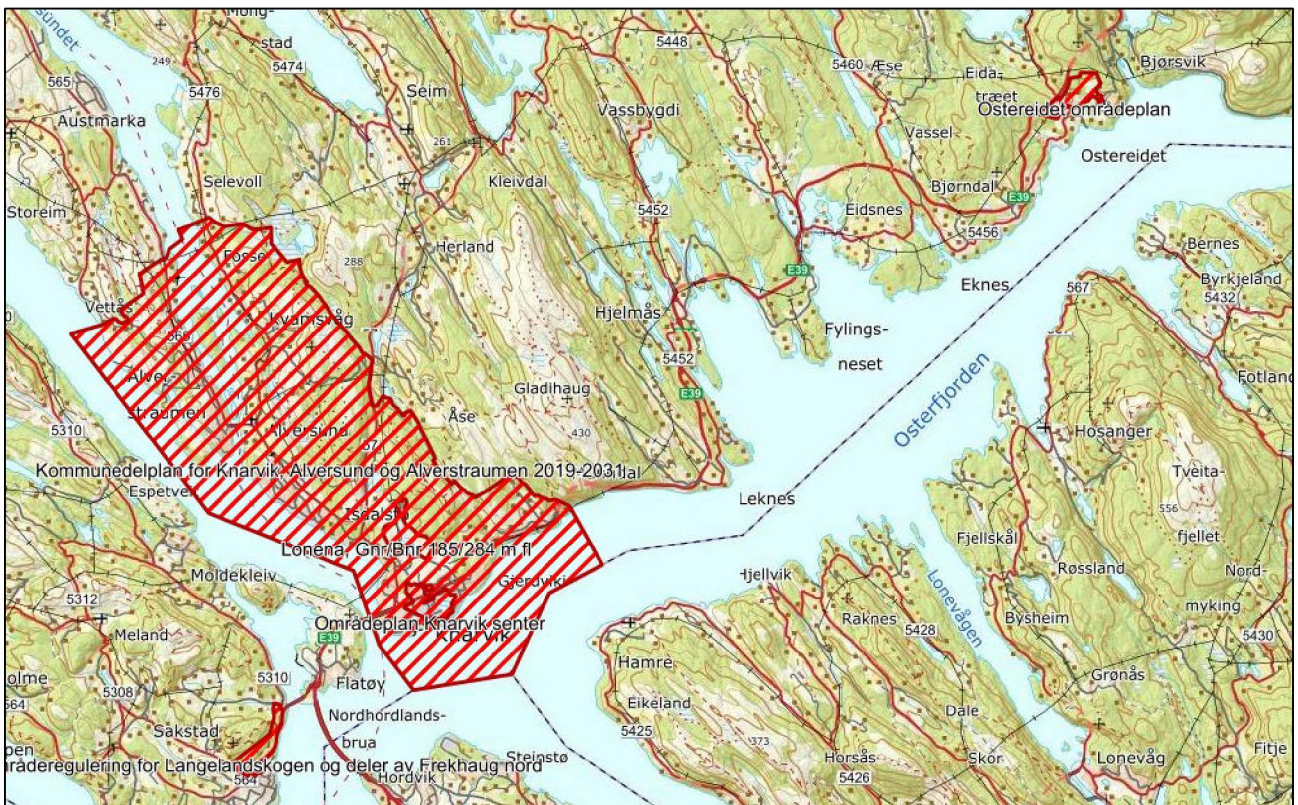


OPPDRAAG	1145–Alver Tomteselskap - Rådgiving	OPPDRAAGSGJEVAR	Alver Tomteselskap AS
UTARBEIDA AV / GODKJEND	Vill Plan AS / Alver Tomteselskap AS	DATO / REV.	14.09.2022 / 01
DYKKAR REFERANSE	Marte Hagen Eriksrud	KONTAKTPERSON	Christian Frønsdal
DOKUMENTNAVN	Innspel til Kommuneplanens arealdel 2022		

15. juni 2022 vedtok utval for areal, plan og miljø i Alver kommune oppstart av arbeidet med arealdelen i kommuneplanen og utlegging av planprogram på høyring. Fram til 15. september kan ein kome med innspel til planarbeidet og planprogram. I tillegg kan ein kome med innspel til korleis ein vil utvikle arealet sitt og til korleis kommunen skal utvikle areala sine.

For nokre deler av kommunen er det gjeldande områdeplanar under realisering eller planar som er nyleg vedtekne. Innanfor følgjande delområde (sjå kart under) vert det difor ikkje opna opp for å vurdere innspel i planarbeidet:

Kommunedelplan for Knarvik-Alversund, med Alverstraumen 2019-2031 (planid 1263-201701), Områdeplan for Knarvik (planid 1263-201002), Områdeplan Ostereidet (planid 1263-201802), Områdereguleringsplan for Langelandskogen (planid 1256-20170004), Områderegulering for Lonena (planid 1263-201610).



Figur 1. Avgrensing av kommunedelplan for Knarvik - Alversund 2019-2031. Kjelde: Planregister Alver kommune.

