirasjon frå lokale byggetradisjonar. Alternativ A2 har klart betre solforhold enn A1, noko som er viktig for tenkt brukargruppe.

Naturmangfaldrapport

Miljøfaglig Utredning As har undersøkt planområdet utan funn av viktige naturtypar, raudlisteartar eller andre forvaltningsinteressante funksjonsområder.

Trafikkanalyse



Analyse utført av Helge Hopen konkluderer med god utforming og kapasitet i kryss til fylkesvegen.

Kulturminne

Synfaring utført av Vestland fylkeskommune avdekka ikkje funn av automatisk freda kulturminne.

Flomsone

NVE har vurdert at busetnaden ikkje er innafor flaumsone, men at tilkomstvegen må vere flaumsikker. Forholdet til flaum vert avklart i VA-rammeplan.

Avfallshandtering

Det er ønske om bunnførte løysingar. Det har vore dialog med NGIR kring dette.

Solhaugen barnehage

Det er halde eige brukarmedverknadsmøte med Solhaugen Barnehage med synfaring.

Diskusjonspunkt

Estetikk

Kommunen tilrår at det vert regulert krav til materialbruk, takutforming ol i føresegnene. Å sikre arkitektonisk kvalitet vil vere positivt for prosjektet og i vurderinga av terrengtilpassing.

Områdeleikeplass

Kommunen ønskjer at areal til områdeleikeplass skal sikrast i planforslaget, men at ein kan vere kreative i høve utforming/innhald.

Den trondhjemske postvei

Det vart diskutert prosjektets påverknad på postvegen, og at det har kome ulike innspel frå Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune. Vi får inntrykk frå uttalen frå vlfk at det ikkje har vore gjennomført synfaring av vegen, kun synfaring for å avdekka potensiale for automatisk freda minner. Det vert fremja ønskje om ei felles synfaring der alle partar er presentert.

Kommunen tek kontakt med eigen kulturavdeling og Sigrun Wølsted hjå fylkeskommunen for avklaring av felles synfaring.



Merknadsskjema – planoppstart

Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Alver kommune sine kommentarar
<p><u>Private merknader:</u></p> <p>Solhaugen barnehage SA, Storbruhaugen 14, gbnr. 180/509, 09.07.2021.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ønsker at utbygger bygger ny plass til gapahuk, eldstad og naturleikeplass. 2. Viktig at utbygger ivaretek naturmangfald og naturlegtopografi. 3. Ønsker at utbygger etablerer naturstiar i området. 4. Ønsker at utbygger etablerer ein liten park med ulikeleikeapparat og rekreasjonselement. 5. Ønsker at utbygger set opp skilt/infotavle om naturen og historikken i området. 6. Ønsker at utbygger får opp skilting med fartsgrense 30 ved innkjørsel til området. 7. Ønsker at utbygger set opp skilt med namn på kva ein finn i området ved innkjørsel. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Området med gapahuken, eldstad og naturleikeplass ligg utanfor planområdet, og det er lite truleg at området vert berørt av planarbeidet. 2. Teke til følgje. Naturmangfaldrapporten seier at ingen viktige naturtypar, raudlistearter eller andre forvaltningsinteressante funksjonsområde er registrert i planområdet. Naturleg topografiskal takast i vare i størst mogleg grad. 3. Teke til følgje. Innanfor planområdet skal det ivaretakast stisamband, og etablerast enkle naturstiar. 4. Det skal etablerast leikeplass innanfor planområdet. 5. Det vil vurderast å setje opp skilt/infotavle. 6. Det vert lagt opp til låg kørehastigheit på internvegen i planområdet. Dersom denne skal regulerast til offentlig veg, er det kommunen som er ansvarleg for skilting. 7. Det vil vurderast å setje opp skilt. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering 2. Tatt til orientering 3. Tatt til orientering 4. Tatt til orientering 5. Tatt til orientering. Det kan i føresegnene takast inn i kva formål det er tillate å oppføre skilt. 6. Vegskilt vert ikkje handsama i plan. For offentlege og private vegar er det Statens Vegvesen som fattar vedtak om fartskilt, for kommunale vegar er det kommunen. 7. Skilt må søkast om til rett vegmynde, i dette tilfellet Alver kommune.
<p><u>Høyringsinstansar:</u></p> <p>Statsforvaltaren i</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vurderer at det skal særskilde grunner til å fråvike frå 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ved å plassere bygg som skissert i planframlegget, får ein 	



