

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING FOR HOPLAND,
GBNR. 172/33 MED FLERE, ALVER KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Hopland, gbnr 172/33 med flere, Alver kommune.

Planområdet er uregulert og er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Lindås 2019-2031.

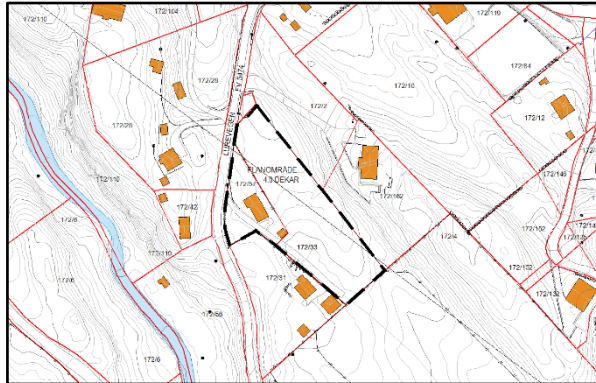
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse, lekeplass og vegareal, samt stenge en uoversiktlig avkjørsel.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 30.10.24. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og [Alver kommune](http://Alver.kommune.no).

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier av gbnr 172/33. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 17.01.25.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

pro **ESS**

Til naboer, gjenboere og offentlige instanser

Ålesund: 11.12.24

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR HOPLAND, GBNR. 172/33 MED FLERE, ALVER KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Hopland, gbnr 172/33 med flere, Alver kommune.

Planområdet er uregulert og er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Lindås 2019-2031. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse, lekeplass, og vegareal, samt stenge en uoversiktlig avkjørsel.


Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 30.10.24. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og [Alver kommune](http://Alverkommune.no).

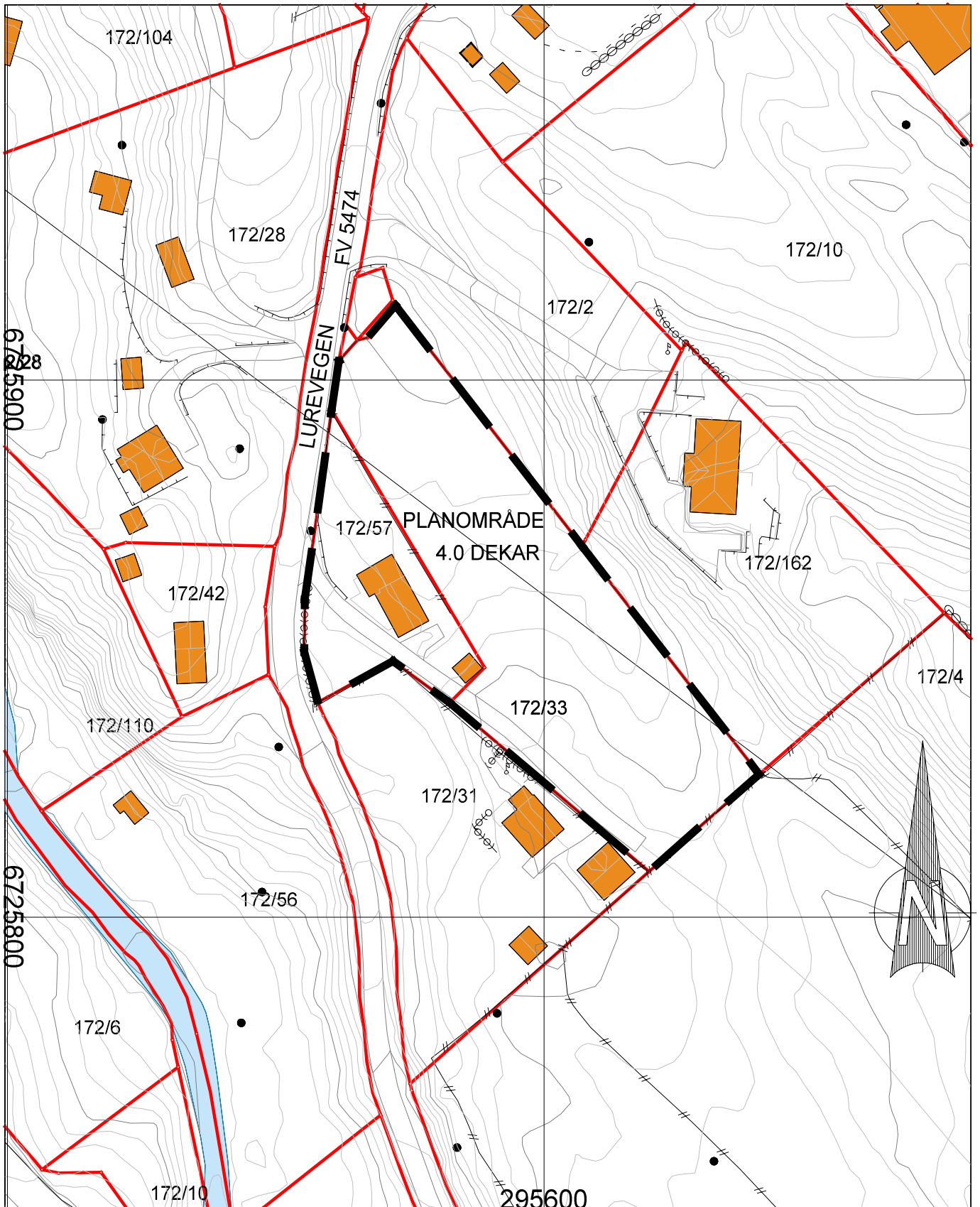
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier av gbnr 172/33. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 17.01.25.

