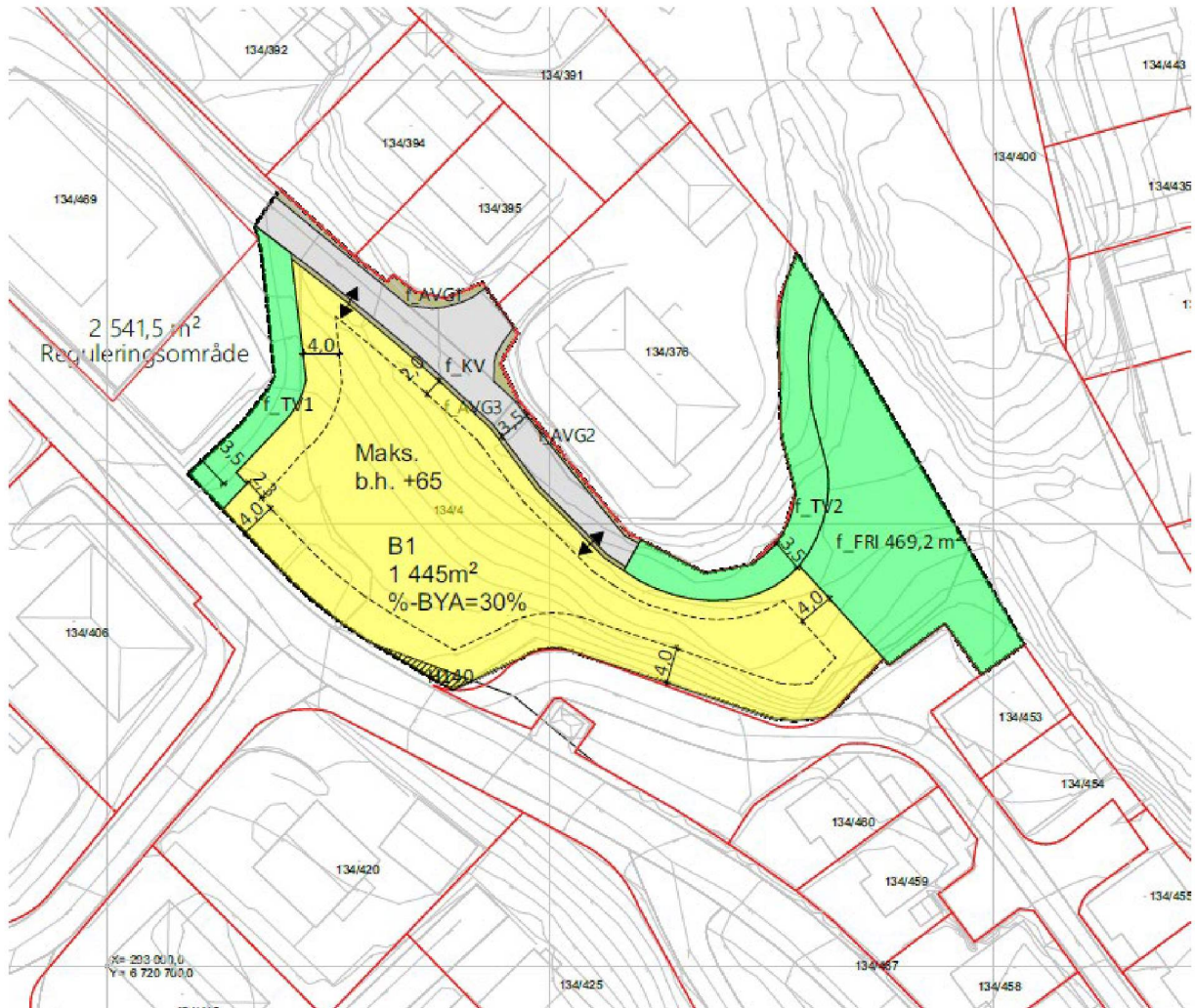


Planbeskrivelse Hilland Vest felt 4 del II

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

Plan-id: 1263_200507_01

Dato: 03.10.2022



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

Firma: Artec AS
Kontaktperson: Liv Marit Haraldsru
E-post: lmh@artec.no
Telefon: 552 07 850 / 971 79 832

Opplysninger om forslagstiller

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

Opplysninger om hjemmelshaver

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

1. Formålet med planen

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

Planforslaget 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/grendehus), 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 grendehus har ikke blitt nytt til avsatt offentlig formål, og i tråd med nevnte vedtak fremmer derfor forslagsstiller forslag om mindre endring av eksisterende reguleringsplan. Etter mindre reguleringsendring vil planen da åpne for oppføring av bolig med tilhørende infrastruktur, samt at planen avsetter et større område til friområde som vedtatt i saknr. 59/05.

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

2. Behandling av planforslaget

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen er engasjert av forslagsstiller som ansvarlig fagkyndig plankonsulent for utarbeidelse av mindre planendring. Artec AS er engasjert som plankonsulent og har utarbeidet plankart, situasjonsplan og tegninger til omsøkt endring.

2.1 Oppstart og første gangs høring

Planinitiativ for mindre endring av reguleringsplan ble sendt til Alver kommune 14.12.2021.

Plankonsulent mottok foreløpig vurdering av planinitiativet 21.12.2021.

I etterkant av vurderingen har det vært korrespondanse mellom plankonsulent og kommune, samt at det er avholdt et arbeidsmøte mellom saksbehandler i kommunen, Artec og forslagsstiller.

I tråd med tilbakemelding og møte ble planinitiativet endret til forenklet planbeskrivelse. Etter tilbakemeldingen inngår det også oppdatert bestemmelsesdokument for planendringen, samt at det ble utarbeidet nytt plankart og tegningsgrunnlag.

Endelig revisjon av plandokument ble sendt til Alver kommune 20.05.2022.

2.2 Videre behandling og endelig godkjenning

Planforslaget lå ute til høring i perioden 8. juni til 30. juni 2022.

I forbindelse med høring av planforslaget kom det inn totalt 3 merknader til forslaget. Merknadene er kommentert i planbeskrivelsens punkt 6 om medvirkning.