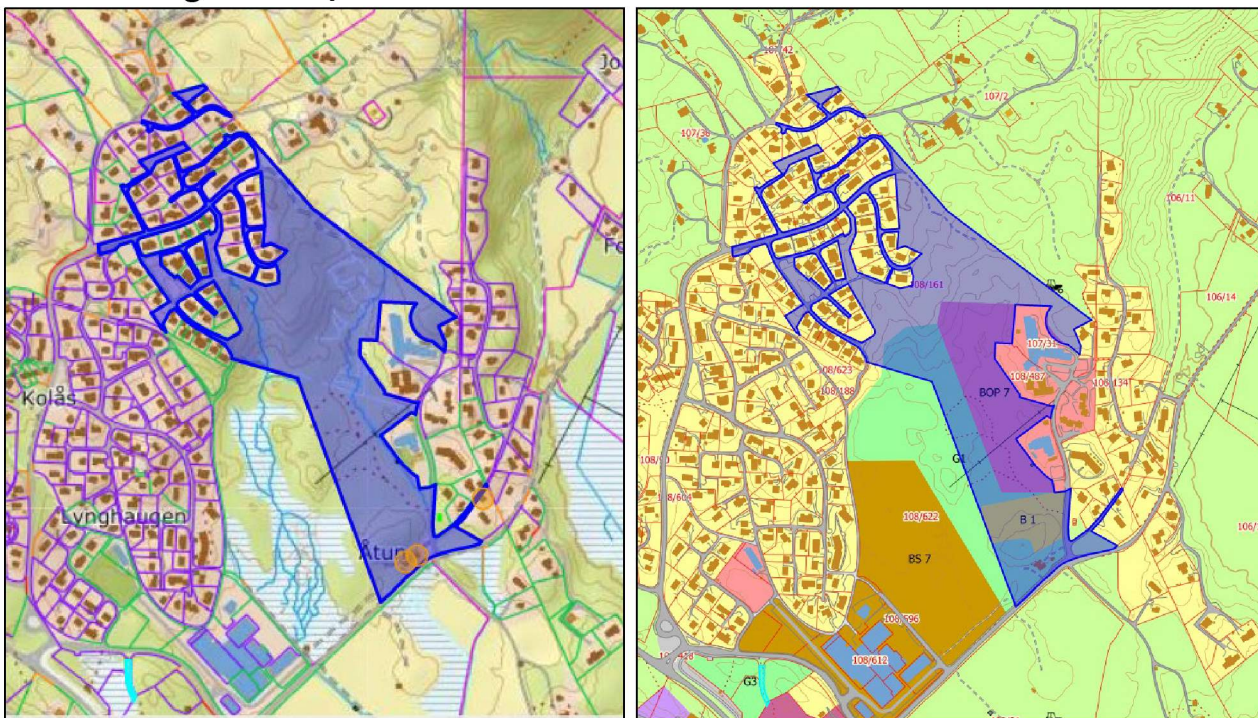
Det vert i tillegg ikkje opna opp for å vurdere innspel på akvakultur og fiskeri i sjø i planarbeidet. Alver kommune sine sjøareal vert fastsett i pågåande arbeid med Interkommunal plan for sjøareal. Alver kommune har fastsett kva kriteriar som vert lagt til grunn, administrativt, for vurdering av innspela. Gjennomgangen under følgjer desse kriteriane.

Under følgjer Alver Tomteselskap sine innspel.

Innhald

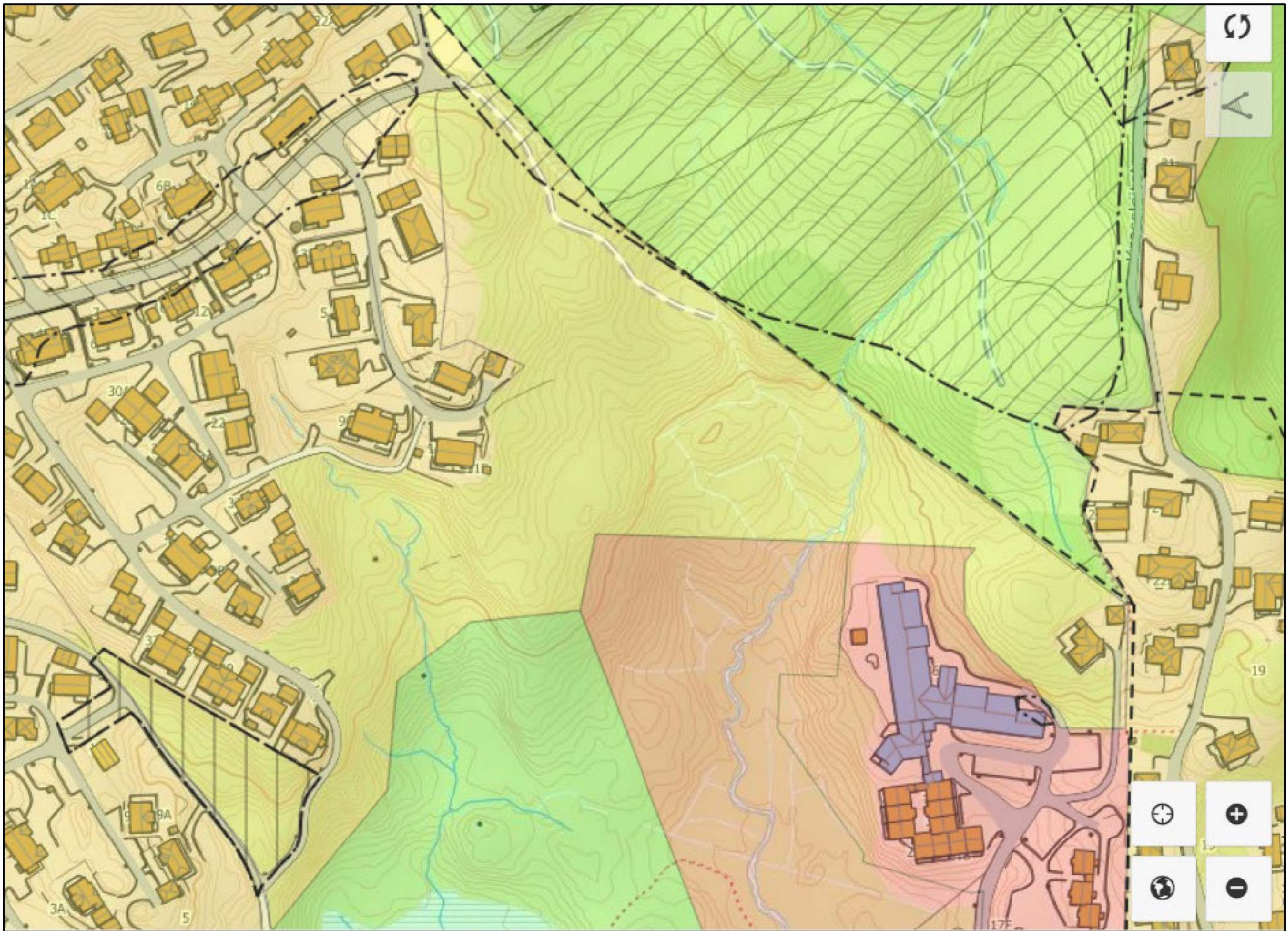
1. Lindås – gbnr. 108/161	3
2. Lindås – gbnr. 108/626	5
3. Holmeknappen – gbnr. 310/88.....	6
4. Fossesjøen – gbnr. 325/167	8
5. Rissundet	10

