



## Møtereferat

Dato: 27.04.2023

Type møte: Rettleiingsmøte før oppstartsmøte.

Tid og stad: 12.30 - 14.00.

Møteleiar: Ole Martin Bolset

Frekhaug kommunehus – Møterom 3.

Bakgrunn:

Ønskje om rettleiingsmøte før ferdigstilling av planinitiativ. Med innsendt møteagenda/spørsmål.

Til stades:

Ole Martin Bolset og Merethe Tvedt v/ Alver kommune.

Iselin Heggheim og Line Merete Valle v/ Villplan.

### Saksnummer - sak: 23/613 - Fosse B\_3

#### 1. Bustadtype

«I kommuneplan for Meland sine føresegner står det under 1.6.14 at det i område der eine- og tomannsbustadar dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar. Vi legg opp til ei utbygging med variasjon av bustadtypar med tomannsbustadar, rekkjehus og leilegheiter. Nærområdet er dominert av eine- og tomannsbustadar. Vi ser også at den nyleg vedtekne reguleringsplanen for Fossesjøen, som ligg rett nordaust har ein variasjon av bustadtypar, tilsvarande det vi legg opp til i vårt område. Vi ønskjer difor ei avklaring på om denne føresegna vil ha betydning for kva bustadtyper vi kan leggje opp til i vårt planforslag.»

#### SVAR:

Denne føresegna vil ha ei betydning for kva bustadtyper de legg opp til.

Situasjonen for Fossesjøen B\_17, skil seg frå Fosse B\_3 ved at det i KDP-M er lagt opp til i føresegn 1.6.10 at det i fleire byggeområde skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. B\_17 er eit av dei, og difor er bustadtypologien i planområdet for Fossesjøen variert, med rekkjehus og bustadblokker.

Området B\_3, som de no ser på å planlegge, er ikkje sett av til eit område der ein skal legge til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad.

Administrasjonen vurderer føresegn 1.6.10, og opplistinga av areal som skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad, til ei plassering der ein kan vurdere bustadtypane rekkjehus og blokkbebyggelse i gamle Meland. Dette er i byggeområda B\_5, B\_6, B\_8, B\_9, B\_17, BE\_1 og BE\_2.



Det er derfor i denne vurderinga, vurdert at ein for dette prosjektet må ta for seg føresegn 1.6.14, og ha det som hovudregel at det ikkje skal byggast hus med fleire enn to bueiningar for området B3.

Diskusjon:

Det føreligg eit eksisterande gardshus på eigedommen. Ein må i reguleringsplanen ta omsyn til om dette er tenkt restaurert, rive, eller rive med framtidig gjenoppbygging. Denne ligg i overordna plan under arealføremålet spredt næringsbebyggelse.

**2. Tillat BYA**

*«Ifølgje KPA skal BYA ikkje overstige 30% for ei tomt. Vi ønskjer ei avklaring på om det kan leggjast opp til ei høgare utnytting for tomter med rekkjehus og leilegheiter. T.d. om ein kan legge opp til ein utnyttingsgrad mellom 30% - 60%.»*

SVAR:

Svaret vil alltid vere at ein i detaljreguleringsplanar skal følgje overordna føringar. Og nærmaste overordna føring for dette området er kommunedelplanen for Meland. Og som de beskriv, er kravet at BYA ikkje skal overstige 30% for ei tomt.

Igjen vil oppstillinga av bestemte areal i føresegn 1.6.10 vere eit teikn på kor ein eventuelt kan vurdere å gå over 30% BYA. B\_3 er ikkje opplista der.

Diskusjon:

Diskuterte tilgjengelege barnehagar frå planområdet, samt eventuelle behov for nye barnehagar. Konkluderte med at dette er litt tidleg å diskutere, og at det er satt i gang eit arbeid i Alver kommune, med utarbeiding av ein skulebruksplan og barnehageplan.

