



Arkivsaknr: 2023/10170-4
Sakshandsamar: Lennart Falkenberg-Arell
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Planinitiativ til avklaring – Detaljregulering – Hopland,
gbnr. 172/33 mfl.

Utvalssak Utval

Møtedato

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

«Utval for areal, plan og miljø med heimel i delegeringsreglementet stansar privat planinitiativ for oppstart av detaljregulering for Hopland, gbnr. 172/33 mfl.».

Alternativt vedtak:

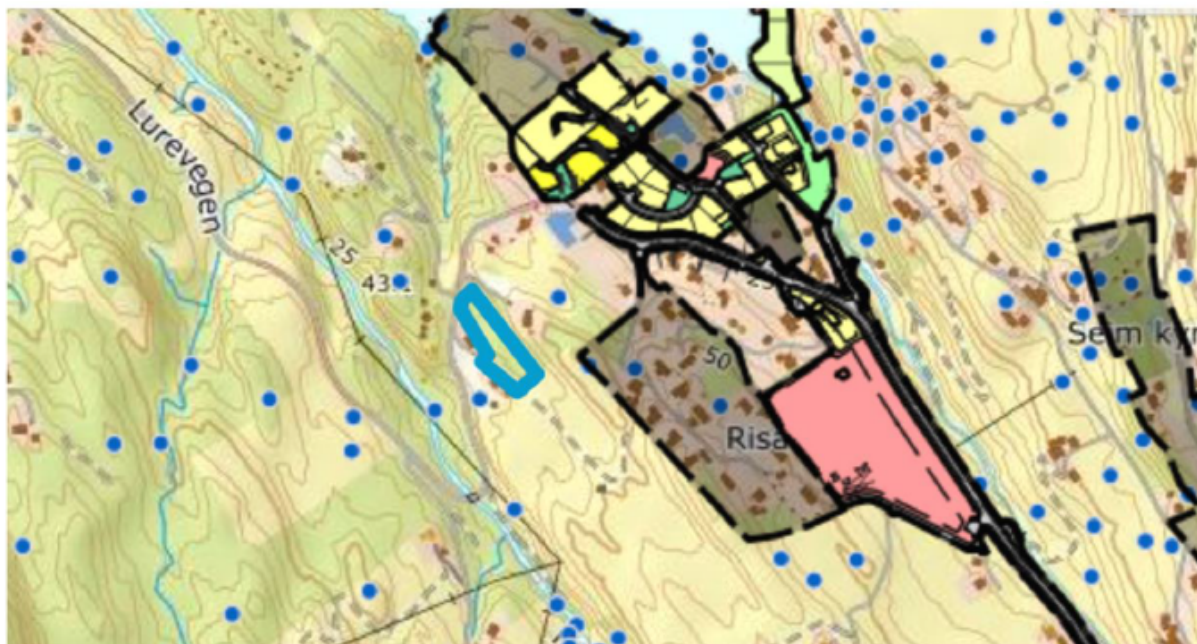
«Utval for areal, plan og miljø med heimel i delegeringsreglementet godkjenner oppstart av reguleringsarbeid i område på vilkår om at det oppførast maksimalt 5 bueiningar. Krav til utforming av prosjektet skal følgje ein kvar tids gjeldande føringar gitt ved overordna plan for staden.»

Saksgang

Planinitiativet vart sendt inn 25.10.2023 og administrativt avslått 13.11.2023. Tiltakshavar sendte e-post 21.3.2024 med krav om at avvisinga vert politisk handsama jf. Pbl. 12-8 andre ledd. Revidert planinitiativ og forslagsstillar sitt tilsvaret er datert 7.2.2024.

Bakgrunn

På vegne av forslagsstillar Bjarte Vatnøy fremjar proESS AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på gbnr. 172/33 mfl. Området ligg på Seim på Lindås.



Intensjonen med planinitiativet er etablering av 10 bustadeiningar fordelt på 2 rekker.