1. Lindås – gbnr. 108/161

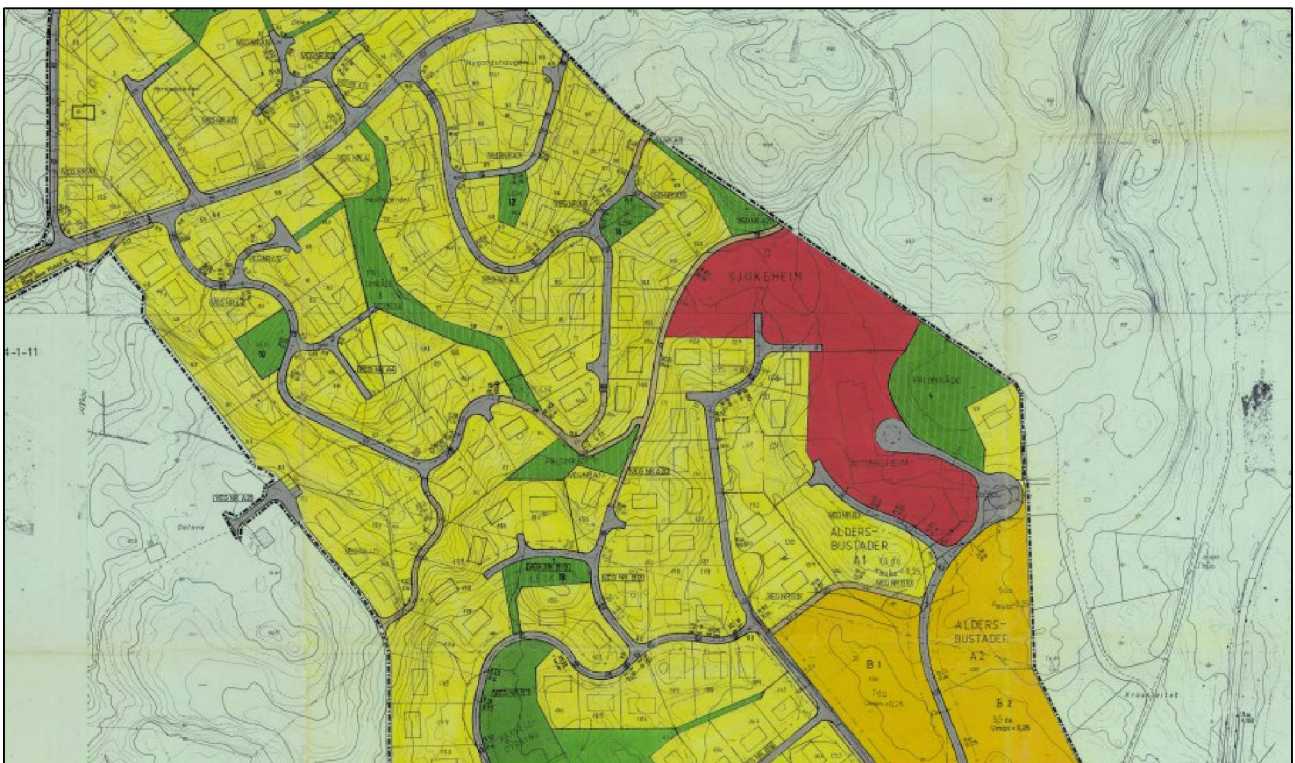


Figur 2 og 3. Avgrensning av eiedomen i høve til situasjon og KPA.

TEMA	KVA SOM VERT VURDERT
Storleik	Ca. 182 daa. Ca. 37 daa på bustadformål.
Gjeldande føringar / hovudformål	KPA: Plankrav - Området skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast. Formål - Busetnad i nord (jf. figur 5), LNF, Offentlege teneste, framtidig busetnad (regulerast i Åtun-planen) Regulering: Kolås III (busetnad og sjukeheim), jf. figur 6.
Vurdering av behov	Det er lite ledig kapasitet på realiserbare tomter med formål busetnad på Lindås. Etablering av fleire bustader på Lindås er fornuftig fordi dette vil styrka lokalsenterfunksjonen, gi fleire folk nærleik til kollektivtilbod, motverka bustadspreiing, og gjennom dette bidra til berekraftig utvikling av kommunen. Det er i tillegg også behov i kommunen for større diversitet i boligtypar, og eiedomen kan nyttast til utvikling av slike konsept (leige-til-eige, førsteheimsbustader, mv.).
Er arealet egna for utbygging?	Terrenget med busetnadsføremål er relativt kupert, slik at utvikling av område vil krevje større ressursar.
Er arealet/tiltaket i konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar?	Ikkje avdekkja
Er arealet ei utviding av allereie utbygd areal?	Ja
Har område/arealet lagt inne som byggeområde i lengre tid utan å bli realisert?	Ja
Innspel	Behalda bustadformålet som ligg på tomten. Alver kommune informerte i 2021 om at områdeplan for Lindås er teken ut av planstrategien til Alver kommune. Tomteselskapet har ikkje fått informasjon om når den startar opp igjen. Kva er kommunens tidsperspektiv i høve områdeplanen. Kva moglegheit ligg det for å dispensera frå plankravet i KPA (dersom det er usikkerheit kring områdeplan)? Er det ei løysing å heller setje krav til detaljregulering?.