Etter endt høring ble det gitt tilbakemelding fra kommunen vedrørende endringer til planforslaget. Oppsummert gjaldt tilbakemeldingen:

- Justering av plankart
- Endring av føresegn 5.4.3 om maksimal møne- og gesimshøyde
- Beskrivelse av avvik i MUA fra områdereguleringsplanen
- Vurdering av lekeplasser
- Utarbeidelse støyrapport
- Utarbeidelse ROS-analyse

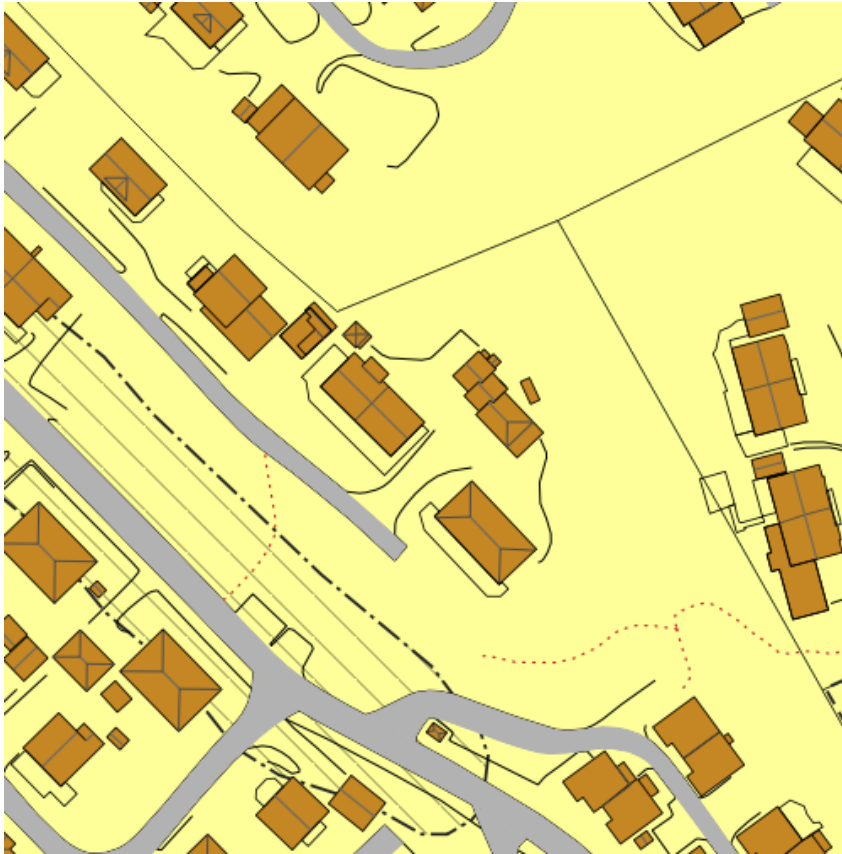
Endringene er gjennomført ved innsending av planforslaget til endelig godkjenning. Følgende er endret:

- Plankart er justert i tråd med kommunens veiledning
- Føresegn 5.4.3 er endret til maksimal møne- og gesimshøyde 9 meter
- Avvik fra MUA i områdereguleringsplanen er inntatt i planbeskrivelsen punkt 1.3 og punkt 7
- Barn og unges interesser i punkt 1.6 er oppdatert med lokale lekeplasser
- Støyrapport er vedlagt plandokumentene
- ROS-analyse er vedlagt plandokumentene og konklusjon er inntatt i punkt 5 i planbeskrivelsen

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.



Utklipp av området i kommuneplanen for Lindås kommune 2019-2031

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 KAA) 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 og er i tråd med gjeldende arealformål i kommuneplanen. I tillegg skal deler av gbnr 134/4 gjøres om til friluftsområde som fastsatt i tidligere politisk vedtak. Formål for friluftsområdet vil ikke være i motstrid med formål for boligområde, da det er naturlig å tilrettelegge for friluftsområder i boligområder. Etter dette vurderes det derfor å ikke være 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.

Underveis i arbeidet har kommunen gitt tilbakemelding på at det må utarbeides eget bestemmelsesdokument for den mindre endringen. Bestemmelsesdokumentet er gjennomført og utarbeidet etter KDP KAA som har forrang for KPA ref. ovenfor.

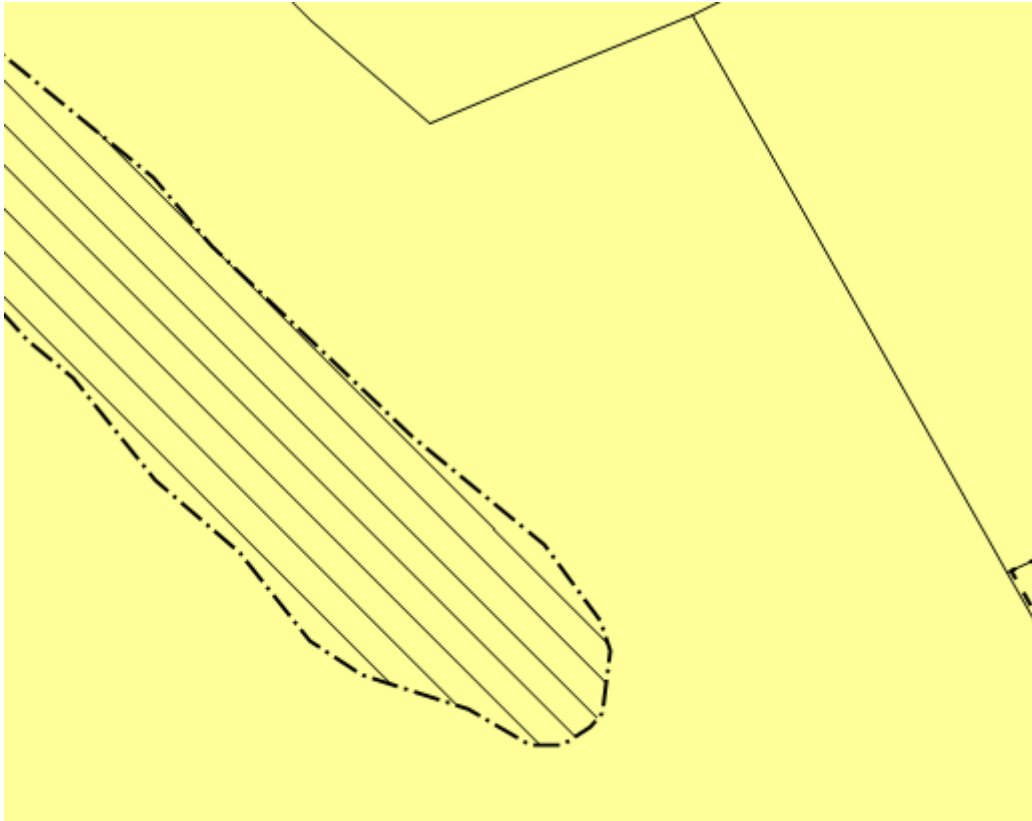
Deler av området er plassert i gul støysone for trafikkstøy. Etter KPA punkt 2.7.6 og 4.1.2 skal det foreligge dokumentasjon og eller støyfaglig utredelse for etablering av nye boliger. Vedlagt plandokumenter er utarbeidet støyrapport for ønsket utbygging etter planforslaget. Støyrapporten viser til at ÅDT i planområdet er under 500 kjøretøy per døgn i tillegg til at fartsgrensen i området er 30 km/t. Støy fra veg vil være så lav at det ikke er behov for å gjennomføre en støyutredning av denne. Eneste mulige støykilde i området er bruk av ballbunge i direkte nærhet til området. Et balltreff med hastighet over 80 km/t kan medføre overskridelse av maksimal støygrense 60 dB, men dette oppnås kun av voksne/voksne ungdommer. Konklusjonen er derfor at det ikke er kilde til støy i området.

