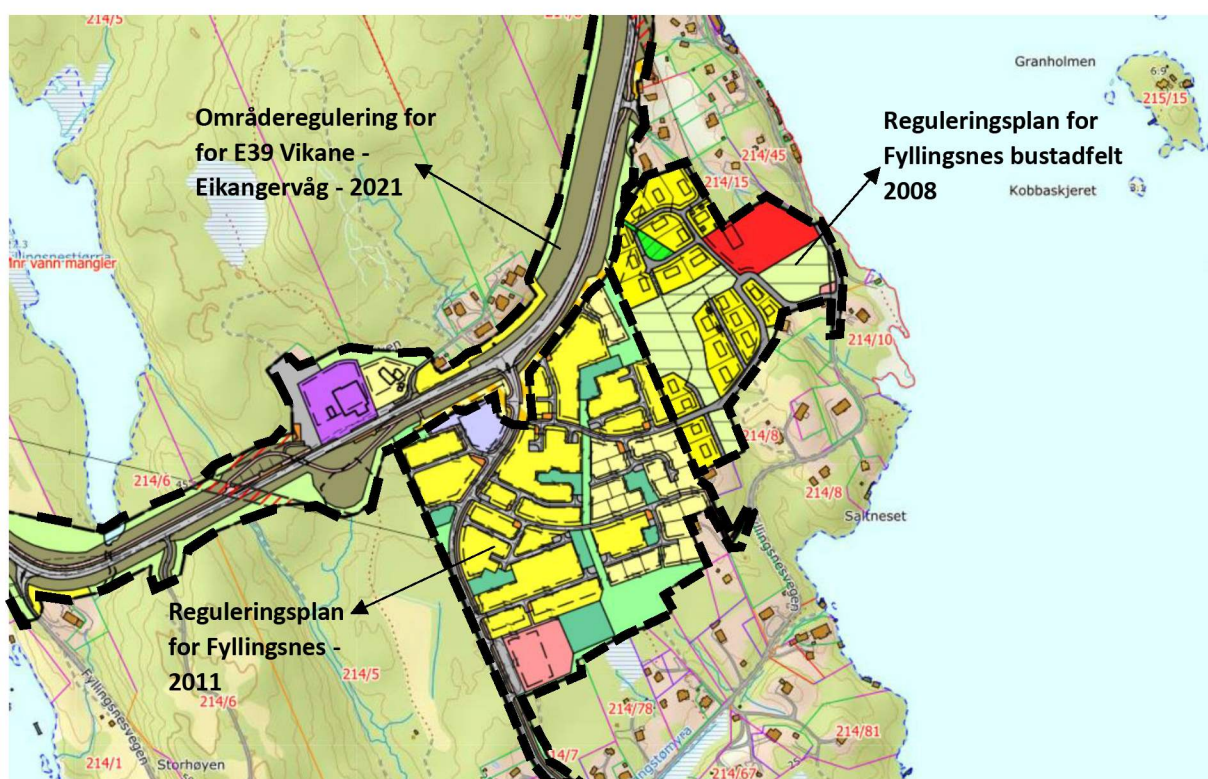


OPPDRAG	1136 Alver Tomteselskap AS - Rådgiving	OPPDRAGSGIVER	Alver Tomteselskap AS
UTARBEIDET AV	Christian Frønsdal	DATO	04.05.2022

## Realisering av reguleringsplanar for Fyllingsnes bustadfelt

Fyllingsnes Utvikling AS og Alver Tomteselskap AS undersøker moglegheitene for å starte utvikling av deira ferdigregulerte tomter på Fyllingsnes i Alver kommune (sjå kart under). Hovudformål er bustad, men det ligg også barnehage, friluftsmål og i tillegg er det i KPA lagt inn eit areal til skule sørvest for Fyllingsnes-planen. Tomtene ligg rett sør for E39. Formål med førehandskonferansen er å få svar på kva som må til for realisering av utvikling i området.



