



Arkivsaknr: 2023/10202-2
Sakshandsamar: Lennart Falkenberg-Arell
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

1 ghs - DRP - Solbakken. PlanID 46312021006

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	26.03.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Solbakken. PlanID 46312021006, vist på plankart sist datert 4.2.2025, med tilhøyrande føresegner datert 4.2.2025.

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Føresegna:
 - Leikeplass: Må supplerast med krav til universell utforming, krav til type dekke, krav til gjerde og port, krav til opparbeiding av fleire leikeapparat og andre tiltak slik at alle aldersgrupper uavhengig av livssituasjon ynskjer å bruke område.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Inge Herman Rydland legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Solbakken. Planområdet er på om lag 11,2 daa og omfattar området nord for Seim.

Intensjonen med planen er å legge til rette for fortetting i eit eksisterande bustadområde og å oppfylle krav om areal til leik i plan. Tiltakshavar ynskjer å opprette ein ny bustad innfor eigedommen 173/3 (bustadfeltet som er syna i bilete under), på arealet som i dag er regulert som leikeplass. Forslagsstillar meina at arealet er ikkje gunstig for leik, og har ikkje blitt opparbeida etter dagens plan. Det nye planforslaget skal opne for etablering av ein

tomannsbustad på den aktuelle tomte. I tillegg skal det etablerast ein ny felles leikeplass for bustadane og moglegheita for å etablere ein gangveg til busshaldeplassen i området. Disse endringane stemmer meir overens med dagens faktiske bruk av areala. Planforslaget gir også forslag til grensejustering og oppheving av ein eigedom.



Bilete henta frå planomtalen s. 5.



Bilete hente frå planomtalen s. 7.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 11.11.2021. Etter at oppstartsmøtet var heldt, hadde ein ei lengre periode med opphald i planarbeidet, før arbeidet vart teke opp at igjen i slutten av 2024. Det vart i 2022 utarbeidd eit revidert planinitiativ som har vore oppe til politisk handsaming hos utval for areal, plan og miljø og Alver kommunestyre. Planarbeidet vart

varsla oppstart 8.12.2021. Det kom inn 2 private merknader og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 6.

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming i 4.2.2025.

Kort om planforslaget

Område er i kommunedelplanen for Lindås (KDP L) i all hovudsak sett av til bustadføre mål. Framlegg til reguleringsplan er ei endring av eksisterande reguleringsplan på staden med namn Solbakken Del av gnr. 173 bnr. 3. PlanID 1263-200103. Ny plan opnar for etablering av ein tomannsbustad (BF3), ein leikeplass (f_LEIK og ein gong veg (f_GG). Resten av planområde er allereie bygd ut.

Forslagsstillar og kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing. Sjå planomtalen s. 24-29 for nærare vurdering av tema.

Overordna planer og retningslinjer

I planomtalen på s. 12-13 står det skrevet korleis planforslaget ivaretek statlege,- regionale,- og kommunale føringar.

Planen legg opp til ei utnytting på 30 % BYA i tråd med overordna KDP L. Maksimum byggehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Planen regulerer ei leikeplass på ca. 380 kvm. Parkering vert løyst på eiga tomt med 2 bilar. Planen sett av felles areal for renovasjon (f_RA).

Tomtestorleik og krav til minste uteopphaldsareal (MUA)

Nye delfeltet BF3 med sine 905 kvm er 95 kvm mindre enn KDP L krava til tomtestorleik for tomannsbustader som er 1000 kvm. Kommunedirektøren vurderer at avviket er ok sia føresegn 3.1.7 sikra at det skal vera 200 MUA per hovudeining. Ved eventuell knappheit på areal sikra føresegna at uteareal går framfor storleik på bustaden.

Barn og unges interesser

Sia etablert firemannsbustad innanfor delfelt BK6 manglar tilstrekkeleg uteopphaldsareal må kvalitetar på leikeplassen styrkast over minstekravet i KDP L. Område må utformast med tiltak som alle aldersgrupper kan ta nytta av. Kommunedirektøren vurderer at framlegg til reguleringsplan ivaretek born og unges interesser så lenge forslagsstillar fram mot 2 ghs styrka planen med og følga dei punkta slik det er skildra vidare i dette skriv under tema om universell utforming og opplista punkt under konklusjonen. Statlege planretningsliner for born og unges interesser under punkt 5 bokstav a) og b) og plan- og bygningslova § 1-1 vurderast som ivareteken så lenge dei plangrepa kommunedirektøren har lagt fram vert følg opp fram mot 2 ghs.

Folkehelse/Universell utforming

Planområde ligg i eit flatt terreng og det er mogleg å få til universell utforming av alle uteareal utan og måtte gjera enorme terrenginngrep. Kommunedirektøren vurderer at det er viktig at felles leikeområde må byggast på ein måte slik at område og ikkje berre tilkomst til leikeplassen oppnår universell utforming. Sia oppført bygg innanfor delfelt BK6 har mindre MUA enn minstekravet i KDP L, er det desto enda viktigare at dette fellesområde verta tilgjengeleg for alle folk uavhengig av livssituasjon.

