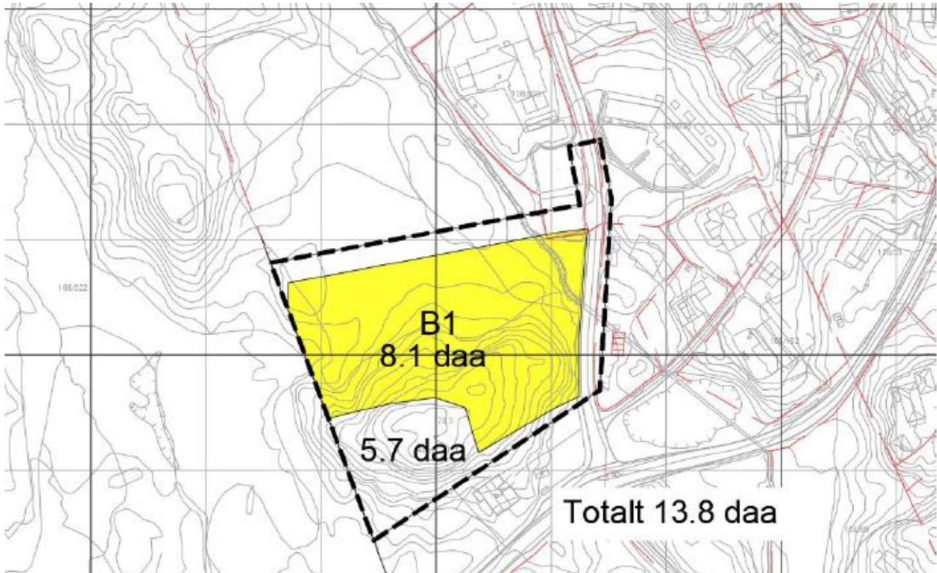


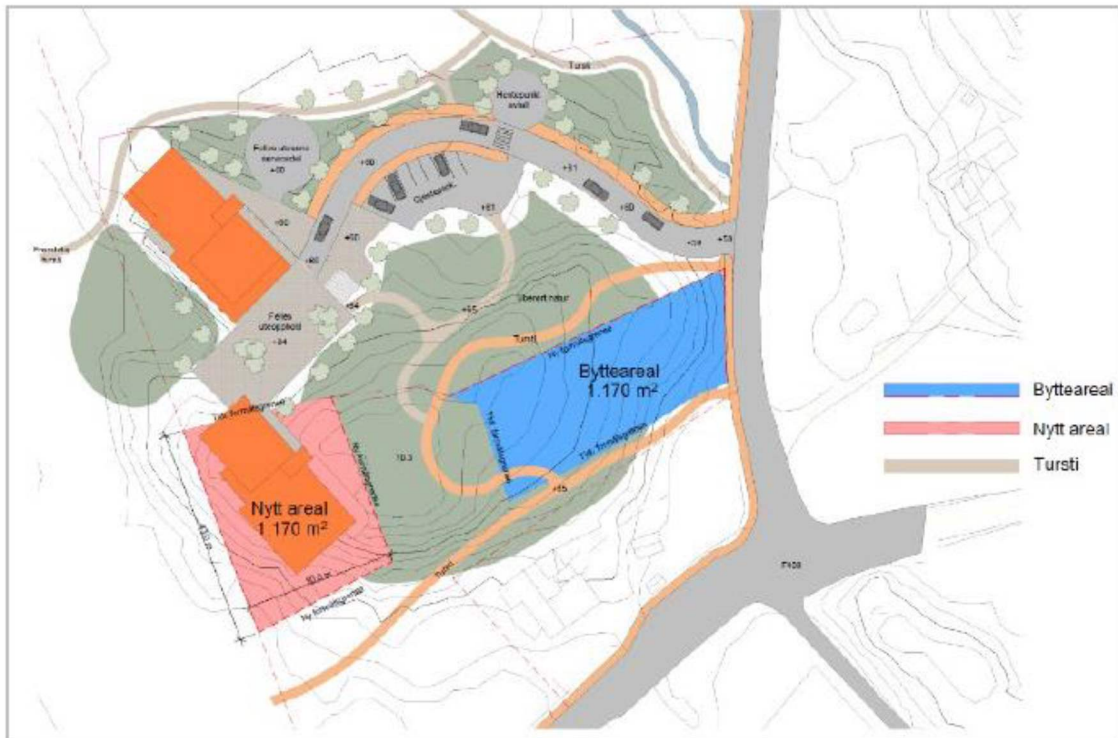


REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 20/18451	
Møtestad: Teams	Møtedato: 07.05.2021
Deltakar(ar): frå forslagsstillar	Frå kommunen
Tiltakshavar: Terje Trengereid, Vestbo BBL Lindås Pensjonistlag	Plan: Ingrid Raniseth og Ole Martin Bolset (Planforvaltning), Hans Kristian Dolmen (Plan og analyse) Bente Kopperdal Hervik (Kultur) Arne Helgesen (VA) Tommy Veland (Kart og oppmåling)
Konsulent: Gro Borkner, SE arkitektur AS	
2. Føremålet med planarbeidet	
<u>Forslag til plangrense</u> Foreløpig plangrense:	
	
Av omsyn til den Trondhjemske postvei, er plangrensa trekt inn mot formålsgrensa. Krysset til fylkesvegen bør vere tilfredsstillande jf. reguleringsplan for Fonnebostvegen vedtatt 2017.	
<u>Dagens situasjon:</u> Planområdet er på 8,1 daa og ligg ca. 300 m nord-aust for Lindås sentrum. Området er i kommunedelplan for Lindås (KDP) avsett til framtidig bustad.	
	
Oversiktsbilde	Åtun i svakt gult, blå strek syner postvegen
Arealet omkring B1 er ein del av ein samanhengande grønstruktur i området, og B1 tar med seg	

Alternativ 2



Utnyttingsgrad:

Tomta har eit areal på ca. 8.100 m². Det er gjort synleg bygningar som tilseier et bruksareal på ca. 4.300m². Det vil då tilseie ein utnyttingsgrad på 53% BRA. Det er vist frå 23 til 27 bueiningar. Det er i initiativet lagt til grunn at eit planforslag vil ha ei utnytting i ein storleik på ca. 60% BRA.