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 endring tråd med dette, da det som del av mindre endring er utarbeidet nytt bestemmelsesdokument som inkorporerer fastsatt utnyttelsesgrad i KDP KAA med lik ordlyd som KPA § 3.1.1.

Etter dette vil fremtidig oppføring av bygg gjennomføres i tråd med kommuneplanens bestemmelser og det er utarbeidet oppdatert bestemmelsesdokument for reguleringsplanen i tråd med krav og retningslinjer i KDP KAA. Etter forslagsstillers vurdering foreligger det derfor ikke motstrid til KPA som medfører krav om ytterligere begrunnelse enn hva som fremgår av planbeskrivelsen.

1.2 Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen

I kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen, vedtatt 15. okt. 2019, er eiendommen avsatt til bolig. Deler av eiendommen er også plassert i hensynssone for vegtrafikkstøy.



Utklipp av området i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031

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.

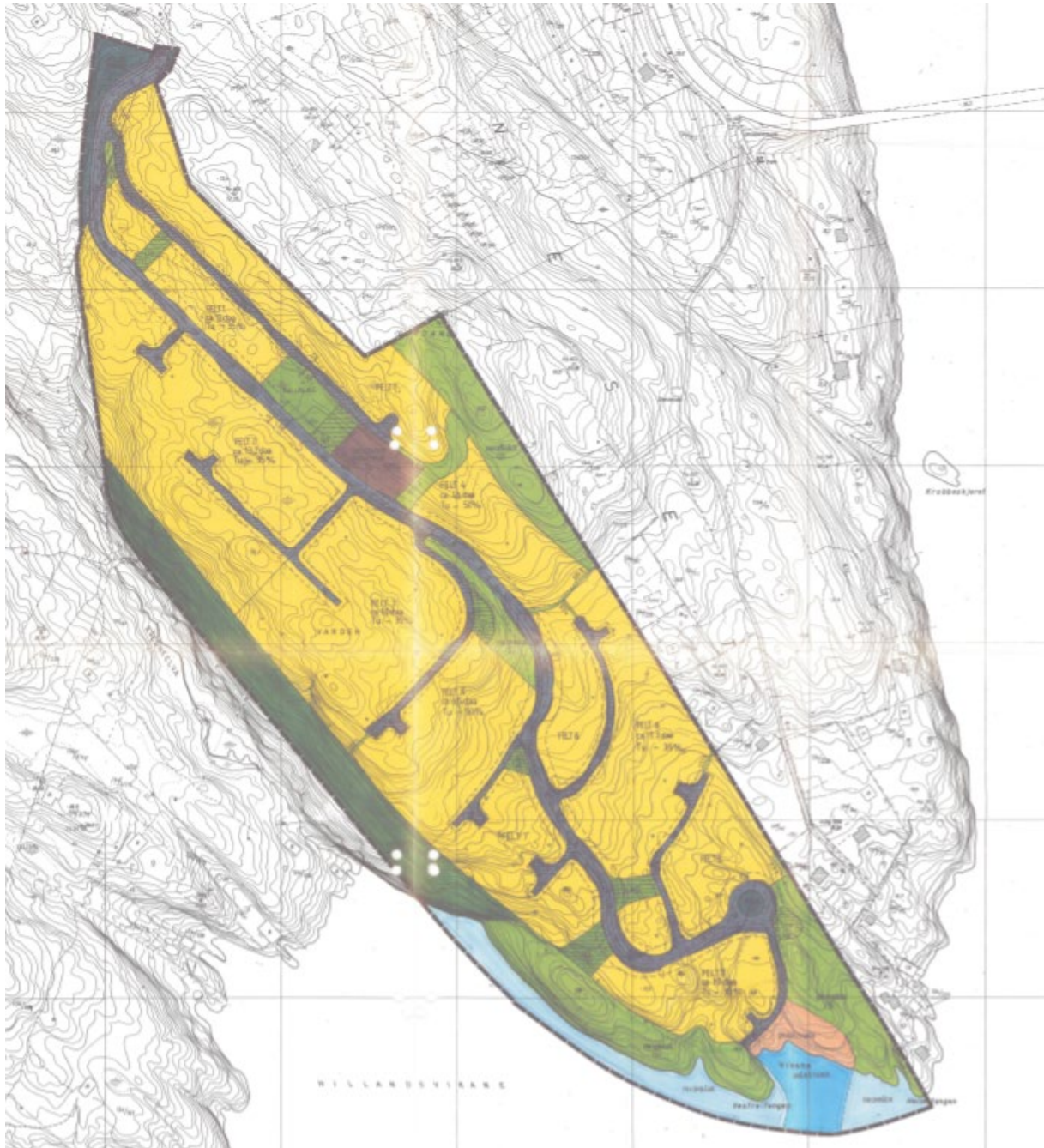
Reguleringsbestemmelser for områdereguleringsplan for Hilland Vest er utarbeidet i 1996 med siste revisjon i 2005. Bestemmelsene er etter kommunens vurdering utdatert for området, slik at det er stilt krav om utarbeidelse av nytt bestemmelsesdokument basert på bestemmelser og føringer i kommunedelplanen. Det er derfor i tråd med KDP KAA § 2.9.1 utarbeidet reguleringsplanbestemmelser hvor KPA KAA §§ 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, 3.1.1 og 3.3.2 er innarbeidet som gjeldende bestemmelser for omsøkt mindre endring.