Figur 1. Plansituasjon i området. Kjelde: Alver kommune.

### Prosess

Det har allereie vore 2 møter med Alver kommune. Eitt møte der ein saman med VA-ingeniør (Arne Helgesen) i kommunen gjekk gjennom føresetnader for VA-utvikling i området, og eitt møte med Inger Marie Jordal, Line Merete Valle og Arne Helgesen for å svara på ein del spørsmål frå tiltakshavarane. Under følgjer referat frå dette møtet (kommunens svar med raudt):

Hei,

Vi hadde et internt møte med plan og vei, vann og avløp på torsdag. Se våre svar med rødt på det dere trengte avklaringer på:

- *Veie – hva blir kommunalt? Hvordan bør kommunen ha tilkomst inn til ny skoletomt? Hovedveien gjennom feltet bør være kommunal. I og med at kommunen ikke har kommet lenger i planleggingen, er det vanskelig å si nøyaktig hvor tilkomst til skoletomten bør være – men det er sannsynlig at veien gjennom feltet kan brukes. Vi antar at denne veien er dimensjonert for renovasjonsbil mm, og at den derfor har tilstrekkelige dimensjoner. Hvis det skal gjøres noen justeringer på reguleringsplanen, bør dimensjonene på den fremtidige kommunale veien gjennom feltet sjekkes.*
- *VA*
  - o *Kommunens behov med skole mm? Ja, dette må tas med i VA-rammeplanen. Det har Arne Helgesen allerede gitt Haugen VVA beskjed om. Siden skolestørrelse ikke er endelig avklart enda, må vi ta høyde for en skole med 450 elever – som er maks elevtall for kommunale skoler i Alver pr. nå. Kan dere videreformidle dette? Det er trolig aktuelt å settes av stikk i kum til skoletomt når VA-arbeidet utføres.*
  - o *Hva med private boliger på oppsiden av E 39? Og Våge karosseri? De har visstnok en privat slamavskiller inne på utbyggernes tomt. Noe må gjøres her. Sanering av denne? Hvem sitt ansvar blir dette? Bør dette inn på kommunalt anlegg? Miljø og tilsyn må svare på disse spørsmålene. Aktuelt i en forhåndskonferanse.*
- *Plan – kan de bygge etter denne planen i dag? Det må byggesak svare på i en forhåndskonferanse.*
- *Hva med areal til barnehage? Ved utbygging av hele feltet slik det er regulert, så blir det nok aktuelt med barnehage. Må ha arealet liggende. Diskuteres i forhåndskonferanse.*
- *Utbyggingsavtale med kommunen? Vi er usikre på om det er aktuelt. Det kan være aktuelt med en justeringsavtale for å få mva-refusjon på kommunal vei.*
- *Tilkomst til skolen – klarer vi oss innenfor eget areal eller trenger vi areal i nabofeltet? Alver kommune kan forsøke å ta kontakt med Skyss i forkant av en forhåndskonferanse, for å sjekke om skyss tillater å kjøre ned til skolen eller om bussene må sette av ungene langs fylkesveien i de nye busslommene ved Våge karosseri.*

*Videre anbefaler vi altså at dere ber om en forhåndskonferanse for videre avklaringer.*

*Når det gjelder skolen, så er vi dessverre ikke kommet lenger enn at vi må svare litt rundt her – vi kan ikke gi så mange konkrete svar før vi har startet arbeidet. Vi har som sagt ikke startet prosjektering, og vi eier heller ikke arealet.*

*Håper dette i alle fall gav dere noen svar til videre arbeid!*

Det har i tillegg vore kontakt med Ingrid Raniseth på planavdelinga, som også anbefaler førehandskonferanse for å avklara vidare framdrift.