<p>Vestland, 16.08.2021, dokumentnummer: 2021/11255.</p>	<p>føremålsområdet B1 i kommuneplanens arealdel.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Stiller seg undrande til at ein ønsker å auke tal bueingar frå 10-15 til 23-27.3. Meiner at skissert plassering av blokk B i alternativ A2 i litengrad følger opp kommuneplanen, særleg med tanke på grønstruktur, landskap og bevaring av kollen.4. Meiner det skal mykje til for å lempe på krav om områdeleikeplass i kommuneplanens arealdel.5. Meiner det er viktig at sentrale tema i konsekvensutgreiing til kommuneplanen vert godt belyst og at planen søker å avgrense dei negative verknadene mest mogleg.6. Er positiv til at planarbeidet skal ivareta stiar i planområdet. Det bør	<p>vesentleg betre sol- og utsynstilhøve enn dersom bustadområdet følger føremålsgransa til B1 i KPA. Tilsvarande erstatningsarealvert regulert til grønstruktur innanfor planområdet. Syner til kommunestyresak 082/21, der følgande vedtak vart fatta: <i>Alver kommunestyre godkjenner privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161, skildra som alternativ A2.</i></p> <ol style="list-style-type: none">2. Det er eit stort behov for tenlege bustader for eldre, og ein aldrande befolkning i kommunen. Nasjonale føringar seier at ein skal ha ein eldrevenleg stadutvikling. I kommunedelplan for helse, sosial og omsorg 2017-2027 for tidlegare Lindås kommune er det vektlagt ein strategi for at kommunen vil «Legge til rette for å bu lengst mogleg i eigen heim». Tilgjengelegheit til helserelevante tenester vil bidra til ein meir effektiv eldreomsorg. Prosjektet kan etablerast som byggetrinn.3. Bygg B er plassert vest for kollen. Terrenget her er bratt, og viktig grønstruktur som stisamband og opphaldsareal synest ikkje å bli forringa av den skisserte plasseringa av bygget.4. Det skal opparbeidast leikeområde med leikeapparat, men det synest ikkje hensiktsmessig å etablere områdeleikeplass i samsvar med krav i KPA. Bustadene skal vere for aldersgruppa 55+, og andre kvalitetar i uteområda er viktigare for	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til orientering2. Tatt til orientering3. Tatt til orientering4. Tatt til orientering. Uti frå merknad frå Solhaugen bhg, kan området trenge eit løft i høve tilbod til barn og unge. Planen må tilstrebe å følgje krav til områdeleikeplass i kdø Lindås. Leikeplassen bør ha tilbod retta både mot barn og eldre.5. Tatt til orientering6. Tatt til orientering7. Tatt til orientering. Det er i dag god interesse for prosjektet.
--	--	--	---



framleis vere attraktivt å gå opp på kollen etter utbygging, og den bør i størst mogleg grad ivaretakast som grønstruktur.

7. Rår primært til at ein ikkje går vidare med bygging på arealetsom ikkje er avsett til bustad, og at tal bueningar vert redusert til 10-15. Dersom ein går vidare med skissert utbygging i alternativ A2, må planforslaget i tilstrekkeleg grad sikre verdiane i området. Det bør også vere eit reelt behov for fleire bueningar.

brukargruppa. Det vurderast å regulere eit ålment tilgjengeleg område nordvest i planområdet til leikeområde/tuftepark.

5. Teke til orientering.
6. Teke til orientering. Kollen skal i størst mogleg grad ivaretakast som grønstruktur.
7. Teke til orientering. Planforslaget sikrar verdiar i området knytt til grønstruktur, born og unge og landskap.