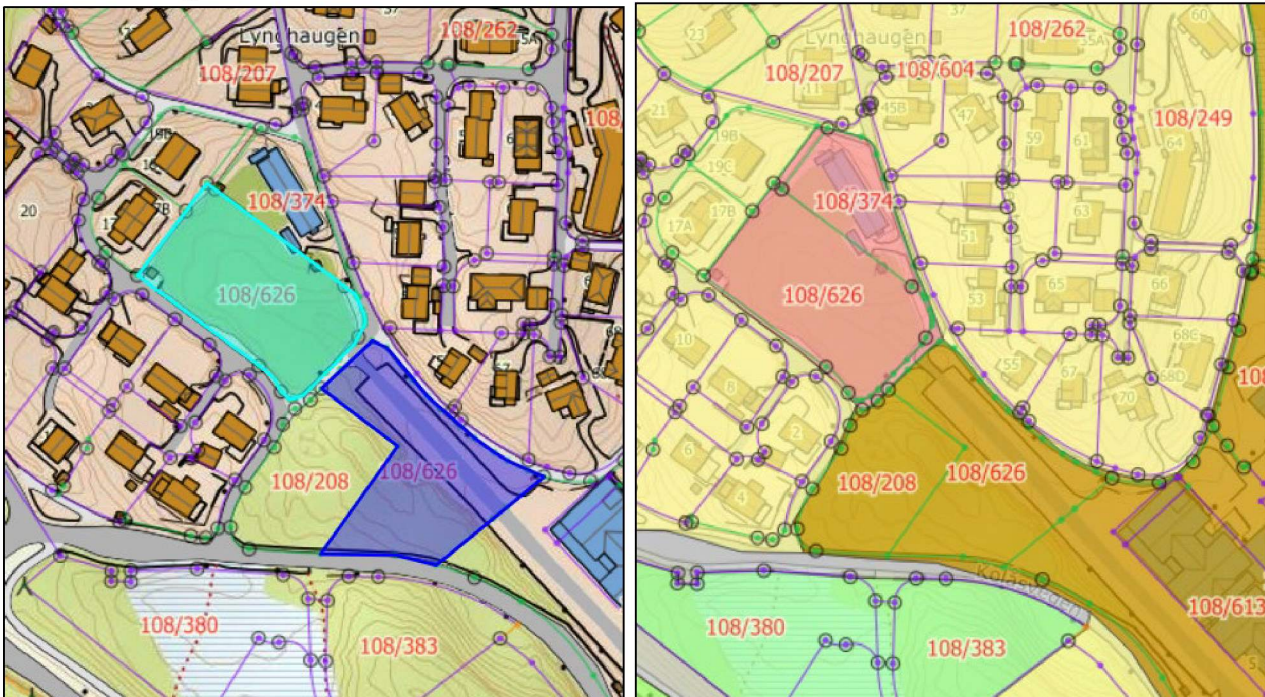


Figur 4. Eigedomens formål i KPA, topografi og bruk. Kjelde: Fylkesatlas.



Figur 5. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Kjelde: Planregister - Alver kommune.