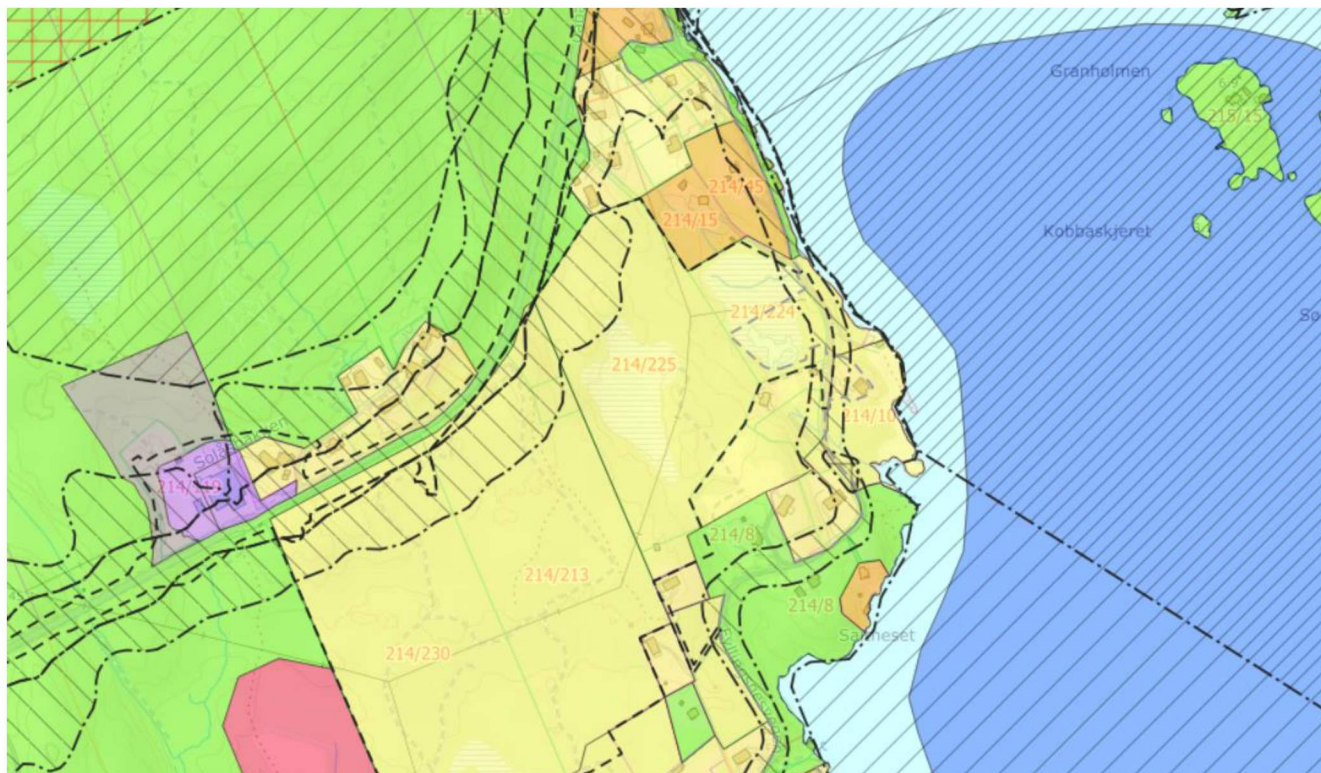
Anbefalinga frå kommunen er altså ein førehandskonferanse med kommunen der desse tema tas opp. I området er det både private og offentlege interesser, og vi ønskjer eit godt møte der alle relevante representantar frå kommunen stiller.