Med vennlig hilsen



proESS AS

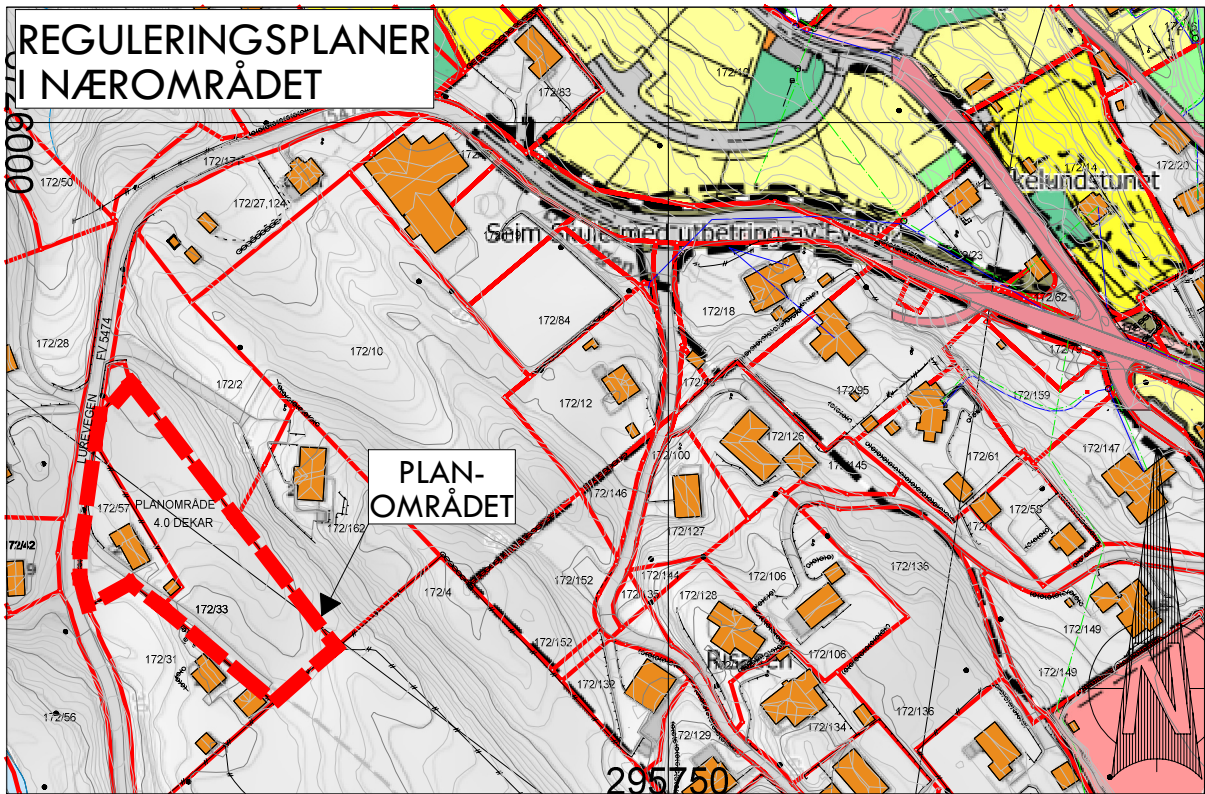
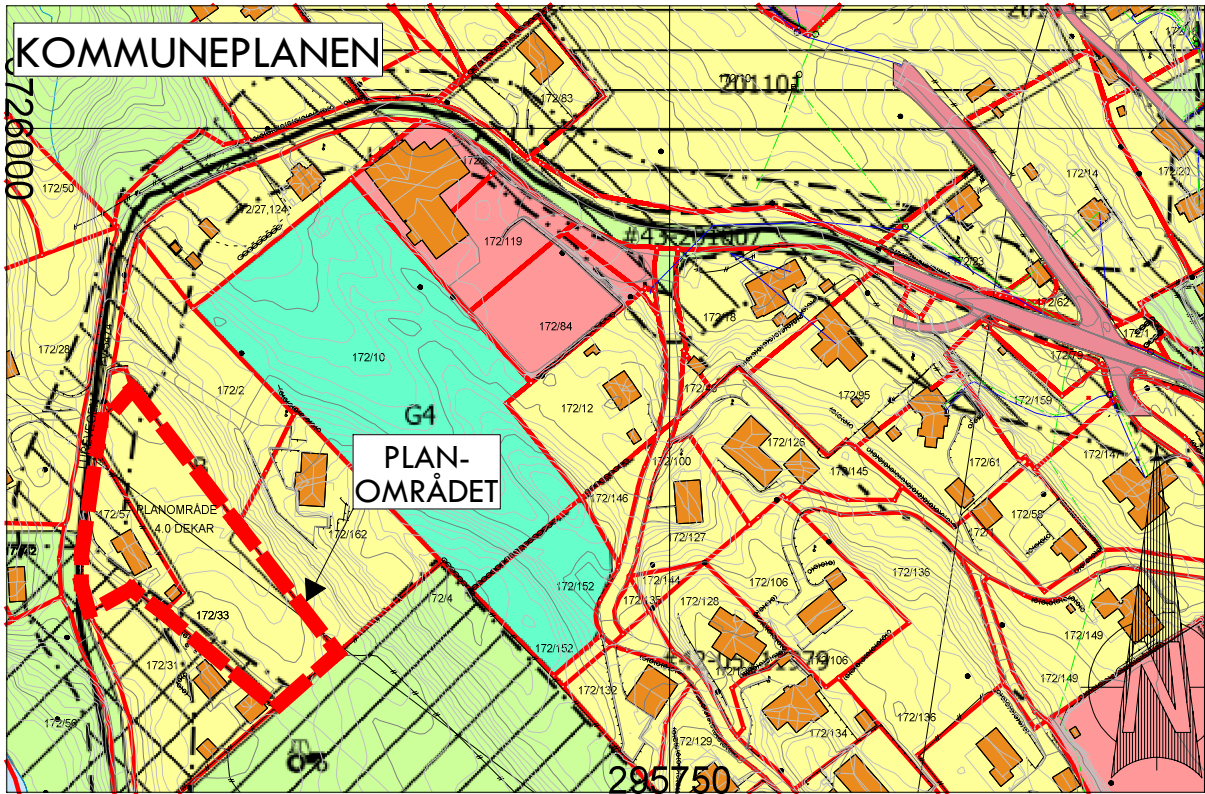
Vedlegg: A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner for nærområdet.
C: Kart som viser planavgrensning ift. oversiktskart og flyfoto.
D: Referat oppstartmøte.
E: Planinitiativ
F: Illustrasjonsplan