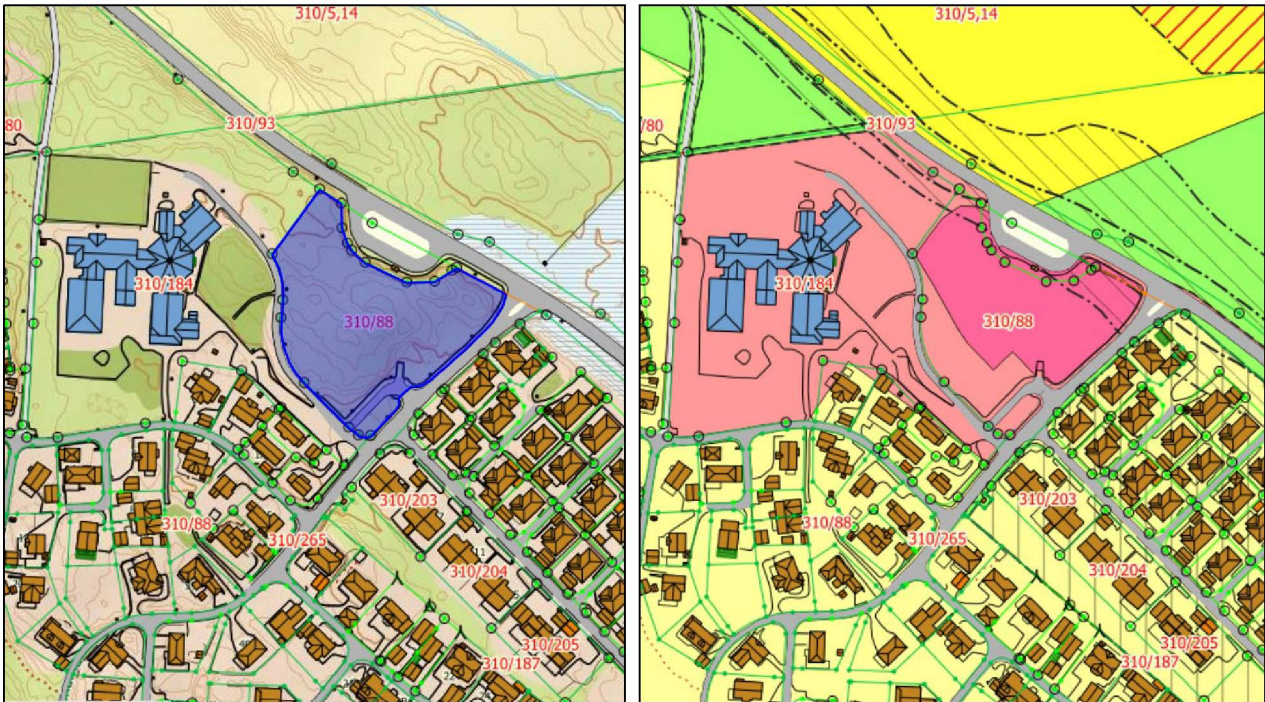
2. Lindås – gbnr. 108/626



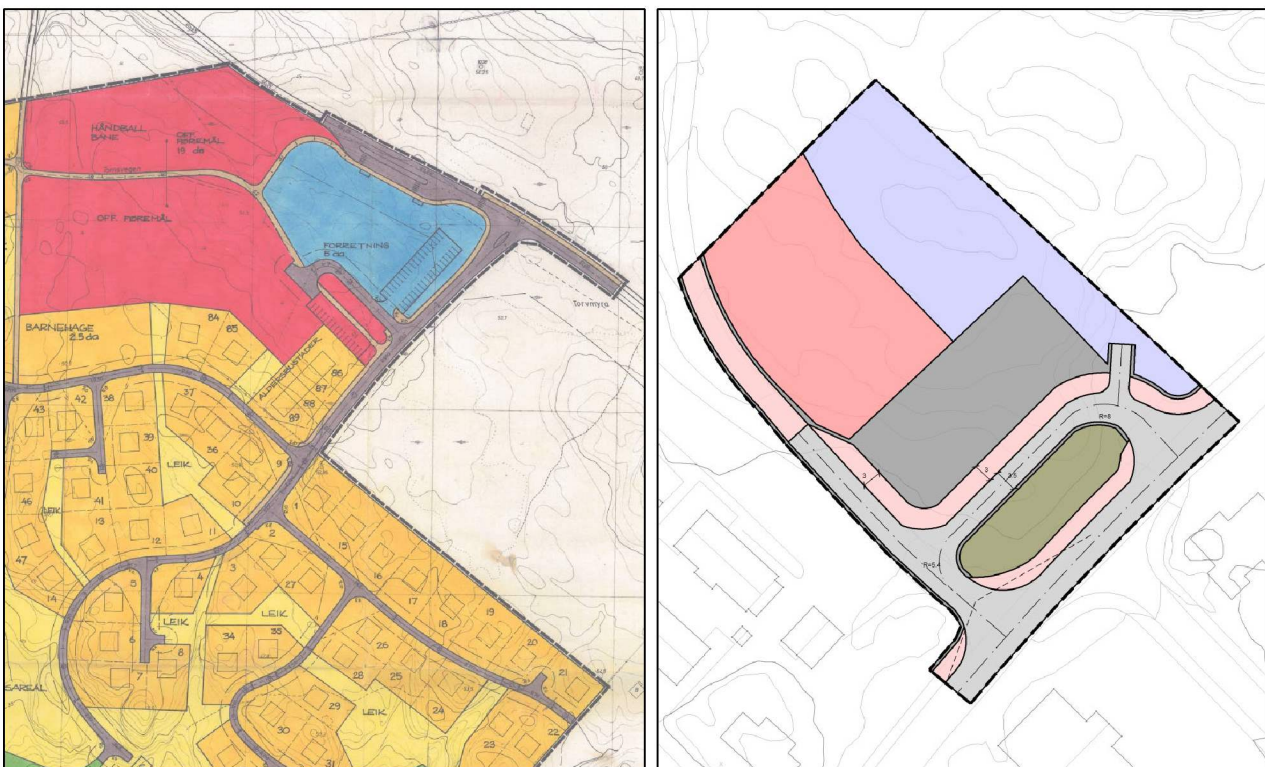
Figur 6 og 7. Avgrensning av eiegenomen i høve til situasjon og KPA.

Tema	Kva som vert vurdert
Storleik	Ca. 7,6 daa. Aktuell tomt for innspel er den som er tilknytt barnehageformålet i nord (jf. figur 6).
Gjeldande føringar / hovudformål	KPA: Plankrav - Området skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast. Formål – Offentleg eller privat tenesteyting – Barnehage.
Vurdering av behov	Barnehagen vart lagt ned i fjor sommar og ny (Lindås barnehage) er etablert sør for fotballbanen ved Fjellangersvingane. Det er lite ledig kapasitet på realiserbare tomter med formål busetnad på Lindås. Det er i tillegg også behov i kommunen for større diversitet i boligtypar, og eiegenomen kan nyttast til utvikling av slike konsept (leige-til-eige, førsteheimsbustader, mv.).
Er arealet egna for utbygging?	Terrenget er lite kupert, veg, vann og avløp er løysbart i området. Tomten har vore brukt som uteareal for barnehagen og er dekt av gress og leikeapparat.
Er arealet/tiltaket i konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar?	Arealet er nok i bruk av born og unge i nærområdet. Ikkje funnet vesentlege konflikhtar elles.
Er arealet ei utviding av allereie utbygd areal?	Ja
Har område/arealet lagt inne som byggeområde i lengre tid utan å bli realisert?	Nei
Innspel	Frå Offentleg eller privat tenesteyting (Barnehage) til bustadformål. Alver kommune informerte i 2021 om at områdeplan for Lindås er teken ut av planstrategien til Alver kommune. Tomteselskapet har ikkje fått informasjon om når den startar opp igjen. Kva er kommunens tidsperspektiv i høve områdeplanen. Kva moglegheit ligg det for å dispensera frå plankravet i KPA (dersom det er usikkerheit kring områdeplan)? Er det ei løysing å heller setje krav til detaljregulering?.