Etter oppdaterte reguleringsbestemmelser for planområdet kan vi ikke se at det foreligger motstrid mellom kommunedelplanen og omsøkt endring av bebyggelsesplanen for Hilland Vest felt 4.

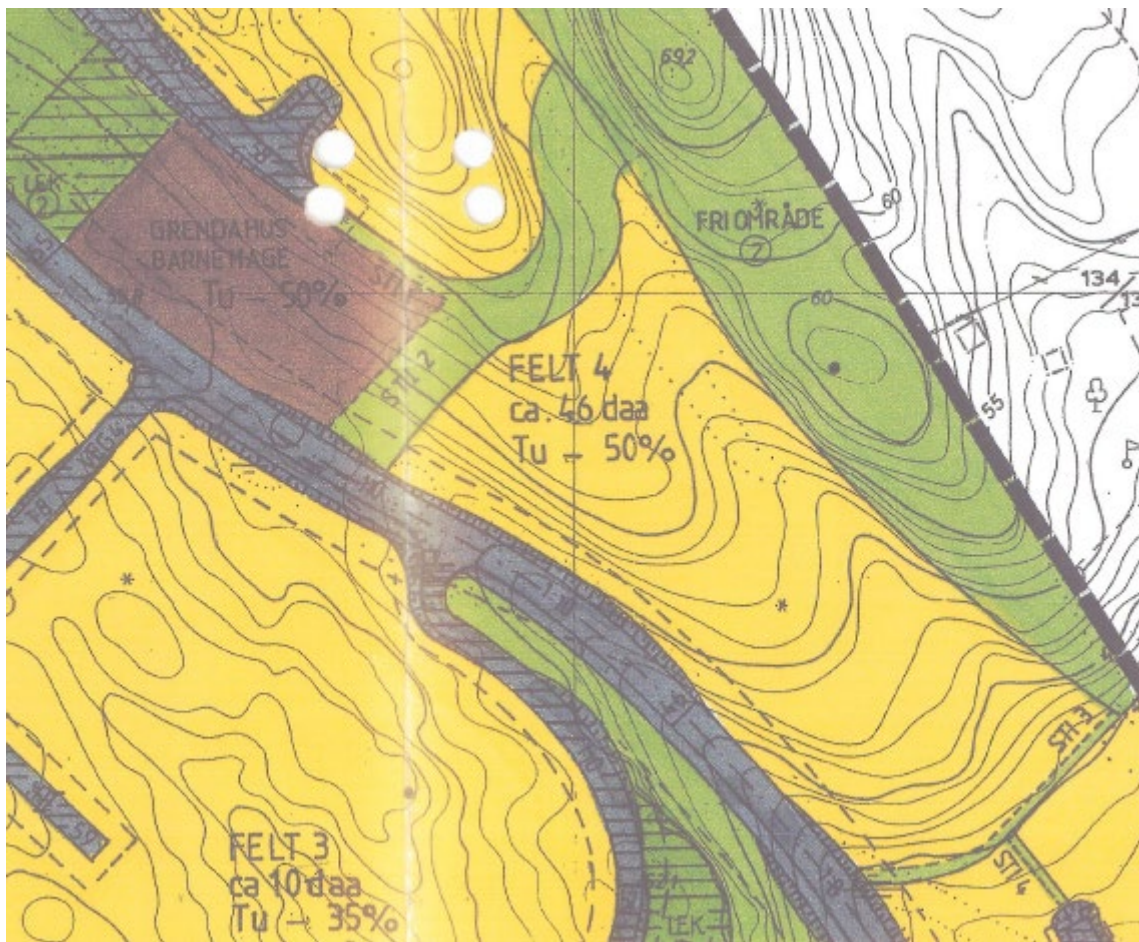
Endringen vurderes derfor å kunne gjennomføres innenfor rammen av pbl. § 12-14 annet ledd.

1.3 Områdereguleringsplan for Hilland Vest:

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



Utklipp av plankart for områdereguleringsplan for Hilland Vest

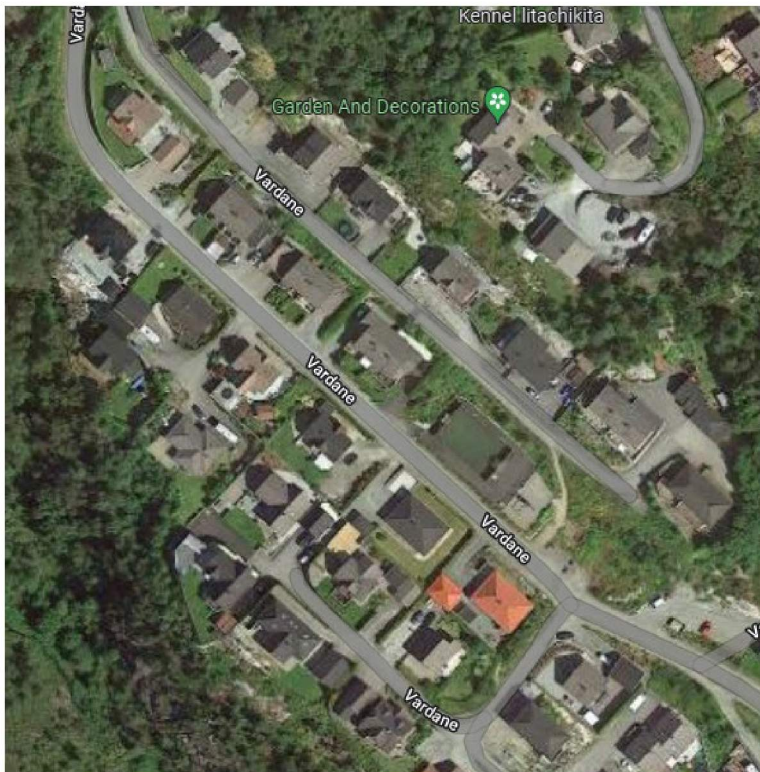


Utklipp av felt 4 i områderegeringsplan for Hilland Vest

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

I forbindelse med omsøkt mindre endring oppdateres bestemmelsene for områderegeringsplanen, i den forstand at det utarbeides egne bestemmelser for delfelt 4.