<p>2 Vestland Fylkeskommune, 19.08.2021, dokumentnummer: 2021/27328-7.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Planen må legge til rette for sosial berekraft, herunder bustader med god tilgang på skjerma uteareal, lys og luft. Fjernverknad og tilpassing til terreng må vektleggast i planen.2. Nye tilbod og type bustader må bidra til å vidareutvikle eksisterande tilbod i nærområdet. Planområdets eigenart og karakter må takast omsyn til. Nye bygg og strukturar må tilpassast strøkskarakter, og vere i samspel med nabobygg og omgjevnader.3. Universell utforming både ute og inne må ligge til grunn for val av løysingar i planen.4. Er positiv til at prosjektet kan bidra til å redusere udekket bustadbehov for eldre. Behovet for tenlege bustader for denne gruppa er stort.5. Tilrår dialog med brukargrupper i ulike fasar av prosjektet.6. Det må sikrast gode uteareal, og kvaliteten på desse må vere slik at born kan bevege seg til og frå	<ol style="list-style-type: none">1. Teke til følgje. Planforslaget legg opp til funksjonelle uteoppfallsareal knytt til bucingane. Sol- og utsynstillhøve og luft mellom bebygde strukturar er viktige prinsipp i planforslaget. Bygg skal i størst mogleg grad innordne seg terrenget.2. Planen vil bidra til å skape nye bustadtyper i området. Viktige landskapselement skal bevarast og nye bygg og strukturar skal tilpassast strøkskarakter. Det skal i størst mogleg grad ivareta kastvegetasjon, og bygg og strukturar skal innordne seg terrenget. Prosjektet skal byggast med ein lokal forankring når det gjeld material- og fargebruk. Prosjektet har ikkje nærliggande naboar. I omgjevnadene finn ein større strukturar som nærsenteret og Lindås bu- og servicesenter.3. Teke til følgje.4. Teke til orientering.5. Teke til følgje.6. Teke til følgje. Gode uteareal og gangsamband i planområdet er vektlagt.	<p>Tatt til orientering.</p>



	<p>på ein trygg og naturleg måte.</p> <p>7. Utforming av uteareal må vere av høg kvalitet, både estetiskog materielt.</p> <p>8. Leikeareal bør vere universelt utforma, ha god og attraktiv utforming og tilføre området gode kvalitetar.</p> <p>9. Ein bør søke å bevare kollen og tilpasse prosjektet overordna grøntdrag og eksisterande stiar.</p>	<p>7. Teke til følgje. Kvalitet på uteareal er vektlagt i planforslaget.</p> <p>8. Teke til følgje. Leikeareal skal så langt det er mogleg vere universelt utforma.</p> <p>9. Teke til følgje. Kollen skal i størst mogleg grad bevarast ogprosjektet skal tilpassast overordna grøntdrag og stiar.</p>	
	<p>10. Planen må sikre at byggetiltak og infrastruktur innordnar segdei fysiske omgjevnadene.</p> <p>11. Verknad på naturmangfald bør vurderast i planen.</p> <p>12. Ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalt ogteke omsyn til.</p> <p>13. Ber om at det vert teke særleg omsyn til den Trondhjemske postvei.</p> <p>14. Varslar om at Fylkeskommunen må gjennomføre ei synfaringi området for å vurdere behov for arkeologisk undersøking.</p> <p>15. Planarbeidet må vurdere kapasitet og utforming av kryssområdet mellom Fonnebostvegen og Storbruhaugen.</p>	<p>10. Teke til følgje. Planforslaget søker å minimere terrenginngrep.</p> <p>11. Teke til følgje. Naturmangfaldrapport er utarbeida.</p> <p>12. Teke til følgje.</p> <p>13. Teke til følgje. Plangrensa er lagt utanfor omsynssone til den Trondhjemske postvei i KPA, og denne vert ikkje berørt av tiltaki planen.</p> <p>14. Synfaringa er gjennomført, og Fylkeskommunen ser det ikkjесom naudsynt med ytterlegare undersøkingar i området.</p> <p>15. Teke til følgje. Det er utarbeidd trafikkanalyse som syner god kapasitet og utforming av kryss.</p> <p>16. Teke til orientering.</p>	