3. Holmeknappen – gbnr. 310/88



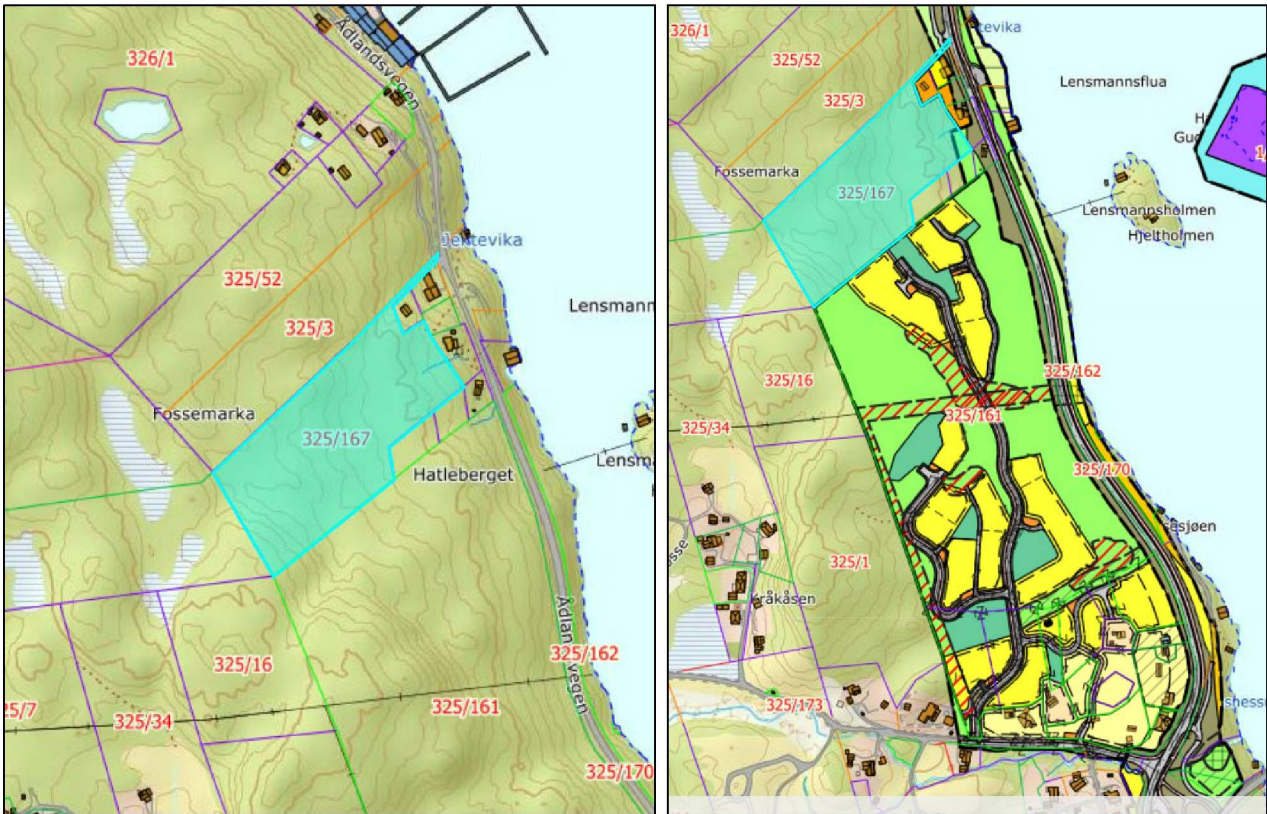
Figur 8 og 9. Avgrensing av eiendomen i høve til situasjon og KPA.



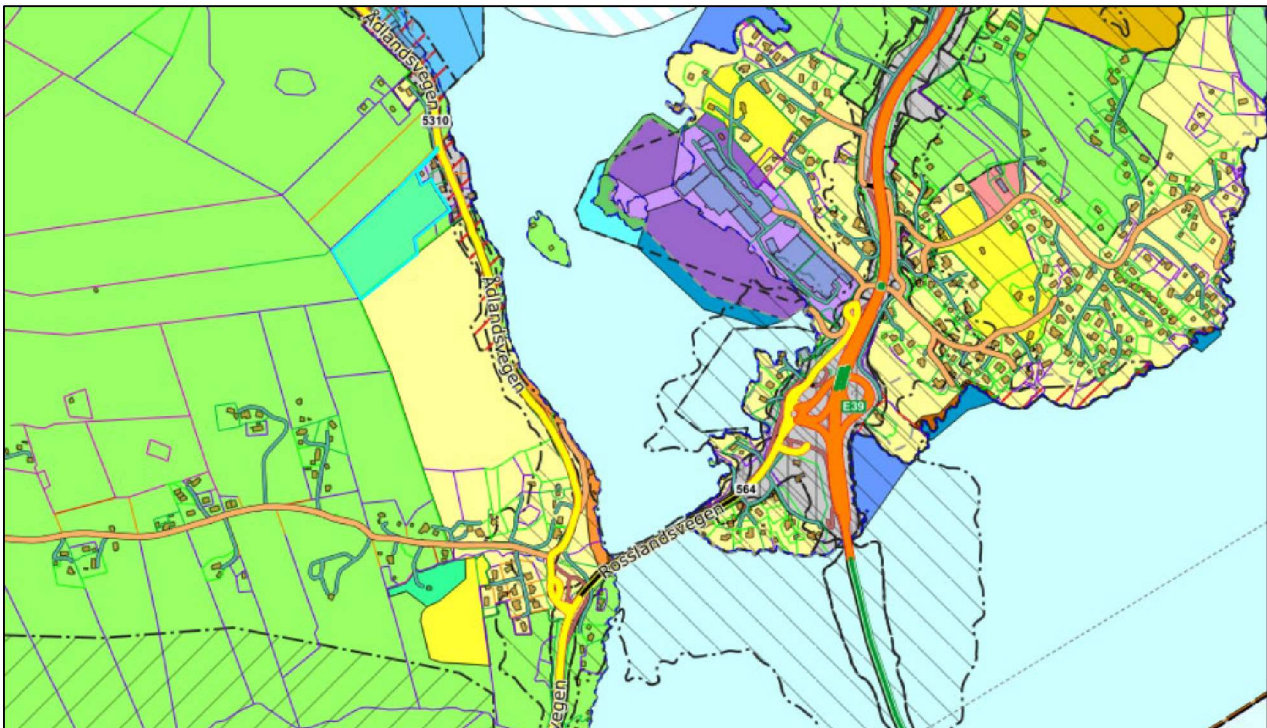
Figur 10 og 11. Vedtatt reguleringsplan frå 1985. Mindre endring i 2012 (frå forretning til tenesteyting og forretningar).