Nye bestemmelser for felt 4 er i all hovedsak i tråd med gjeldende bestemmelser i områderegeringsplanen, med unntak av punkt 3.3 om minste uteoppholdsareal (MUA). I områderegeringsplanen er MUA satt til 400 kvm. for frittliggende eneboligtomter. I forbindelse med reguleringsendringen endres denne til 200 kvm. Minste uteoppholdsareal per enebolig på 200 kvm. er i tråd med nyere plangrunnlag i området, hvor både KDP AAA og KPA fastsetter 200 kvm. per boenhet. Krav til 400 kvm. uteoppholdsareal per boenhet vil ikke være mulig å oppnå i området. Til sammenligning synes det i direkte tilgrensende byggeområde heller ikke å være oppnådd for eksisterende boenheter:



Utklipp av tilgrensende boligområde. Deler av planområdet nede til høyre i utklipp.

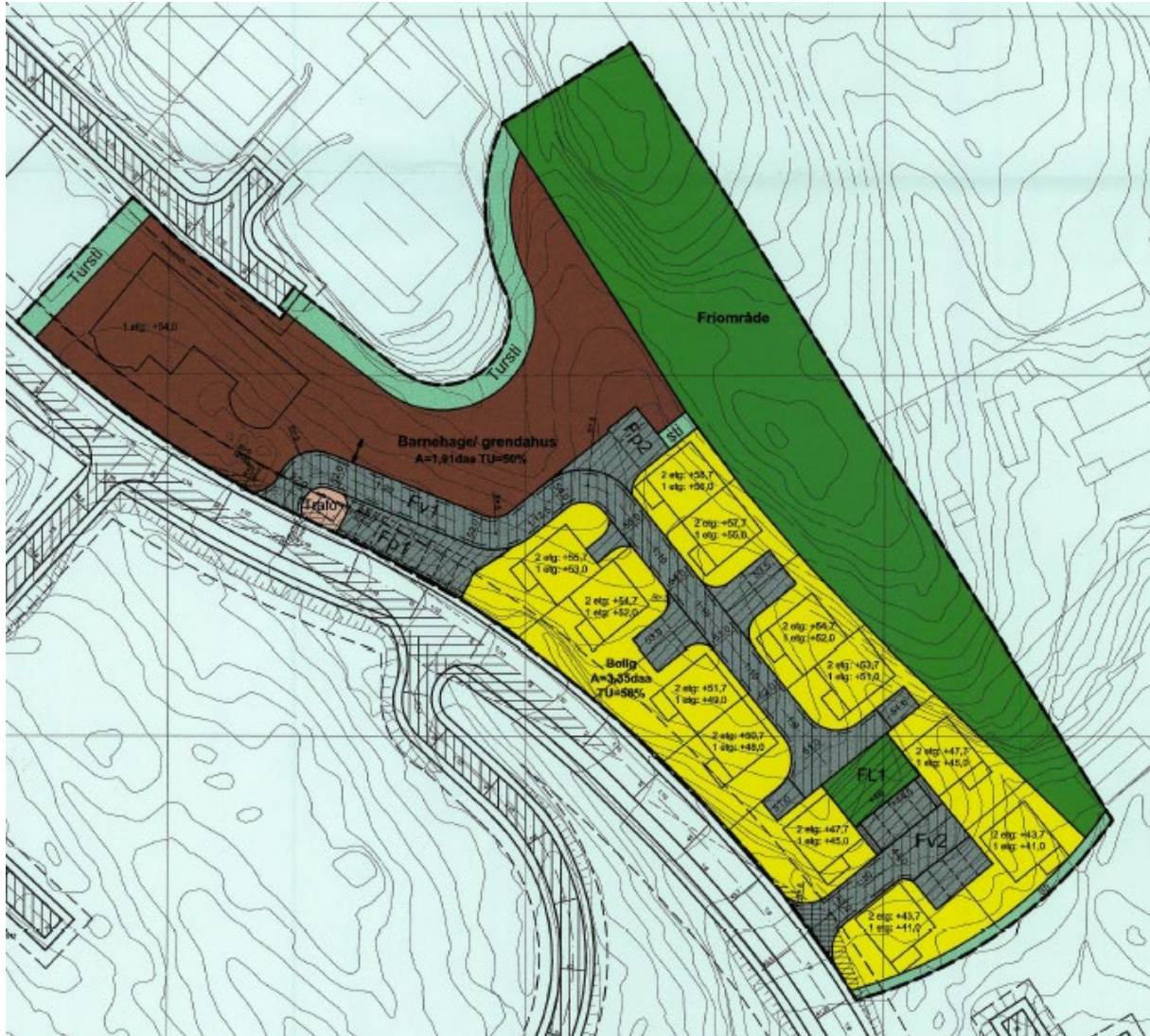
Krav til minimum 200 kvm. uteoppholdsareal per boenhet vurderes å være mer enn tilstrekkelig for å oppnå hensiktsmessig uteareal til lek for barn og rekreasjon. Det må også legges vekt på at krav til MUA er *minimumskrav*, slik at uteområdene også kan bli større. I plankartet er det også avsatt et større friområde som også har funksjon som uteoppholdsareal og rekreasjonsområde.

Da krav til minste uteoppholdsareal på 200 kvm. er i tråd med overordnet og nyere plangrunnlag, samt at det også vil være i tråd med eksisterende utbygging i området, vurderes endringen til å kunne gjennomføres innenfor gjeldende plangrunnlag for området.

For ordnes skyld legges det også til at eldre reguleringsbestemmelser for områdereguleringsplan for Hilland Vest har dannet grunnlaget for videreføring, revisjon og supplerings til nye reguleringsbestemmelser for Hilland Vest felt 4 del II.

