



Arkivsaknr: 2023/10202-18
Sakshandsamar: Lennart Falkenberg-Arell
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

2 ghs - DRP - Solbakken. PlanID 46312021006

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	03.09.2025
	Kommunestyret	18.09.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Solbakken, PlanID 46312021006, som vist på plankart sist datert 1.7.2025 og med føresegner av revisjonsdato 1.7.2025. Ny reguleringsplanplan erstatta og oppheva fullt ut eksisterande plan på staden med namn Solbakken Del av gnr. 173 bnr. 3. PlanID 1263-200103. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.

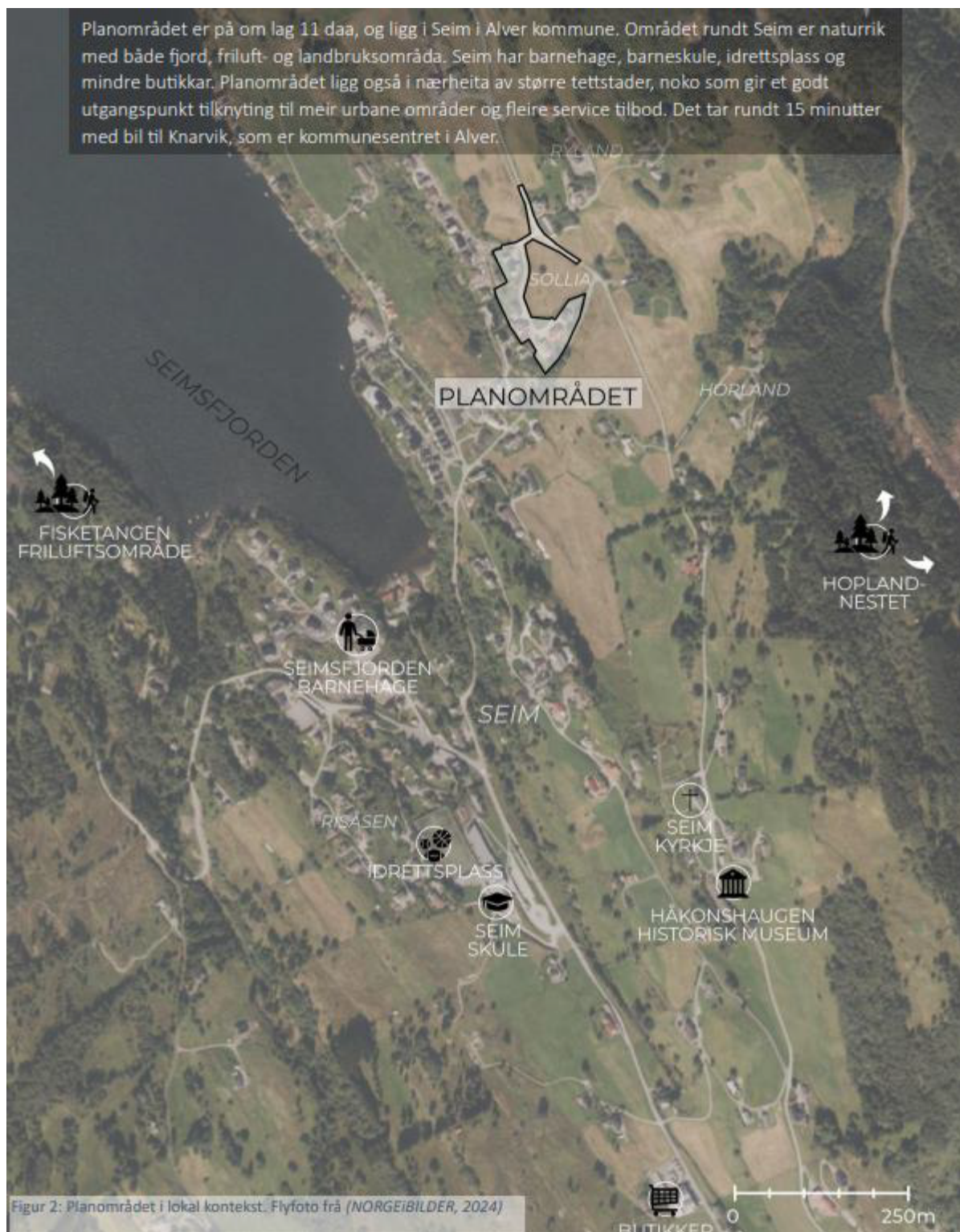
Saksopplysningar:

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 innafor eigedomen 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 tomta. 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.

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.

Forskrift om konsekvensutgreiing

Forslagsstillar og kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing. Sjå planomtalen s. 25-29 for nærare vurdering av tema.

Overordna planer og retningslinjer

I planomtalen på s. 13-14 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).

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 26.3.2025, som sak 41/25. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet bad om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vart sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- 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.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 27.3.2025 – 16.5.2025. Det kom 0 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 5 uttalar frå offentlege høyringsinstansar.

Uttalene etter ettersyn er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema (vedlegg 6) og vurdert som dekkande.