## **Plangrunnlag**

### *Kommuneplanens arealdel (KPA 2019-2031)*

Overordna plan viser tomtene med formål *Bustader* (sjå kart under). Det ligg ein støysone (gul) langs E39 som går inn nord-vest i 214/225. Erfaringsmessig er det mogleg å byggja i desse sonene, men dette må avklarast

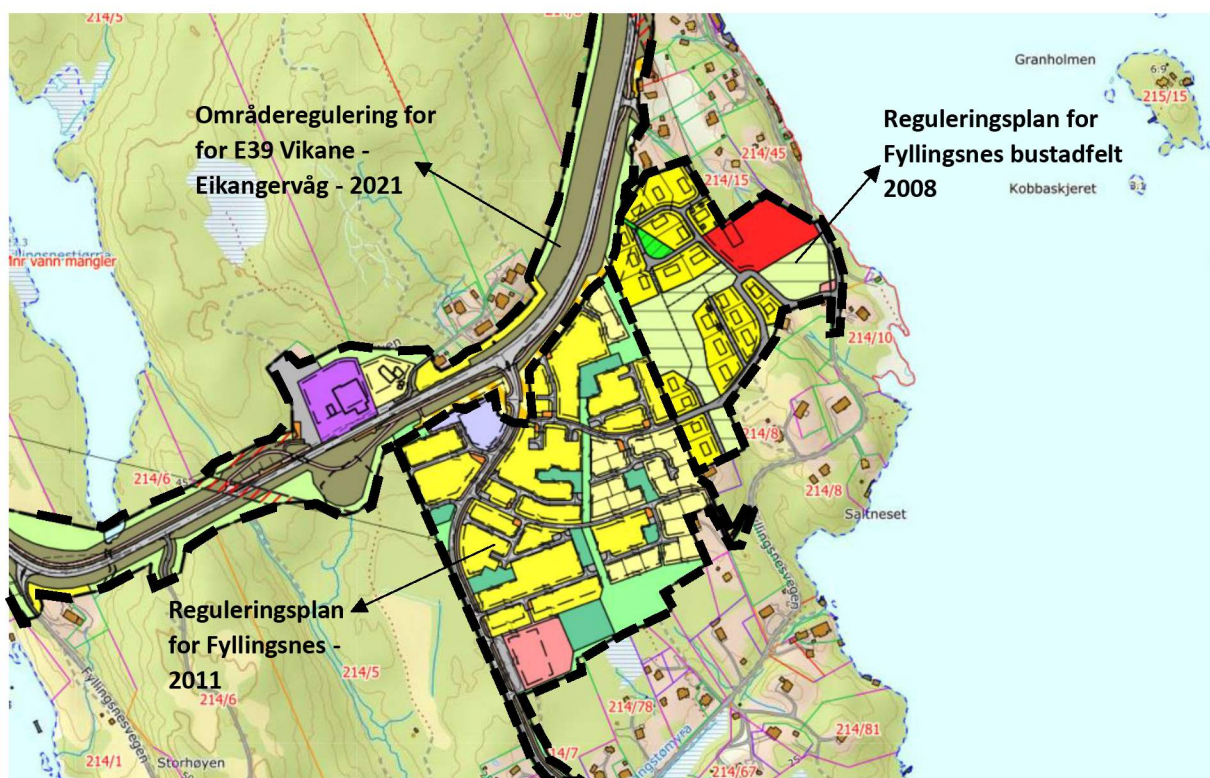
med overordna mynde. Elles inngår tomtene i eit føresegningsområde (#60) som er eit område der eldre reguleringsplanar gjeld, men der KPA sine føresegner slår inn når reguleringsplan ikkje har eigne føringar om tema.



Figur 2. Kommuneplanens arealdel 2019-2031. Kilde: Fylkesatlas.

### Gjeldande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringer viser hovudformål bustad og inkluderer friluftsområde og barnehage (sjå kart under). Dei 2 reguleringsplanene har lenge venta på avklaring om avkøyring frå E39, samt trafikksikker skuleveg nordover mot Eikangervåg. Dette er no sikra gjennom nyleg vedtatt områderegulering for E39 Vikane – Eikangervåg (vedtatt mai 2021). Fyllingsnes Utvikling AS og Alver Tomteselskap AS planlegger nå utvikling av områda.



Figur 3. Plansituasjon i området. Kjelde: Alver kommune.