1.4 Bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4:

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



Utklipp av bebyggelsesplan for Hilland Vest felt 4

I bebyggelsesplanen er området lagt til offentlig formål for barnehage/grendahus og friområde. Gjennom endringen søkes barnehage/grendahus omgjort til bolig og friområdet vil bli utvidet i tråd med tidligere politisk vedtak. Videre er også eksisterende gangveg som går langs ytterkanten av planavgrænsningen også inntatt i nytt plankart for felt 4 del II. Gangvegen er merket tursti på eldre bebyggelsesplankart.

I forbindelse med omsøkt mindre endring er det utarbeidet egne reguleringsplanbestemmelser som vil være juridisk bindende for Hilland Vest felt 4 del II. De nye bestemmelsene bygger på bestemmelsene til områdereguleringsplan for Hilland Vest, men det er gjort en omfattende revisjon, samt endring på MUA fra 400 kvm. til 200 kvm. i tråd med overordnet plangrunnlag.

I revisjonen for nye bestemmelser er bestemmelser vedrørende formål som ikke inngår i omsøkt plankart fjernet. Formålsbestemmelser er også oppdatert etter gjeldende tegneregler, samt at føringer og bestemmelser i KDP KAA som gjelder for området er inkorporert. For ytterligere beskrivelse av nye bestemmelser vises det til planbeskrivelsen punkt 3 om plantiltaket.

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, Overordnede føringer er også innarbeidet i nye reguleringsplanbestemmelser for omsøkt mindre endring.

I tråd med Alver kommunens praksis for mindre endring av reguleringsplaner vurderes barn og unges interesser særskilt for planendringen i punkt 1.6.1.

Vi kan ikke se at endringen ellers er i strid med overordnede retningslinjer.

1.6.1 Barn og unges interesser

Som en del av forpliktelsene i FN's barnekonvensjon er det den 20. september 1995 vedtatt rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. De rikspolitiske retningslinjene er sist revidert 13.09.2019 og det er disse som legges til grunn for vurderingen av barn og unges interesser for Hilland Vest felt 4 del II.

Retningslinjene skal sikre at barn og unges oppvekstmiljø blir vektlagt i planprosessen, slik at barn og unge sikres et godt oppvekstmiljø med gode nærområder. I retningslinjene er det derfor fastsatt fysiske krav for utforming av areal og anlegg som skal brukes av barn og unge.

I forbindelse med omsøkt endring er det utarbeidet en situasjonsplan hvor det tilrettelegges for uteoppholdsarealer på til sammen 869 m², fordelt mellom 400 m² privat uteoppholdsareal i tilknytning til planlagte fremtidige boenheter, og 469 m² som friområde for allmenheten. Dette kommer også i tillegg til øvrig utbygd areal på eiendommen.

Videre oppdateres reguleringsplanbestemmelsene etter gjeldende regelverk og overordnede planer, herunder gjeldende bestemmelser i KDP KAA bestemmelse 2.4.6. Utforming av lekearealer i planen har derfor krav til kvalitet, helling, størrelse, lokalklima, beskyttelse mot farer osv. Bestemmelsen er revidert for å bli tilpasset planområdet, men intensjonen bak bestemmelsene for utforming er klart ivaretatt.

Arealene vurderes som klart store nok og egnet for lek og opphold. Da uteområdene både inngår som privat hage og friområde er det en naturlig variasjon og inndeling av områdene som gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, samt at de kan brukes av ulike aldersgrupper og åpner for samhandling mellom barn, unge og voksne. Områdene som

avsettes i planleggingen vurderes derfor å klart oppfylle de fysiske kravene til utforming som fastsatt i punkt. 5 i de rikspolitiske retningslinjene.

Det må også legges til at det i forbindelse med planendringen gjennomføres en tilbakeføring av friområde for område som i eksisterende plan er lagt til bebyggelse og anlegg. Planendringen avgir derfor større arealer til friområde for bruk av rekreasjon sammenlignet med dagens situasjon.

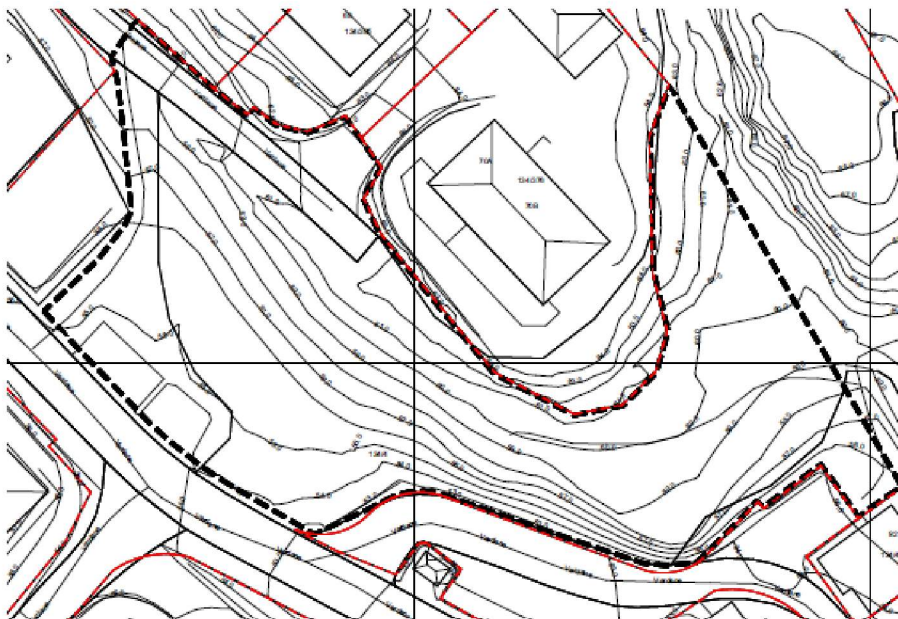
Når det gjelder felles lekeplasser i området er eiendommene tilgrensende til avsatt og opparbeidet område for ballpark. Som tidligere nevnt er en stor del av planområdet også avsatt til friområde som samleplass for uorganisert lek i urørt natur for barn og unge, samt at det er mye skog på sørlige og nordlige del av området. Dette i tillegg til at området på Hilland Vest som helhet er større boligområde for barnefamilier, gir området en god plassering for å sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge. Det er også et opparbeidet barnehageområde like nord for reguleringsplanområdet.