Barnehagedekning og skulekapasitet

«Seim barneskule og Seimsfjorden barnehage ligg ca. 15 minuttar gonge unna planområdet. Ved skulen er det også fotballbane og andre tilbod for barn og unge. I Knarvik finn ein ungdomsskule og vidaregåande skule, i tillegg til det meste av servicetilbod. Det er også bussforbindelse mellom planområdet (Rydland Sør), Seim og Knarvik. Dette gjeld bussrute 303 og tar om lag 15 minuttar. Vegstrekket frå planområdet til Seim er registrert som trafikkfarleg skuleveg. Av den grunn, tilbyr kommunen i dag skoleskyss for barn fra Sollia, Solbakken og Seimsstranda.». Planomtale s. 18.

Kommunedirektøren vurderer at etablering av ein tomannsbustad ikkje auke i noko særleg grad belastninga på kapasitet til skuleskyssen. Planområde ligg i akseptabel avstand til næraste barnehage og barneskule.

Jordvern

Som nemnd fleire gongar imøtekjem ikkje firemannsbustaden innanfor BK6 dagens krav til MUA. Tidlegare har ei sett på moglegheita for å bøte på dette avviket ved og utvida planområde og legge til grøntområde. Den løysinga ville råka landbruket i stor grad og vart lagt bort. Kommunedirektøren vurderer at jordvernet og landbruksinteressa må vektast tyngre enn uteopphaldsareal knytt til eksisterande bygg.

NBIO sitt gards kart vert oppdatert etter eventuelt vedtak av plan. Ny BF3 tomt ligg i eksisterande plan i eit urealisert leikeområde. I KDP L er dette arealet sett av til LNFR. Av flyfoto ser ein at område ikkje er noko landbruksareal. Ei plassering av ny bustadtomt her vil ikkje råka landbruksinteressa.

LNFR-areala som vert omdisponert til leikeareal er i NIBIO sine kart over arealtype vist som delvis fulldyrka jord og delvis bygd. Jordforholda ved det aktuelle arealet kan beskrivast som skrinne, og ei omdisponering vil ikkje leggje beslag på god jordbruksjord eller område som nyttast til natur- og friluftsføremål. For nærare omtale om tema sjå planomtalen s. 16- 17.

Naturmangfald

Forslagsstillar har vurdert at føreligg tilstrekkeleg kunnskap om verknadar av forslaget og tiltaka vil ikkje ha vesentleg verknadar for naturmangfaldet i området, jf. nml. §§ 8 – 12, jf. § 7. Forslaget vil heller ikkje påverke moglegheitene for å nå forvaltningssakene for naturtypar og arter, jf. nml. §§ 4 og 5. Nærare vurdering av naturmangfald kjem fram av planomtalen kapitel 5.11 s. 38-40.

Nml. § 8 – Kunnskapsgrunnlaget vurderast av forslagsstillar til og vera godt nok. Område er allereie i all hovudsak bygd ut. Det er gjort søk i offentlege databasar.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Kommunedirektøren vurderer at det er lågt sannsyn for at det er nokre viktige naturtypar innanfor arealet tomannsbustaden og leikeplassen skal byggast. Planområde bærer preg over og i all hovudsak vera bygd ut. Føre var prinsippet vert ikkje lagt til grunn.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

«Dette er eit opparbeida bustadområde. Ein fortetting av områder har liten verknad på landskapet da dette området blei bygd ut for meir enn 20 år sia. Tiltaket omfattar inngripsnære areal. Fortetting med ein ny tomannsbustad vil ikkje få vesentlege verknader på eksisterande tiltak og bruk. Den samla belastninga vil få ein lav auking på infrastruktur, naturmangfald og landskap. Basert på sakens karakter og risiko for skade blir det vurdert å ikkje vere behov for ytterlegare undersøkingar for å auke kunnskapsgrunnlaget.».

Planomtale s. 40.

Kommunedirektøren stetta forslagsstillar sin vurdering.

Nml. § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

«Tiltakshavar er klar over at ihht. §11 skal kostnader knytt til å hindra eller avgrensa skader på naturmangfaldet som tiltaket utgjør dekkast av tiltakshavar dersom dette ikkje er urimeleg ut i frå tiltaket og skaden sin karakter.». Planomtale s. 40

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

«Tiltaka vil være planlagt slik at dei medfører minst mogleg terreng inngrep og vil følge dagens stadar når det kjem til miljøforsvarlege teknikkar. For å minimere verknaden på landbruket vil massane tilførast der dei kan.». Planomtale s. 40.

Økonomi

Eventuelt vedtak av plan medføra ingen negative økonomiske konsekvensar for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkludera med at planforslaget er klart for å leggst ut til offentlig ettersyn. Framlegg til reguleringsplan vil ikkje få noko nemneverdige konsekvensar for jordvernet. Oppføring av ein tomannsbustad vil ikkje få nokre nemneverdig belastning på teknisk og sosial infrastruktur.

Planmaterialet har nokre få manglar. Vi har likevel valt å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn fordi det er viktig å få rask planavklaring. Det vert lagt til grunn at planforslaget gir tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til planforslaget.

Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget. Vi har likevel nokon merknadar. Dette gjeld følgjande forhold:

- Føresegna:
 - Leikeplass: Må supplerast med krav til universell utforming, krav til type dekke, krav til gjerde og port, krav til opparbeiding av fleire leikeapparat og andre tiltak slik at alle aldersgrupper uavhengig av livssituasjon ynskjer å bruke område.

Vedlegg

- 1 1.Plankart_4.2.2025
- 2 2.Føresegner_4.2.2025
- 3 3.Planomtale_4.2.2025
- 4 4.ROS-analyse_31.1.2025
- 5 5.Lengde- og tverrprofiler veg_24.1.2025
- 6 6.Merknadsskjema oppstart_4.2.2025