Administrasjonen avviste planinitiativet på grunnlag at foreslått prosjekt er i strid med kommunedelplanen for Lindås sine føringar for utnyttingsgrad, utforming og kvalitet i bustadprosjekt.

Vidare omtalast punkta som administrasjonen la til grunn for avvisinga og kommunedirektøren sine vurderingar av enkelte tema. proESS AS sitt tilsvaer ligg i sin heilheit under vedlegg 3.

Som nemnd over har forslagsstillar foreslått ei konsentrert utbygging ved å etablere 10 einingar fordelt på 2 rekker med ei utnytting på 35% BYA (ned justert frå 40 % ved innsending av revidert planinitiativ). Vidare legg dei opp til at Seim skule sin skuleplass kan fungera som områdeleikeplass og at mykje av utearealet elles kan brukast i friluftsområde Fisketangen.

Utdrag frå administrasjonen si avvising:

- Område er i KDP sett av til vanleg bustadområde og ikkje konsentrert bustadområde.
- Utnyttingsgraden i prosjektet er sett til 40 % (no endra til 35%). KDP under punkt 3.1.1 opnar for max 30 %.
- Prosjektet har berre sett av 266 m² til felles leik. KDP sitt krav under punkt 2.6.4 er at det for dette prosjektet skal vera 500m². Argumentet i planinitiativet for avviket er at eventuelle nærliggande leikeareal kan nyttast i staden. Dette er ikkje eit relevant argument. Kvart prosjekt skal sikra sine egne leikeareal og fellesområde.
- Det er ikkje trygg skuleveg frå planområde til næraste skule.

- Planinitiativet utløyse krav til områdeleikeplass på 250 m², jf. KDP krav 2.6.4. Forslagsstillar har argumentert at leikeområde ved skulen kan nyttast i staden for at ein oppretta eit større leikeområde i dette prosjektet. Dette er ikkje eit relevant argument når det ikkje føreligg nokre trygge vegar for at born og unge lett kan ferdast til skuleområde.
- Forslagsstillar vurderer at privat uteopphaldsareal kan ha dårlegare kvalitetskrav til utforming ein kva KDP opnar fordi man har til gong til eit friluftsområde som heitar Fisketangen. Dette er ikkje eit relevant argument. Kvart prosjekt må sikra gode kvalitetar.

Kommunedirektøren sin vurdering:

proESS AS vurderer at KDP ikkje skilja på kva område i Lindås som kan vera konsentrert og frittliggande bustadområde og sia Birkelundstunet planen fekk lov å ha høg utnytting og konsentrert utbygging så må dei og få lov.

Kommunedirektøren er positiv til utbygging på Seim, men er likevel samd i avvisning av planinitiativet på bakgrunn av at omfang av utbygging er for stor for tomte og at krav om leikeareal/uteopphaldsareal må vere i tråd med fastsette krav. Kommuneplanen sin samfunnsdel sine prinsipp for bygde- og grendeutvikling under punkt 6.3 legg blant anna opp til at vi skal sikra at utbygginga er lokalt tilpassa og tar omsyn til høgde og utnyttingsgrad og utforming. Tilgrensande busetnad består av einebustadar og fritidsbustadar. Og plassera 10 einingar fordelt på 2 rekker i dette område vurderer kommunedirektøren er i strid med overnemnde prinsipp for korleis ein skal utvikla Alver kommune sine bygde.