	<p>16. Dersom ein startar på reguleringsplan før områdeplanen er vedteken, bør det stillast strengare krav til dokumentasjon.</p> <p>17. Planarbeidet må vurdere om tilbodet for mjuke trafikantar er tilstrekkeleg utbygd til sentrale målpunkt på Lindås tettstad.</p> <p>18. Akseptabel byggegrense mot fylkesvegen er 30 meter.</p> <p>19. Dersom planarbeidet avdekkar behov for utbetring av kryssområdet og tilbod for mjuke trafikantar, må det settast rekkefølgekrav til relevante samferdselsføremål.</p>	<p>17. Teke til følgje. Omtalt i planomtale pkt. xxx.</p> <p>18. Teke til orientering.</p> <p>19. Trafikkanalyse syner at det ikkje er behov for utbetring av kryssområdet eller tilbod for mjuke trafikantar.</p>	
<p>3 Statens Vegvesen, 20.08.2021, dokumentnummer: 21/145648-2.</p>	<p>1. Ser at plangrensa tilpassar seg omsynssona til den Trondhjemske postvei, og legg til grunn at tiltak i planen ikkje kjem i konflikt med kulturminnet.</p> <p>2. Kryss og avkøyrsløse frå offentleg veg skal ha utforming i tråd med handbok N100.</p> <p>3. Legg til grunn at verknadene planen vil ha for vegtransport og vegnett vert utgreia og kjem tydeleg fram av plandokument.</p>	<p>Teke til orientering. Tiltak i planen kjem ikkje i konflikt med postvegen.</p> <p>Teke til følgje. Kryss og avkøyrsløse skal utformast i tråd med handbok N100.</p> <p>2. Teke til følgje. Omtalt i planomtale pkt. xxx.</p>	<p>Tatt til orientering.</p>
	<p>4. Eventuelle konsekvensar for utvikling, drift og vedlikehald av vegnettet og for samordna bustad -, areal- og transportplanlegging, universell utforming, trafikksikkerheit og framkomelegheit må utgreiast.</p>	<p>4. Teke til følgje. Desse omsyna er omtalt i planomtale pkt. xxx.</p>	



4 Direktorat for mineralforvaltning, 19.07.2021, dokumentnummer: 21/05180-2.	1. Kan ikkje sjå at den føreslegne planen kan få følgjer for registrerte førekomstar av mineralske ressursar, bergrettar eller masseuttak i drift, og har ingen merknader til oppstart.	1. Teke til orientering.	Tatt til orientering.
5 NVE, 18.08.2021, dokumentnummer: 202112098-2.	1. Ingen konkrete innspel til planarbeidet. Generell rettleiing. 2. Etter konkret førespurnad til NVE angående aktsemdssona forflaum i planområdet, vart det opplyst at det ikkje er naudsynt med ytterlegare dokumentasjon, ettersom planlagde bygg plasserast utanom flaumutsett areal. 3. Kan bruke aktsemdssona til å avgrense ei omsynssone H320, flaumfare, dersom det ikkje skal gjerast tiltak innanfor denne. 4. Dersom tilkomstveg vert lagt i aktsemdsområdet, eventuelt lågare enn 2 meter over normalvasstand for bekken i aust, måtilkomsten vere flaumsikker, og ikkje påverke flaumforløpet.	1. Innspelet er teke til orientering. 2. Teke til orientering. 3. Teke til orientering. 4. Teke til følge. Tilkostvegen skal vere flaumsikker, og ikkje påverke flaumforløpet.	Tatt til orientering.



6 NGIR, 14.07.2021, dokumentnummer: 21/008.	<ol style="list-style-type: none">1. Kvar einskild husstand har rett til sette fram opptil to dunkartil levere av avfall kvar veke.2. Det må settast av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane.3. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysningar.4. Tilkomstvegar til hentestadar må vere dimensjonert slik at renovasjonsbilen kan nytte dei. Bør kunne snu ved hentestaden.5. Leikeplass og liknande bør ikkje ligge i nærleiken av hentestadane.	<ol style="list-style-type: none">1. Teke til orientering.2. Teke til følge.3. Teke til orientering.4. Teke til følge. Tilkomstveg til hentestad skal dimensjonerast for renovasjonsbil, og det vert tilrettelagt for snuplass.5. Teke til orientering.	Tatt til orientering.
	6. tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og brytastnår det er snø og is.	6. Teke til orientering.	