Tema	Kva som vert vurdert
Storleik	Ca. 8,3 daa.
Gjeldande føringar / hovudformål	KPA: Formål – Offentleg eller privat tenesteyting. Reguleringsplan – Tenesteyting og forretning. Sidan det er motstrid mellom reguleringsplan og KPA, gjeld siste vedtatte plan (som er KPA).
Vurdering av behov	Behov for bustadfortetting for å hindra bustadspreiing. Kommunen har behov for større diversitet i boligtypar, og eigedomen kan nyttast til utvikling av slike konsept (leige-til-eige, førsteheimsbustader, mv.).
Er arealet egna for utbygging?	Terrenget er lite kupert, veg, vann og avløp er godt utvikla i området og løysbart inn på tomten.
Er arealet/tiltaket i konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar?	Ikkje funnet vesentlege konfliktrar.
Er arealet ei utviding av allereie utbygd areal?	Ja
Har område/arealet lagt inne som byggeområde i lengre tid utan å bli realisert?	Ja
Innspel	Frå Offentleg eller privat tenesteyting til Bustadformål.

4. Fossesjøen – gbnr. 325/167



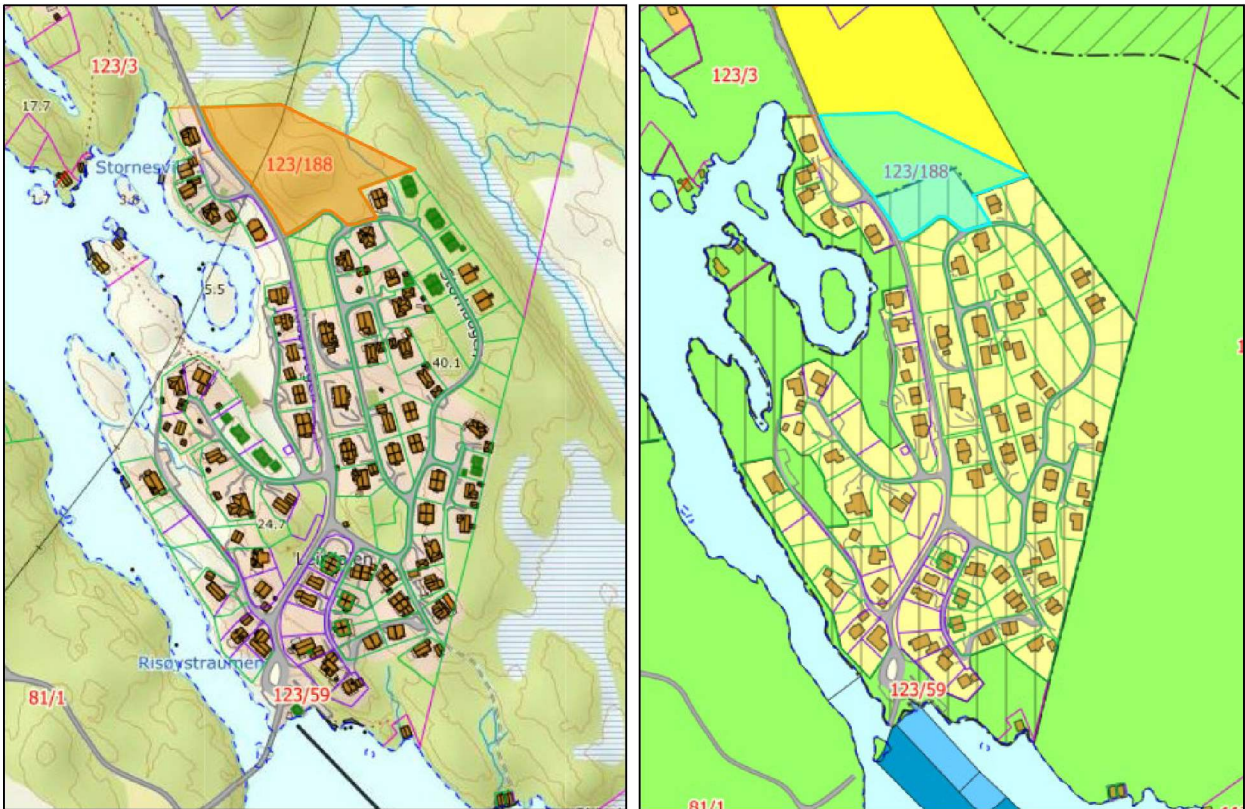
Figur 12 og 13. Avgrensning av eigedomen i høve til situasjon og gjeldande detaljregulering (vedteken 2022).