Endringen vil heller ikke ha negativ betydning for tilgjengeligheten for arealene for barn og unge, heller motsatt ved at areal for lekeplass og barn og unge har prioritet på grønn høyde i området som er avsatt til friområde i planområdet, i tråd med KDP KAA § 2.6.4.

Videre vurderes heller ikke selve formålsendringen å være i strid med barn og unges interesser, da det uansett er tilgjengelige barnehager i nærområdet som anses å medføre et tilstrekkelig tilbud.

Etter dette vurderes omsøkt mindre endring å klart i vareta barn og unges interesser i tråd med de rikspolitiske retningslinjene.

2. Planområdet og omgivelsene



Utklipp av planavgrensning

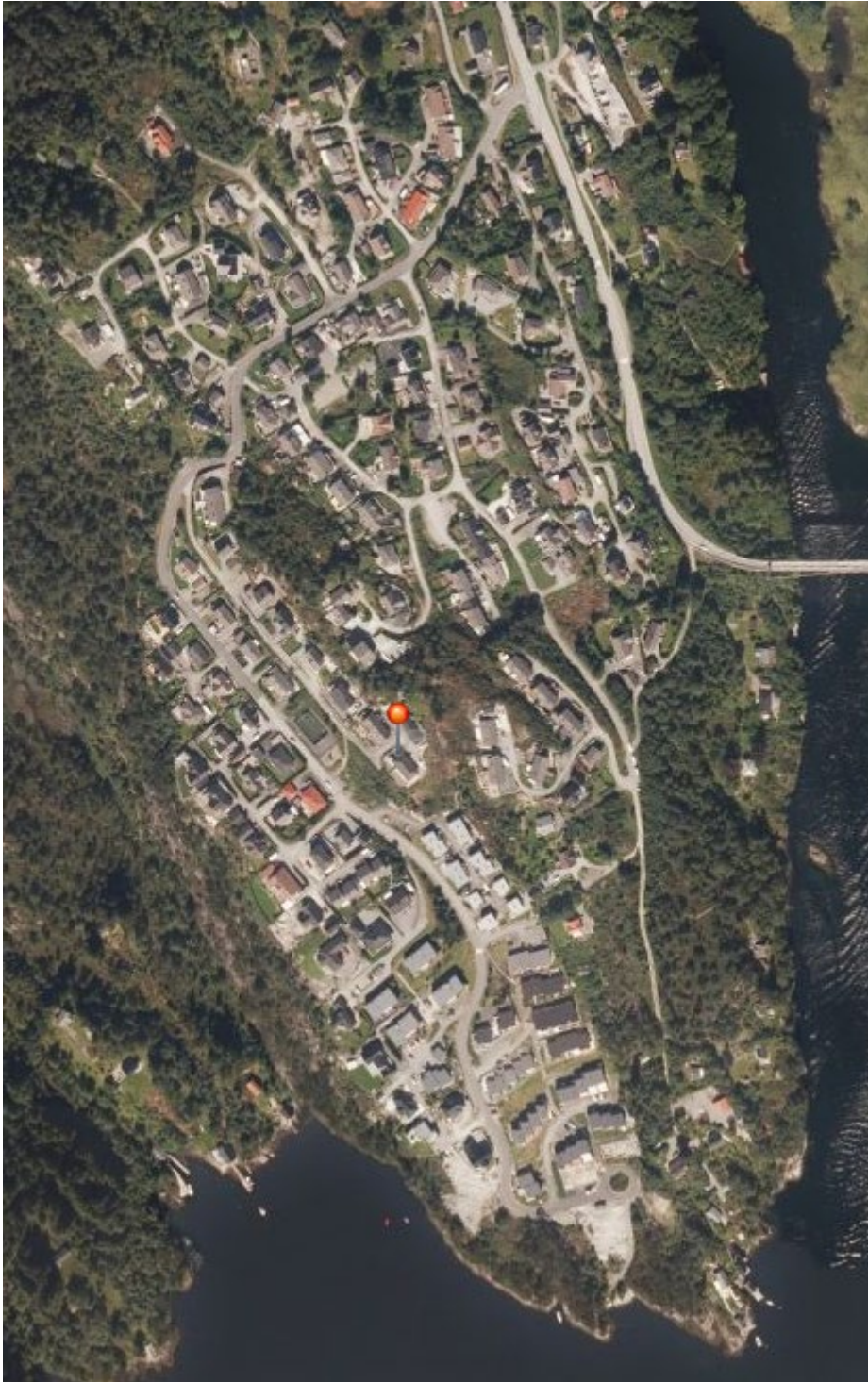
Den mindre endringen er avgrenset til å kun omfatte de deler av gnr. 134 bnr. 4 som er regulert til offentlig formål, tilkomstveg og tilgrensende friluftsområde. Dette utgjør 2,5 daa.

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.



Utklipp av aktuelt område som søkes endret, hentet fra Google maps

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.



Utklipp av etablert boligfelt på Vardane i Alversund, hentet fra norgebilder.no

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. Koter fremgår også på vedlagt planavgrensning.

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 veien.

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).

Retten 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. Kommunen har etter det opplyste også i forbindelse med arbeidsmøte lagt til grunn at beskrivelse av området i forenklet planbeskrivelse sammen med utarbeidet situasjonsplan og illustrasjoner er dekkende for omsøkt mindre endring.

3. Om plantiltaket

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



Utklipp av situasjonsplan

Området som per i dag er avsatt til offentlig formål for barnehage/grendehus 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 grendehus 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 KAA og KPA.

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.



Utklipp illustrasjoner av planlagt fremtidige boliger

Endringen vurderes dermed å ha 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 omkringliggende bebyggelse er § 2 i områdereguleringsplan for Hilland Vest videreført i ny § 2.1, i tillegg til at KDP KAA sine føringer for landskap og estetisk utforming inkorporert i bestemmelsene.

For den aktuelle del av gbnr 134/4 vil dette bety nedtrapping, da terrenget er skrånende mot nord. 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.

Gjeldende utnyttelsesgrad fastsettes til maksimalt 30% BYA i tråd med føringer i KDP KAA for eneboligtomter. Innenfor nye bestemmelser om grad av utnytting er også øvrige føringer i KDP KAA lagt til grunn for minimum uteoppholdsareal, parkering og størrelse på bygg.

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 omgivelser

4.1 Estetisk utforming

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 landskapsilhøttene 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.