3. Føresetnader for planarbeidet

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019-2031 som vedkjem planen:

2.2.3 Område med krav om detaljregulering, B1

- Hekkeområde for vipe skal kartleggast og naudsynte tiltak må sikre vipa (sjå dokument: Notat_Vipe på Lindås_070519).
- Det skal etter RPB Barn og unge finnast erstatningsareal for nedbygging av areal som nyttast av barn og unge.
- Det må sikrast tilstrekkeleg avstand til vassdrag gjennom området som sikring av flaumveg.
- Mest mogleg av kollen skal bevarast som viktig landskapselement.
- Trasé for den Trondhjemske postveg (automatisk freda kulturminne), som går på utsida av planområdet, skal takast omsyn til.
- Det skal utarbeidast ein støyanalyse.

2.5 Rekkefølgjekrav

2.6.1- 2 Byggegrenser

2.6.4 MUA og leik

2.6.5 Parkering

2.7 Kvalitet, estetikk, natur

2.8 Kulturmiljø

2.9.1 Innhaldet i reguleringsplanar

(lista er ikkje uttømmende)

Dispensasjon frå områdeplankrav

Området B1 er KDP avsett til bustad med krav om detaljregulering. Området ligg innafør nærsenteravgrensinga til Lindås i plankartet, og er omfatta av områdeplankrav jf. pkt. 2.2.2. i føresegnene til kommunedelplan. For områder som ligg innafør denne sona kan ikkje detaljregulering vedtakast før områdeplan er utarbeidd.