Endringar etter offentleg ettersyn

Endringane som er føretatt etter offentleg ettersyn kjem fram av merknadsskjema. Kort oppsummering av dei viktigaste endringane:

FØRESEGN	PLANKART	PLANSKILDING	ROS-ANALYSE, VEDLEGG OG ANNA
Generelt - Tydeleggjort ordlyd på nokon føresegn. - Oppdatert dato der dette er aktuelt. • Byggjeregrenser § 2.1. Justert ordlyd og slått saman føresegn for byggjeregrenser. • Rekkjefølgjekrav § 2.3.1. Endra krav om teknisk plan for vatn, avløp og overvatn • Universell utforming § 2.5.3 f. GG skal så godt som råd vere universelt utforma og skal opparbeidast med fast dekke med grus av god kvalitet. • Leikeplass § 3.4.1. Leikeplassen skal ha gras som naturleg dekke og grøntområda i leikeareala er tenkt å vere naturlege opphaldsplassar der barn kan definere sine eigne aktivitetar. Dette er gjort for å sikre minst mogleg inngrep og flytting av jordmassar rett ved dyrkajord. § 3.4.2. Lagt til føresegn om at det innanfor f. LEIK kan etablerast plantekasser, pallekarmar og insekthotell for praktisk læring om mat, natur og berekraft. Ved etablering av nemnte tiltak er <i>håndbok for etablering og drift av parsellhager</i> retningsgivande (Statsforvalteren i Vestland, 2022). § 3.4.3. Justert ordlyd for brattheit og universell utforming • Gangsti § 4.3.3. Plan- og profildekning - gangsti er retningsgivande for utforming av f. GG. • Anna vegggrunn - teknisk areal § 4.4.1 Omtaler o. AVT • Omsynssone § 7.2.1. Justert ordlyd for opparbeiding av nye bustader i støysoner. • Retningsgivande dokument § 8.2. Punkt 1. Plan- og profildekning - gangsti. Datert 01.07.2025 Punkt 2. Planskildring. Datert 01.07.2025 Punkt 2. <i>Håndbok for etablering og drift av parsellhager. Statsforvalteren i Vestland 2022.</i>	• Lagt til / oppdatert relevante datoar og oppdatert teiknforklaring. Lagt til sosi 4.5 i teiknforklaring • Justert byggjeregrenser slik at dei også går i overlappende formålsgrense. • Mindre justering av planområde ved f. GG og justert f. GG for å sikre trygg avslutning på gangstien. Tydeleggjort • Lagt til felt o. AVT, som regulerer eksisterande busshaldeplass og busslomme • Justert anna vegggrunn – grøntareal ved veg. • Endra avrunding til avkøyrsel fylkesveg (10 og 9 meter radius) • Justert omsynssoner for støy, friskt og landbruk. • Lagt til ny sosi-fil og sosi-kontroll av det nye plankartet ved innsending av planforslag.	Kapittel 1. • Lagt til meir innleiande informasjon om formålet og konsekvensane av planen. • 1.3 Lagt til informasjon om planprosess og offentlig høyring. • 1.5 Lagt til informasjon om juster planområde Kapittel 2. • Utdypa retningslinjer for barn- og unge og landbruk. Det er blant anna lagt til føresegn om etablering av plantekasser, pallekarmar og insekthotell for praktisk læring om mat, natur og berekraft. jf. Parsellhageboken til statsforvalteren. Kapittel 3. • Legg til meir info om historisk utvikling, landbruk, leik og barn og unges interesser. • Legg til meir info om uttale frå forpaktar. Kapittel 4. • Oppdatert med nytt plankart og arealformålstabell. • Lagt til meir info om f. LEIK og f. GG • Lagt til kapittel om o. AVT • Lagt til figur 22: Visualisering som syner korleis leikearealet ved landbruksarealet kan bli sjåande ut. Kapittel 5. • Utdypa konsekvensar for forvaltning av landbruksinteresser Kapittel 6 og 7 • Justert avsluttande kommentar og kjeldeliste.	ROS-analyse • ROS-analyse er oppdatert med nye tålegrenser, Alver kommune 2025. • Lagt til utdypande vurdering av korleis landbruksdrifta påverkar, eller vert påverka av, etableringa av leikeplassen i området. Basert på dagens bruk og driftsform er det liten risiko for interessekonflikt. Plan- og profildekning • Teikningar av veg er revidert og det er også lagt til ein teikning av f. GG. Vedlegg og utfyllande informasjon • Lagt til vedlegg 6. profil- og tverrprofiler for gansti • Lagt til vedlegg 8. Uttale frå forpaktar • Oppdatert andre vedlegg: Vedlegg 1: Reguleringsføresegner. Datert 01.07.2025 Vedlegg 2: Plankart. Datert 01.07.2025 Vedlegg 3: Planskildring. Datert. 01.07.2025 Vedlegg 4: Risiko- og sårbarheitsanalyse. Datert 24.06.2025 Vedlegg 5: Plan- og profildekning. REV A. Datert 01.07.2025 Vedlegg 6: Plan- og profildekning - gangsti. Datert 01.07.2025 Vedlegg 7: Merknadsskjema. Revidert 01.07.2025 Vedlegg 8: Uttale Forpaktar. Datert 25.05.2025

Vurdering

Kommunedirektøren kommentere i det vidare dei sentrale problemstillingane i plansaka.