4.2 Vurdering av naturmangfold

Etter naturmangfoldsloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8-12 bli lagt til grunn og vurdert i offentlige vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom. Prinsippene i §§ 8-12 krever at offentlige vedtak er basert på vitenskapelig kunnskap om naturmangfoldet i området og at virkninger av vedtaket kan få for naturmiljøet er vurdert, slik at en unngår mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

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



Utklipp gardskart.no

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.



Utklipp av området i artskart.no

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/grendehus 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 ivaretatt 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 jf. nml. § 7 jf §§ 8-12.

4.3 Infrastruktur

Det er 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.

4.4 Kulturverdier

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 som overordnet for denne planendringen.

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt plandokumentene. Konklusjonen i ROS-analysen fremgår av utklipp under:

4 KONKLUSJON

Konsekvens:	1. Ubetydeleg	2. Mindre alvorleg	3. Alvorleg	4. Svært alvorleg
Fare:				
4. Svært sannsynleg				
3. Sannsynleg	8. Nedbørsatt område			
2. Lite sannsynleg				
1. Usannsynlig	Gjelder alle punkt			

- Hendinger i rødt felt: Tiltak nødvendig
- Hendinger i gult felt: Tiltak skal vurderes ut i fra kost/nytte
- Hendinger i grønt felt: Billige tiltak bør gjennomføres

Konsekvenstyper og kategorier

KONSEKVENSVURDERING					
KONSEKVENSTYPER	Konsekvenskategoriar				FORKLARING
	STORE	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	
Liv og helse			x		Vurdert til i verste fall føre til helseskade og dødsfall
Stabilitet			x		Vurdert samfunnsfunksjonar, tilkomst, evakuering mv
Materielle verdiar			x		Vurdert fare for skade på eigedom, tap maks 1 mill
Samlet vurdert: • Lite påvirkning i driftsfasen • Kan påvirke nærområdet ila. byggefasen					

6. Varsling og medvirkningsprosess

Planarbeidet er varslet etter pbl. § 12-8 og § 12-10. Medvirkningsprosessen startet når kommunen fattet administrativt vedtak om oppstart av planarbeidet, og planforslaget var på høring i perioden 8. juni til 30 juni 2022

Offentlig berørte parer er varslet av kommunen.

I forbindelse med høringen kom det inn tre merknader til planforslaget. Merknadene ligger vedlagt saken sammen med merknadsskjema, og under følger en oppsummering av merknad og ansvarlig søkers kommentar.

Merknad fra NGIR, datert 09.06.22:

NGIR påpeker at det er viktig å sette av tilstrekkelig areal for søppeldunker i området, samt at renovasjonsbil skal ha tilstrekkelig fremkommelighet.

Ansvarlig søker sin kommentar:

Det er satt av tilstrekkelig areal for søppelhåndtering i planområdet. Begge planlagte eneboliger vil kunne sette søppeldunker i planert areal på sine tomter, evt. i garasjen. Videre legges det til grunn at eksisterende veg har tilstrekkelig kapasitet for renovasjonsbil, da omsøkt planendring kun medfører en fortetting av allerede etablert område. Ved anleggelse av

tilkomstveg for fremtidig bolig vil kryss mot gnr. 134 bnr. 396 og 376 naturlig utvides og dermed også snuhammer for renovasjonsbil. Merknaden vurderes derfor tatt i vare.

Merknad fra Statsforvalteren i Vestland, datert 24.06.22

Statsforvalteren ber kommunen vurdere om det er tilstrekkelig felles lekeplasser i området. Videre bes det om utarbeidelse av støyrapport og ROS-analyse for området.

Ansvarlig søker sin kommentar:

Det er utarbeidet støyrapport og ROS-analyse som er vedlagt plandokumentene. Støyrapport konkluderer med at det ikke er støy i området, og ROS-analysen konkluderer med liten konsekvens.

I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet større vurdering av barn og unges interesser som følge av planforslaget. Etter merknad fra Statsforvalter er utredningen utvidet til felles lekeplasser i området. Det vises til planbeskrivelsen punkt 1.8. Det er store grøntarealer i direkte nærhet til planområdet hvor barn og unge kan treffes i urørt natur for uorganisert lek, videre er området direkte tilgrensende til ballbinge for organisert lek, samt at området ligger like ved opparbeidet barnehage med utearealer.

Merknaden vurderes etter dette ivaretatt.

Merknad fra Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- avløpforvaltning, datert 27.07.2022

Alver kommune viser til at del av hovedveg-fellesveg som er etablert på gbnr 134/6 ikke er fradelte fra bruket. Kommunen kan derfor ikke fradele vegareal for hovedveg med eget matrikelnummer og ber om at dette kommer i orden før planendring.

Ansvarlig søker sin kommentar:

Når det gjelder fradeling av veg i området vil mest hensiktsmessige fremgangsmåte være å skille ut veg og eiendommer etter nytt godkjent plankart. Etter vedtakelsen av omsøkt planendring vil forslagsstiller søke fradeling etter vedtatt plankart og i tråd med situasjonskart. Del av fellesveg-hovedveg vil da kunne skilles ut som eget gårds- og bruksnummer, slik at merknaden anses bli tatt i vare ved omsøkt planendring. For øvrig kan man ikke se at en vedtakelse av planen har avgjørende betydning for muligheten for å fradele vegarealet.

7. Mindre reguleringsendring etter pbl. § 12-14

Etter pbl. § 12-14 kan kommunestyret delegerer 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 gjennom en videreføring og oppdatering av gjeldende bestemmelser for felt 4, med supplering og endring etter KPA og KDP i området. Overordnede bestemmelser i KDP KAA er også inkorporert og tilpasset det aktuelle området i arbeidet med mindre endring av reguleringsplanen. I tråd med overordnet plan og allerede utbygde boliger i området endres tidligere minstekrav til uteoppholdsareal ved at dette endres fra 400 til 200 kvm. per enebolig. Omsøkt endring blir dermed en direkte forlengelse av allerede eksisterende og etablerte boliger i nærområdet.

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 i all hovedsak ikke endres, da kun med unntak av en økning i utnyttelsesgrad og revisjon av bestemmelsene etter gjeldende regelverk og nyere overordnede planer, 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 at 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.
- Bestemmelsene for området er oppdatert etter gjeldende regelverk og gjeldende overordnede planer for området.

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