Områdeplan for Lindås er på noverande tidspunkt tatt ut av planstrategien til Alver kommune, og det er uvisst når planarbeidet startar opp. For området B 1 er vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå områdeplankravet truleg oppfylt, men dette må søkjast om særskilt.

Søknad om dispensasjon vart motteke samstundes med planinitiativet, 12.03.21. og er under handsaming. Parallelt løp med kunngjering om dispensasjon og kunngjering av planoppstart kan vere aktuelt.

Planstatus og arealformål

Tiltaket er i tråd med bustadformålet. Det er lagt fram to alternativ til plassering av leileghetsbygga, dette vert vurdert i kapittelet om formålstilpassing.

Barn og unge

Ved rullering av KDP for Lindås, var B 1 eit av områda som vart sett av til nytt bustadareal. Arealet var i førre periode regulert til grønstruktur for å sikre bruken av området til uorganisert aktivitet av born og unge.

B 1 er som følgje av rulleringa lokalisert i eit større samanhengande område for grønstruktur, der mellom anna kollen er eit viktig element. Bruken av området i dag bør kartleggjast så tidleg som mogleg i planprosessen, særleg med tanke på barn og unge. Det må gjerast ei konkret vurdering av bruken og vidare må planframlegget legge fram evt. tiltak/erstatningsareal som avbøter nedbygginga av området.

Kulturminne

B1 var eit av områda det var knytt motsegn til i 2019, frå den gong Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune, då området vart spelt inn ved rullering av KDP for Lindås. Bakgrunn for motsegna var at bustadformålet vart tatt inn i eit område avsett til grønstruktur i gjeldande plan og området nærleik til kulturminnet Den Trondhjemske postvei som er statleg listeført og av nasjonal verdi. I dialogmøte med motsegnsmunde 2. oktober 2019 vart det lagt fram forslag til ny avgrensing for B1, sjå under.



Figur 3 Gamal og ny avgrensing B 1 Lindås

Arealet avsett til bustad vart innskrenka frå 13,5 daa til 8,1 daa i møte. I møte vart det også spelt inn frå fylkeskommunen at ein burde vurdere ytterlegare reduksjon av B1 ved å ta vekk «spissen» ned mot den Trondhjemske postveg. Kommunen valde å behalde denne delen og avvente vidare detaljering og bruk av arealet til reguleringsplanprosessen.

Friluftsinnteresser

Innskrenking av området som vist i førre punkt skulle også vere med på å ivareta grøntareal og bevare kollen i planområdet- som eit avbøtande tiltak for stikke hull på eit eksisterande overordna grøntdrag.



Vidare må den planlagde Lystløypa i moglegheitstudie for Lindås tettstad takast omsyn til. Ma er dette eit område barnehagen nyttar. Ein må få til ei god kopling mellom planområdet og stiane i nærområdet.

Vurdering av formålstilpassing

Vi vurderer at av dei skisserte alternativa er det alternativ 1 som størst grad tek i vare dei særskilte krava stilt i KDP, spesielt med tanke på omsyn til den Trondhjemske postvei og bevaring av kollen som eit viktig landskapselement. Busetnaden vert ikkje synleg fylkesvegen og den omtala spissen ned mot vegen vert liggande i bero- noko vi tenker er positivt i høve nærføring til postvegen. Toppen av kollen vert liggande urørt og fungerer som ein buffer mellom tiltaket og hovudvegen.

Videre ser alternativ 1 ut til å gi eit meir samla bustadtiltak, mindre terrenginngrep og færre harde flater. Alternativet er også i tråd med KDP.

Alternativ A2 speilvender formålsgrensa i KDP og spissen ned mot postvegen kjem i dette forslaget på vestsida av kollen. Området i seg sjølv vert ikkje større, men om lag 1, 2 daa er i strid med formålsgrensa i KDP.