Når det gjeld krav til områdeleikeplass viser proESS AS til KPD sine avstandskrav og at kommunen kan godta at områdeleikeplassar kan ligge utanfor planområde. Vidare skriv dei at ein områdeleikeplass på 250 m² ikkje vil vera attraktiv for større born og at desse uansett vil trekkast mot Fisketangen, skolen uteområde og idrettsanlegget. Vidare skriv dei at ein i staden for å bygge eige områdeleikeplass kan utbyggar bidra med økonomiske midlar til å auke kvaliteten enten på skulens leikeplass eller gje moglegheit til opparbeiding av naturleikeelement innanfor Fisketangen sine areal og/ eller bidra med midlar til å etablera sitteplassar i friområde. proESS AS skriv i sitt tilsvaret at det er dyrt med etablering av infrastruktur på Seim, så difor må dei ha ei slikt volum på utbygginga. Halverast talet på einingar som kan etablerast på tomte er det ikkje sikkert at prosjektet er økonomisk gjennomførbart.

Kommunedirektøren vurderer at Seim skule sin skuleplass ikkje kan reknast som ei områdeleikeplass for born og unge som bur rundt omkring i Seim. Ein områdeleikeplass skal vera tilgjengeleg for folk å nytta til ei kvar tid, noko ein skuleplass ikkje er. Forslagsstillar må sikra ei områdeleikeplass i sitt eige prosjekt. Kommunedirektøren vurderer at det er forslagsstillar sin oppgåve og lage ei områdeleikeplass med kvalitetar som born og unge i ulike aldersgrupper kan nytta, så argumentet deira om at større born vil trekke mot andre stadar er ikkje eit relevant argument i det heile tatt.

Kommunedirektøren vurderer at det er eit dårleg plangrep å setje rekkefølgjekrav til opparbeiding av tiltak utanfor planområde. Dette prosjektet slik det no ligg føre, utløyse krav til områdeleikeplass jamfør kommunedelplanen sine føringar. Det er og eit behov for ein områdeleikeplass i dette område. Høgsterett har i dom HR-2021-953 fastsett at kommunen berre kan stille rekkefølgjekrav for å dekke reelle behov som utløysast eller forsterkast av utbygginga, eller for å avhjelpa ulempa denne utbygginga føra til.

Det vil sei at viss kommunen stil krav til at ein utbyggar skal opparbeide ulike tiltak på offentlege friområde og ved offentlege uteareala, kan det fort vera i strid med plan- og bygningslova § 12-10 og dermed resultera til at rekkefølgjekravet må reknast som ugyldig.

Kommunedirektøren står fast på at utbyggar må opparbeida ein områdeleikeplass på eige grunn. Det anbefalast at forslagsstillar gjer analysar i eit eventuelt reguleringsarbeid for å sjå kva kvalitetar områdeleikeplassen skal bestå av for å sikra at den vert attraktiv for born og unge i fleire aldersgrupper.

Kommunedirektøren vurderer at proESS AS vrir på tankegongen om korleis ein driv med arealplanlegging i høve til kva plan- og bygningslova og statlege retningslinjer viser til. Er det høge infrastruktur kostnader i eit område betyr det at akkurat dette område er ikkje modent for utbygging. At ein må ha mange tal einingar grunna høge VA infrastruktur kostnader er ikkje eit relevant argument.

Konklusjon:

På grunnlag av vurderinga vist til over, tilrår ikkje kommunedirektøren å starte opp planarbeid i området i det omfanget planinitiativet legg opp til.

Kommunedirektøren konkludera at planområde på 3 daa kan byggast ut med frittliggande busetnad i tråd med KDP (KPA) sine føringar ved etablering av max 2 tomannsbustadar og 1 einebustad. Krav til utforming av MUA, leikeplassar og parkeringsplassar og andre tiltak i prosjektet må følgje KDP (KPA) sine krav.

Kommunedirektøren vurderer at det vil setje ei svært uheldig presedens viss kommunen tillete at ein fråvika kommunedelplanen sine krav til leikeareal og uteareal slik planinitiativet no legg opp til. Kommunedirektøren vurderer og at utforming av prosjektet slik det no ligg føre er i strid med plan- og bygningslova § 1-1 og statlege planretningslinjer for barn og unges interesser sine for korleis kommunen skal drive med arealplanlegging for å sikra gode kvalitetar for framtidige bebuarar på Seim.