Øvrige tema er vurdert ivaretatt.

Forhold til overordna arealstrategi

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til reguleringsplanen følg opp intensjonen til samfunnsdelen ved å ta heile kommunen i bruk. Område er allereie i all hovudsak bygd ut, ei fortetting av eksisterande bustadområde er i tråd med overordna arealstrategi.

Trafikale forhold

«Etablering av ein tomannsbustad vil medføre ein minimal auke i årsdøgntrafikken (ÅDT), med estimert 4 turar dagleg per bustad, noko som totalt vil gi 8 turar meir per dag. Med ein ÅDT på omtrent 550 vil denne auken ikkje ha vesentleg påverknad på den eksisterande vegsituasjonen, og det er derfor ikkje behov for tiltak for å handtere trafikkbelastninga som følgje av dette planforslaget. Likevel, då fylkesvegen er smal og trafikk situasjonen er farleg, vil det vere behov for ein meir omfattande utbetring av vegen på sikt. Dette ligg utanfor omfanget av det aktuelle planforslaget, då tiltakets storleik og formål ikkje legg til rette for slike omfattande endringar i vegnettet. Når det gjeld trafikk sikkerheit innanfor planområdet, vil denne bli ivareteken. Leikearealet vil ha ein trafikk sikker plassering inn mot bustadfeltet, og det vil bli tilrettelagt for eit framtidig gangareal som gjer det trygt for bebuarar å nå busshaldeplassen i nærleiken av planområdet. Samla sett vurderast planforslaget som trafikk sikkert innanfor det området det omfattar.» Planomtale s. 39.

Kommunedirektøren stetta forslagsstillar sin vurdering.

Renovasjon

Planen regulerer eit felles renovasjonspunkt (f_RA) for eksisterande og nye bebuarar. Kommunedirektøren vurderer at område er stort nok for at kvar bustad kan ha 2 dunkar kvar og lokasjonen er eigna for at NGIR kan lett kan nå punktet utan å komma i nærleik av leikeplassen.

Konsekvensar for naboar

Kommunedirektøren vurderer at etablering av tomannsbustaden ikkje vil ha nokre negative konsekvensar for naboar i område.

Klimagass

Tomannsbustaden skal byggast på eit areal som ikkje held på karbon. Eventuelle klimagassar som måtte blitt produsert ville ha vore frå bygningsmaterialar. Leikeplassen byggast på areal som ikkje er jordbruksareal eller held på karbon.

Barn og unges interesser

«Planarbeidet vil føre til ei vesentleg betring av areala som i dag nyttast av barn og unge til leik og opphald. Sidan leikeplassen ikkje er opparbeida i gjeldande plan, er det no eit ønske om å legge til rette for eit meir funksjonelt og trygt leikeområde. Denne reguleringa vil ikkje berre forbetre forholda for potensielle innflyttarar, men også for dei som alt bur i området, ved å gi dei betre fasilitetar for leik og sosialt samvær.

Ved å prioritere barn og unge i planarbeidet, legg ein til rette for eit tilpassa, trygt og stimulerande leikemiljø som fremjar både fysisk aktivitet og sosialt fellesskap. Dette tiltaket bidreg til å styrke livskvaliteten i området, og det vil ha positive langsiktige effektar både for dagens og framtidige generasjonar. Planen legg dermed til rette for ei berekraftig og barnevenleg utvikling av området.» Planomtalen kapittel 5.2.

Leikeplassen er ca. 380 kvm. Føresegna under § 3.4 sikra korleis leikeplassen skal utformast. § 2.3.2 sikra at leikeplassen vert bygd i tråd med plan før det kan gjevast ferdigattest til ny bustad.

Kommunedirektøren vurderer at utforming av leikeplassen ivaretek vilkåret som går fram av vedtaket til APM ved 1 ghs, samt statlege planretningslinjer for born og unges interesser punkt 5 a) og b) og plan- og bygningslova § 1-1 femte ledd.

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 kapittel 5.11 s. 41-43.

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 auke 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 støtta 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. 43

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

«Tiltaka vil være planlagt slik at dei medfører minst mogleg terreng inngrep og vil følgje dagens stadar når det kjem til miljøforsvarlege teknikkar. For å minimere verknaden på landbruket vil massane tilførast der dei kan.» Planomtale s. 43.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg.

Planforslaget inneheld ikkje nye arealformål som skal overtakast av det offentlege.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg

- 1 1.Plankart_1.7.2025
- 2 2.Føresegner_1.7.2025
- 3 3.Planskildring_1.7.2025
- 4 4.ROS-analyse_24.6.2025
- 5 5.Plan- og profiltegninger_24.1.2025
- 6 6.Merknadsskjema_1.7.2025
- 7 7.Saksframlegg 1 ghs m vedtak_26.3.2025
- 8 8.Samla uttalar offentleg ettersyn_2025