I dette alternativet går ein tyngre inn i terrenget og kollen, som igjen fører til større inngrep i landskapet som ligg som ei ramme for postvegen. I A2 vil også den nye busetnaden vere synleg frå postvegen. Kollen, vurdert som eit viktig landskapselement, vert gøymt bak det vestre leileghetsbygget som her vil tangere høgdedraget. Alternativet endrar i større grad topografien i området og forringer opplevinga av kulturminnet og friluftslivkvalitetane ved arealet. I forhold til alternativ A1 tek ein mindre omsyn til kollen og plassering av bygget vil føre til høge skjeringar ved kollens toppunkt. Vegsystemet inn til feltet vert også lengre og meir omfattande.

Politisk handsaming

Innan rimeleg tid etter oppstartsmøte, må forslagsstillar ha kome med tilbakemelding til kommunen om kva alternativ dei ynskjer å gå vidare med. Ved val av alternativ 2 må planinitiativet handsamast politisk, jf. 12-8 andre ledd, før det vert varsla plan oppstart. Forslagsstillar lyt saman med avgjersla stille krav om å få spørsmålet forelagt for kommunestyre. Evt. vedtak av den politiske handsaminga vert sendt ut etter møte.

Utnyttingsgrad

Området ligg innafor nærsenteravgrensinga til Lindås tettstad og kan utviklast i tråd med kommuneplanens føringar for sentrumsnære areal. Talet på einingar, byggehøgder og % BRA/BYA vert gjort greie for i den vidare planprosessen.

Vi merksam på at innspelet ved rullering av KDP var eit 13 daa stor areal føreslått omdisponert ti bustad med ønskje om seniorbustader (10-15 bueiningar) med 3 til 4 etasjar. I planinitiativet er talet bueiningar auka til 23-27 bueiningar.

Veg og VA

Tilkomstvegen skal dimensjonerast med ei minimumsbreidde på 3m og maks stigning på 1:8 for å ivareta krav i KDP. Vi legg til grunn at kryss mot fylkesveg er tilstrekkeleg dimensjonert og at siktkrava er i vareteke.

Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

Før reguleringsplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal vere i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande VA-norm.

Rekkjefølgjekrav

Det må stilast rekkjefølgjekrav i plan for gjennomføring av tiltak som veg, fortau, gangveg, og VA og opparbeiding av uteoppfallsareal og fellesareal.



Plangrense og eigedomstilhøve

Grensa mot vest er ikkje målt, den er berre teikna i kartet. Bør verte oppmålt/grensegang. Kart over borehol som kanskje påverkar område, er lagt ved.

Renovasjon

Areal til renovasjon skal regulerast i plankartet, ein må òg sikre enten snuplass eller gjennomkøyring for bossbilen.

Ulike løysingar for bosshandtering skal avklarast med NGIR.

Sløkkjevatn m.v.

Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats er lagt ved. For andre spørsmål knytt til brannvern, kontakt ole.johan.ingebrigtsen@alver.kommune.no

Felles handsaming etter pbl §12-15

Dette kan vere eit alternativ for dette prosjektet, men avhenger av kommunens tilgang på ressursar.

Andre analysar/planer som må inngå i planforslaget:

- Barn og unge sin bruk
- Vurdering påverknad på vipe
- Utomhusplan
- Plan for massehandtering
- VA-rammeplan
- Ros-analyse
- Sol- og skugge
- Snitt-teikningar
- Illustrasjonsplan

For utfyllande informasjon sjå KDP punkt 2.9.1.

Konklusjon

Oppstart av planarbeid vist ved alternativ 1 i planinitiativet vert tilrådd, alternativ 2 må handsamast politisk før det kan varslast oppstart.

4. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:
Kommunedelplan for Lindås

		Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	Kommunedelplan for Lindås
X	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	1263-201516 Fonnesbostvegen
Aktuell reguleringsstype		
X	Detaljreguleringsplan	
Planavgrensing		
X	Forslag til plangrense er diskutert og endeleg forslag vert sendt til godkjenning saman med varsel om oppstart.	
	Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno.	
	Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og PDF format etter oppstartsmøte / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)		
X	Forslagsstillar sitt forslag til namn (Godkjent av kulturavdelinga)	Detaljreguleringsplan for Atun, gnr. 108 bnr. 161
	Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Kommunen vil koma med melding	



	attende med omsyn til namn på planen før varsel om oppstart av planarbeidet.
X	Nasjonal arealplan ID vert tildelt planen etter varsel om oppstart.
	Planinitiativ
X	Planinitiativ i samsvar med overordna plan
	Merknad (føremål, område..)
	Initiativet legg fram 2 alternativ, der A1 er i tråd med KDP medan A2 avviker frå KDP.
	Vertikalnivå
	Merknad
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd
	Planarbeid i området
X	Merknad
	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til
	Det går føre seg planarbeid i området:
5. Utgreiingsbehov for planarbeidet	
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :	
1.	Barn og unge sine interesser
2.	Funksjonshemma og eldre sine interesser
3.	Universell utforming
4.	Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar
5.	Biologisk mangfald
6.	Kulturlandskap og kulturminne
7.	Strandsona, sjø og vassdrag
8.	Miljøvern faglege vurderingar
9.	Samfunnstryggleik og beredskap
10.	Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik
11.	Kommunaltekniske anlegg



12. Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje aktuelt.			
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner.			
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, plankart, planskildring og føresegner.			
15. Renovasjon	Ja, plankart, planskildring og føresegner. Viss ein legg opp til eit felles hentestad for renovasjon, må arealet vera plassert i eit område som gir gode siktforhold og stor nok plass til manøvrering for snu og hente operasjonar, plassering av container. Forslagsstillar bør på eiga initiativ ta kontakt med NGIR når eit forslag til renovasjonsanlegg er på plass.			
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III		Ja	Nei	Vurdera st nærare
Fell tiltaket inn under § 6, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding?			X	
Fell tiltaket inn under § 7, Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding?			X	
Fell tiltaket inn under § 8, Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast hvis dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. § 10? (Bruk rettleiar «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes?» kap. 2 og 3 i vurderinga. Krav til innhald i KU kjem fram av forskrifta kap. 5 og M1324)			X	
Utløyser planen krav om KU ?			X	
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 10 er gjort ut frå kjende opplysningar pr. dato for oppstartsmøte.	Merknad: Vurdering kring planens tiltak i høve til KU-forskrifta kjem fram av innsendt planinitiativ.			
Planprogram				
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?			X	
Rikspolitiske retningslinjer, regionale- og kommunale planar som vedkjem planarbeidet				
Rikspolitiske retningslinjer				
X	Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging			
X	Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging			
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning			
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen			
X	Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen			
	Rikspolitiske retningslinjer for vernende vassdrag			
X	Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging			
X	Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging			
Regionale planar				
X	Regional areal- og transportplan for bergensområdet			
X	Regional klimaplan for Hordaland			
X	Regional kulturplan for Hordaland			
	Regional plan for attraktive senter i Hordaland			
X	Regional plan for folkehelse			
X	Regional plan for vassregion Hordaland			
Kommunale planar				
X	Kommunedelplanens arealdel (plankart+føresegner)			
X	Kommunedelplanens planskildring (Aktuelle tema: KOM-ROS, og KU)			
X	Kommuneplanens samfunnsdel			
	Kommunedelplan for trafikksikring			
	Kommunedelplan for klima og energi			
X	Kommunedelplan for helse og omsorg (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteopphaldsareal som invitera til sosialt samvær).			
X	Anna:			
	• Mogleighetsstudie for Lindås			
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale				



Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen	
Innhald og materiale	Kravspesifikasjon
• Plankart	• I digital vektorform i samsvar med nasjonal standard. NPAD, Kart og planforskrifta og Kartverket si objektkatalog. Fylling og skjering frå detaljprosjekteringa skal gå fram av plankartet. Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i Pbl. Tiltakshavar kan rekvirere situasjonskart hos kommunen.
• Planomtale og diverse illustrasjonar	• I tråd med nasjonal mal. I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. ROS analyse og evt anna analyser skal vera ei del av planomtalen. (Word og PDF-format)
• Bustad og uteopphaldsareal	• Kommunale føringar angitt i overordna planar, rettleiar «grad av utnytting», plan og bygningslova og TEK17 skal leggjast til grunn i utforming av bustad og uteopphaldsareal.
• Trafikkberekning og vegutforming	• I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar.
• Renovasjonsanlegg	• NGIR sine retningslinjer for utforming av renovasjonsområde og tilkomst skal leggjast til grunn.
• Naturmangfaldrapport	• I tråd med kommunal mal med sjekkliste. Samla vurdering av §§ 8-12 skal vera ein del av planomtale. I tillegg skal vurdering av naturmangfaldlova §§ 4, 5 og § 13 vera ei del av planomtalen.
• Vannforekomster	• Ureining frå anleggsarbeidd ved partikkel utslipp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde og ved influensområde skal vurderast etter forureiningslova og opp mot miljømål fastsett i vassforskrifta. Tiltak innanfor 3 km luftline frå vassdrag eller sjø skal i tillegg vurderast etter villaksnormen, lakseregisteret og lakse- og innlandsfisklova §§ 1, 2 og § 7 fyrste ledd.
• Føresegner	• Skal følgja opp innhald i gjeldande overordna planar for område. Føresegna skal alltid sikra eventuelle avbøtande tiltak som kjem fram av ROS-analyse og særlege utgreiingar. Alle føresegn skal forankrast jf. Pbl. § 12-7. (Word og PDF-format). Kommunen sender dømer på føresegner.
• ROS-analyse	• ROS-analyse: Skal følgja opp Pbl. § 3-1 bokstav f, g, h og § 4-3, nasjonale forventningar, TEK17, KMD-rundskriv H-5/18, DSB si rettleiar om metode for ROS-analyse i planlegginga og KOM-ROS frå KPA planskildding.
• Illustrasjonsplan	• Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar.
• VA-rammeplan og overvasshandsaming	• Skal tilfredsstilla kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	• Brev som gjeld varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
• Kontrolldokumentasjon	• Sendast ved planleveranse.



		• M.a. at plankartet tilfredsstillir kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar. • Naturmangfaldrapport
7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
8. Kart		
	Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for nykartlegging	
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	
X	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	Nokre uklare grenser.
	Jordskifte	
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	
9. Planprosess		
Medverknadsprosess jf. § 5-1		
Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4.		
Offentlege høyringsinstansar skal varslast ved oppstart av planarbeid. Vidare kan tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.		
Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.		
	Framdrift	Merknad
X	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Tiltakshavar og plankonsulent er kjend med saksgangen etter plan- og bygningslova.
X	Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling	Ikkje avklard enno.
X	Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	12 veker frå innlevering av eit fullstending planforslag til politisk vedtak om offentlig ettersyn og høyring.
	Undervegs møte	Merknad
X	Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg	Ikkje avklard.
X	Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	Plankonsulent tek fortløpande kontakt med kommunen etter behov.
	Gebyr	
X	Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og reglar og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka blir fremma for offentlig utlegging. Sjå: Gebyr-og-betalingssatsar-2021	
10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar		
Forslagsstillar må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen. Vurdera kommunen eller andre mynde at kvalitet på planmateriale ikkje er av tilfredsstillande kvalitet i høve til gjeldande føringar, skal forslagsstillar sjølv sørgja for at ytterlegare kompetent fagkyndig personell vert innhenta, jf. Pbl § 12-3 fjerde ledd.		
11 Attestasjon		
Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte.		
Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettार i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.		



ALVER
KOMMUNE

Ingrid Raniseth

Frekhaug, 25.06.2021