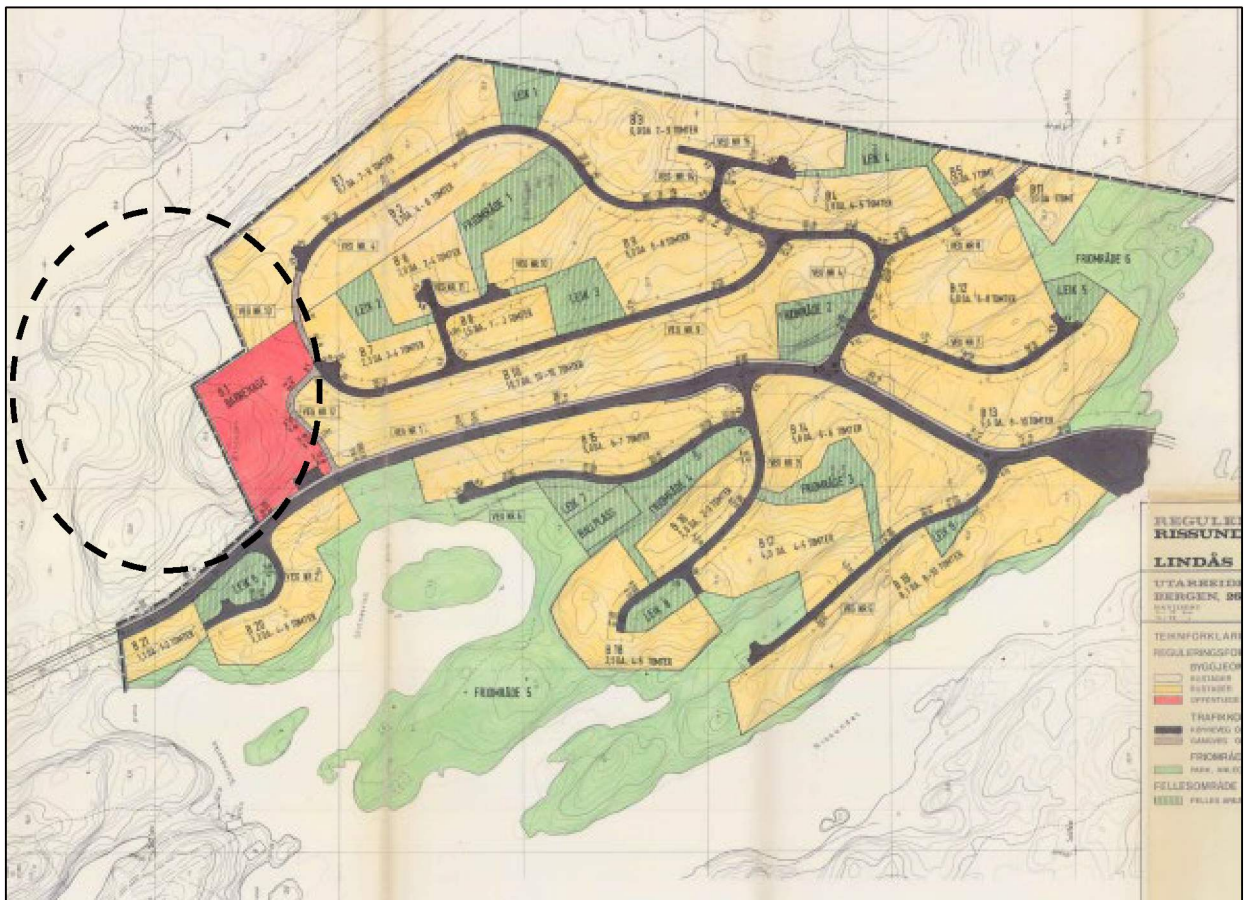
Figur 14. Avgrensning av eigedomen i høve gjeldande KPA.

Tema	Kva som vert vurdert
Storleik	Ca. 26,1 daa.
Gjeldande føringar / hovudformål	KPA: Formål – LNFR (areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden). Regulering rett sør for tomta vedteken vår 2022: Hovudformål bustad og oppgradering av tilkomstveg.
Vurdering av behov	Generelt behov for bustadfortetting nært hovudveg og hovud-kollektivakse. Kommunen har behov for større diversitet i bustadtypar, og eigedomen kan nyttast til utvikling av slike konsept (leige-til-eige, førsteheimsbustader, mv.).
Er arealet egna for utbygging?	Terrenget er kupert, men veg, vann og avløp kan løysast via tilstøytande naboplan i sør, vedtatt 2022.
Er arealet/tiltaket i konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar?	Ikkje avdekkja vesentlege konflikthar ved gjennomgang av anbefalte databaser i DSB-rettleiaren «Samfunnstryggleik i kommunens si arealplanlegging». Når det gjeld LNFR-formålet, er det tatt ein ekstra sjekk i NIBIO-kilden datasett, og det er ikkje avdekkja konflikt med viktige interesser. Relevante funn i NIBIO: <ul style="list-style-type: none"> - Lauvskog med innslag av barskog (særs høg bonitet) - Ikkje jordbruksareal, ikkje dyrkbar jord - Grunnforhold: Jorddekt, og ikkje organiske jordlag - Ikkje myr, Ikkje utmarksbeite, Ikkje erosjonsrisiko, Ikkje nøkkelbiotopar i skogen, Ikkje registrert hogstklasse og ikkje verneområde skog
Er arealet ei utviding av allereie utbygd areal?	Nei
Har område/arealet lagt inne som byggeområde i lengre tid utan å bli realisert?	Nei
Innspel	Frå LNF-område til bustadformål.

5. Rissundet



Figur 15 og 16. Avgrensning av eiendomen i høve situasjon og gjeldande KPA.



Figur 17. Gjeldande reguleringsplan for eiendomen (nord til venstre i kartet).

Tema	Kva som vert vurdert
Storleik	Ca. 12,6 daa.
Gjeldande føringar / hovudformål	KPA: Formål – Bustader.
Vurdering av behov	Generelt behov for å ta heile kommunen i bruk til utvikling. Fortetting i eksisterande bustadområde er fornuftig arealstrategi. Kommunen har behov for større diversitet i bustadtypar, og eigedomen kan nyttast til utvikling av slike konsept (leige-til-eige, førsteheimsbustader, mv.).
Er arealet egna for utbygging?	Terrenget er kupert, men veg, vann og avløp kan løysast via eksisterande tilhøve.
Er arealet/tiltaket i konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar?	Ikkje avdekka vesentlege konfliktrar ved gjennomgang av anbefalte databaser i DSB-rettleiaren «Samfunnstryggleik i kommunens si arealplanlegging». Det går ei 22kv nettleiding (distribusjonsleidning) over eigedomen. Det er 6 meters avstandskrav til denne for bustader.
Er arealet ei utviding av allereie utbygd areal?	Ja.
Har område/arealet lagt inne som byggeområde i lengre tid utan å bli realisert?	Ja.
Innspel	Behalda bustadformålet som ligg på tomten.