**PLANAVGRENSNING
TIL OPPSTARTMELDING**

DETALJREGULERING HOPLAND, ALVER

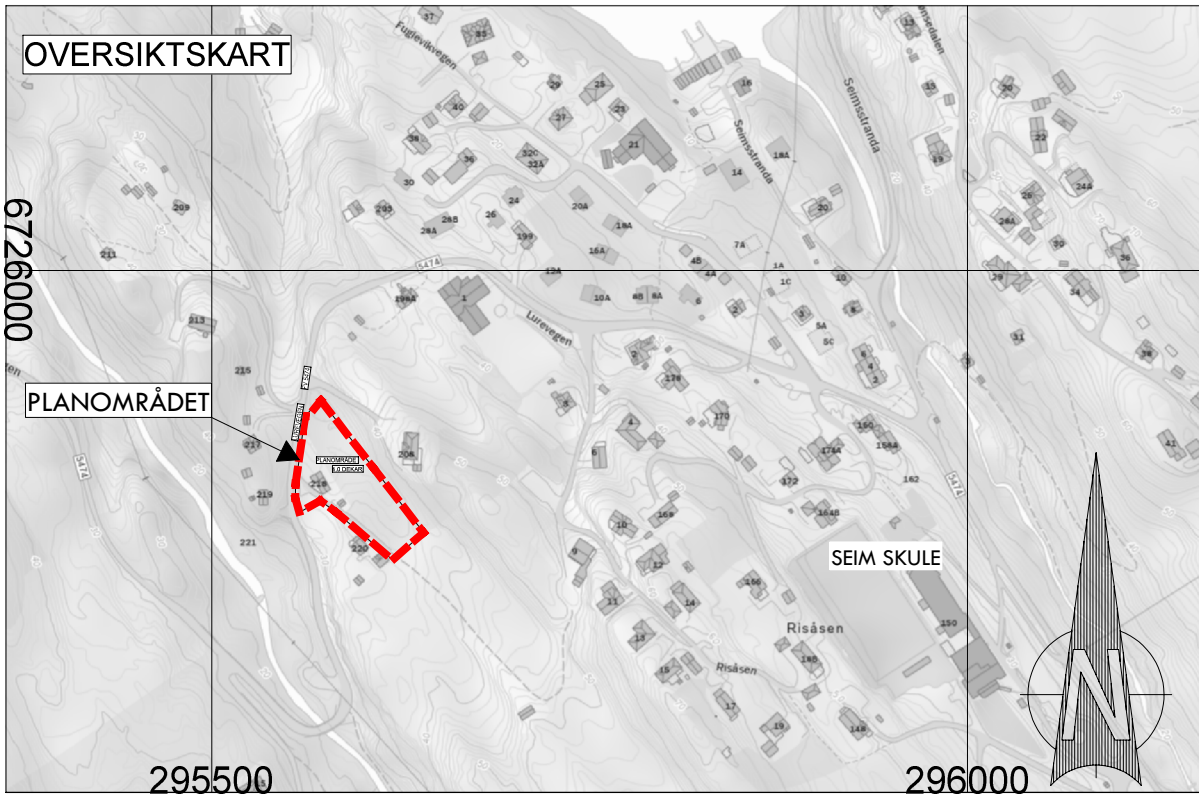
Dato 05/10/23	Konstr. tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:1000	pro ESS
ETRS89/UTM SONE 32N			Erstatning for:	
PLANGRENSE OPPSTARTMELDING				904
Henviing:		Beregning:	22185	



**VARSEL OM OPPSTART
DETALJREGULERING**

DETALJREGULERING HOPLAND, ALVER

Dato 13/11/24	Konstr./tegn mhs	Godkjent	Målestokk 1:2500	pro ESS
ETRS89/UTM SONE 32N			Erstatning for:	
VEDLEGG B - GJELDENDE PLANSTATUS				905
Henvising: 22185	Beregning:		22185	



**VARSEL OM OPPSTART
DETALJREGULERING**

DETALJREGULERING HOPLAND, ALVER

Dato 13/11/24	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:5000	pro ESS
ETRS89/UTM SONE 32N			Erstatning for:	
VEDLEGG C - FLYFOTO - OVERSIKTSKART				906
Henvising: 22185	Beregning:		22185	



REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 23/10170	
Møtestad: Teams og fysisk	Møtedato: 30.10.2024
Deltakar(ar): frå forslagsstillar Plankonsulent: ProESS/ Maria Skylstad Tiltakshavar: Bjarte Vatnøy	Frå kommunen: Lennart Falkenberg–Arell, Ingrid Raniseth & Ole Johan Ingebrigtsen
2. Føremålet med planarbeidet	
Forslag til plangrense:	



Hovudpunkt frå oppstartsmøte:

Tiltak/ Føremål:

Etablering av 9 bueiningar og leikeplass på eigedom 172/33 og nyavkøyrslø via eigedom 172/57. Planområde er ca. 4 daa og ligg på Seim.

Føresegner frå KDP Lindås 2019–2031 som vedkjem område (ikkje uttømmende):

1.1, 2.1, 2.2, 2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.6.2, 2.6.4, 2.6.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.5, 2.7.6, 2.7.7, 2.8, 2.9.1, 2.9.2, 3.1.1, 4.1.2 og 4.2.1. Planen må skildra korleis overordna føringar for område er ivareteken i prosjektet.