**3. Etablere seniorbustadar**

*«Oppdragsgivar har uttrykt ønskje om tilrettelegging for etablering av seniorbustadar i området. Det er vurdert at arealet innanfor raud sirkel i figur under er best eigna for eit slik føremål, då det er gunstig iff. universell tilgjenge, solforhold, utsikt, uteopphaldsareal etc. Vi ønskjer ein dialog med kommunen om dette er noko som kan vere aktuelt, då dette området ligg utanfor området avsett til framtidig bustadføremål i overordna plan. Tiltakshavar har sendt inn arealinnspelet i samband med rullering av KPA; Innspelet tek med størsteparten av det aktuelle arealet på 325/17:*

*[https://www.nordhordlandskart.no/share/26605317eb5f/Prosjektnavn/Filnavn\\_2](https://www.nordhordlandskart.no/share/26605317eb5f/Prosjektnavn/Filnavn_2)*»

SVAR:



Tiltakshavar har sendt inn arealinnspel i samband med rullering av KPA. Dette innspelet er ikkje vurdert endå, og eit endeleg svar på om dette arealet vil verte satt av til bustad vil ein ikkje ha før vedtak av KPA.

Utvidinga av B\_3 som er spelt inn i KPA ser ut til å vere på rundt 14-15 daa. Det kan òg sjå ut til at dette legg seg inn i eit areal som i KDP-M er satt av til omsynssone for friluftsliv: H530\_4.

Konsekvensutgreiing (KU) -veiledaren viser ofte til KU-plikt ved areal på rundt 15. daa som ikkje er satt av til bustad i overordna plan. Dette er ikkje eit absolutt tal, men skal vurderast særskilt i kvar enkelt sak.

Ved utviding av eksisterande bustad- og fritidsbustadområde, må utvidinga i seg sjølv være av en viss storleik og omfatte eit område som tidligare ikkje er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kjem inn under bestemmelsen.

Eksisterande areal som er satt av til bustad, område B\_3, har ein storleik på 18-19 daa. Å utvide dette arealet med 14-15 daa, som er omtrent 75-80% vil fort kunne tolkast som ei utviding av ein viss storleik, og dermed vere mogleg KU-pliktig.

Om ein ser for seg ei utviding av B\_3 der de har sirkla av i innsendt møteagenda, vil dette vere ei anna vurdering. Vurderinga må gå på sjølve storleiken av utvidinga, og sjølv sagt om det *for eksempel* vil kunne påverke viktige naturverdiar negativt.

Tiltakshavar må sjølv gjere ein vurdering på følgjande: Skal ein vente med å sette i gang dette reguleringsarbeidet til etter KPA er vedteken, eller skal ein gå vidare slik området B\_3 ligg no, der ei eventuell utviding må nærmare vurderast om er KU-pliktig. Eventuelt om ein skal gå vidare å regulere innafor område B\_3 slik det ligg no.

#### Diskusjon:

Av seniorbustadar, so har plankonsulent sett litt på Helgetunet i Sædalen. Og tenkt at eit prosjekt med inspirasjon frå dette kanskje kunne vore aktuelt. Dette må eventuelt sjåast på i samanheng med overordna føringar. Det er ønskjeleg frå tiltakshavar å ha eit tydeleg bærekraftsprofil på bebyggelsen og området rundt.

Vidare vart det diskutert makebytte av bustadareal og LNFr-areal innafor tiltakshavar sin eigedom. Dette kan vere ein moglegheit, men eventuelle negative verknadar må vurderast, samt ein må vurdere om det vil verte KU-pliktig.



#### **4. Veg**

«Haugen VVA er hyra inn til å gjere ei innleiande vurdering av ny intern vegtrasé, og har utarbeida tre alternativ til dette. Oppdragsgivar har starta ein prosess med å hente ut tømmer frå skogsområdet i sør, og skal i forbindelse med dette søkje om å etablere ein landbruksveg for å frakte tømmeret ut av området. Vi ønskjer å gå gjennom dei tre alternative vegtraséane og diskutere/avklare om ein ved søknad og etablering av landbruksveg også bør leggje opp til at vegen kan opparbeidast til høgare standard, slik at den (eller delar av den) kan omgjeras/omsøkast til tilkomstveg for bustadfeltet etter reguleringsplanen vert vedtatt.»

---

#### SVAR:

For ein framtidig detaljreguleringsplan vil ikkje plassering av ein eventuell landbruksveg spele sterkt inn. Alver kommune v/planforvaltning har ingen store innspel på korleis dette vert løyst. Etablering av framtidig tilkomstveg vil uavhengig av ein eksisterande landbruksveg få sine kvalitetskrav som må oppfyllest.

---