Utforming av bygg & anlegg:

«Planinitiativet legger til grunn at det kan legges til rette for etablering av konsentrerte boenheter, her illustrert som boliger i rekke med privat uteareal på bakkenivå. Det er ønske om å bygge rimelige etablererboliger. Det vurderes at denne boligtypen vil bidra til et variert boligtilbud for dette nærområdet, og på den måten vil tilfredsstille målene i kommunedelplanen og kommuneplanen om varierte boligtyper. Utbyggingsvolum: Det er her illustrert eksempel på utbygging med 2 bygninger i rekke, dvs. 2 bygg som har BYA på henholdsvis 184 m² og 228 m², totalt 412 m² BYA. Det er planlagt å tilrettelegge for inntil 9 boenheter i 2 boligetaser innenfor bygningsmassen, dvs. inntil 91 m² BYA pr boenhet. Dette kan eksempelvis gi ca 75–76 m² BRA pr boenhet dersom det blir etablert 9 boenheter med samme størrelse innenfor planområdet. Bygningenes form og boligtype blir bestemt i forbindelse med utbygging, avhengig av marked og utbygger. Planen vil tilrettelegge for etablering av følgende boligtyper: boliger i rekke, seksmannsbolig firemannsboliger, tomannsboliger og eneboliger. Utnytting: BYA inkludert parkeringsareal (18 m²x14stk) er beregnet til ca 35% for vedlagte illustrasjonsplan, som vurderes som en akseptabel utnyttingsgrad for konsentrert bebyggelse i dette området. Det forventes likebehandling i forhold til sammenlignbare planer i nærområdet. Vi er kjent med at planen for Birkelundstunet, som er plassert kun 280 meter lenger nordøst, har en tillatt utnyttingsgrad på 35 % BYA. Dersom man inkluderer regulert leikeplass innenfor grunnlag for beregning av BYA, blir utnyttelsesgraden ca 27 % BYA. Regulert leikeplass er et formål som er plassert under hovedformål «Bebyggelse og anlegg», og kan i teorien legges til grunn ved beregning av utnyttelse for et byggeområde som dette.» (Planinitiativ s.7).

Universell utforming:

«Det vil være mulig å etablere parkering og inngangsparti på samme nivå, dvs. universell utforming av uteområdene. Dersom alle funksjoner etableres på samme nivå i boligene, vil enhetene kunne etableres som tilgjengelige boenheter.» Planinitiativ s. 9.

Kommunen viser til pbl § 1.1 og TEK 17 og ber om at flest mogleg einingar vert universelt tilgjengeleg og at alt uteareal vert universelt utforma, sjølv om det eventuelt ikkje skal byggast heis.

Støyvurdering/analyse:

«Det vil være behov for støyskjerming mot vegen, og illustrasjonsplanen viser en mulig plassering for støyskjermen utenfor frisiktsonen. Støyvurdering vil avgjøre endelig plassering og høyde for støyskjermen. Støyskjerming så nær vegen som mulig er gunstig og vil påvirke støyskjermens høyde. Arealet bak støyskjermen er ønskelig å benytte til parkering.» Planinitiativ s. 15.

Det må gjerast ei støyfagleg utgreiing etter T-1142. Støyskjerm må sikrast i plankartet med føresegner og rekkefølgekrev til opparbeiding. Er det framleis støy i område etter plassering av støyskjerm må omsynssone for støy gå fram av plankartet. Det må sikrast føresegner for avbøtande



tiltak mot støy og maks dB for støy må settast i tråd med T-1442.

Renovasjon:

Sett av eige arealføremål for fellespunkt for renovasjon. NGIR sine føringar for utforming av område skal leggst til grunn. Sporingskurvar som visar at renovasjonsbil som NGIR nyttar kan manøvrera skal visast i illustrasjonsmateriale. Skal det opparbeidast eige areal for gjesteparkering kan desse om mogleg plasserast i nærleik av kvarandre.

Leikeplass:

Leikeplassen vert på 451 m2. Kommunen ber om at område vert bygga ut med høg kvalitet og imøtekjem pbl § 1-1 og statlege planretningsliner for born og unges interesser vektleggast tungt.

Arkitektur, estetikk:

Alver kommune sin samfunnsdel under punkt 6.3 gir føringar for korleis bygder og grender skal byggast ut. Det er viktig å kle husa med materiale som er lokalt tilpassa. Bruk av naturstein og trevirke er anbefalte materialar. Bygga må passe inn i terrenget.

Tilkomst og trafikkvurdering:

Tilkomst til planområde er frå fylkesveg 5474. Statens vegvesen sine handbøker skal leggst til grunn for utforming av ny avkøyrsløse samt nye interne vegar som skal byggast. Vegane og avkøyrsløse skal detaljprosjekterast. Sia det er fylkeskommunen som er vegeigar må dei ta stilling til kva avkøyrsløse som kan stengast og opprettast i område.

Forslagsstillar foreslår at ein kan bygge ei snarveg frå planområde til skuleområde. Kommunen tilrår at den vert bygga av materiale slik at både barnevogn og rullestol kan nytta stien.

Trafikkvurderinga må estimera anleggstrafikk og driftstrafikk. Tilkomst, fellesareal og tilhøva til arealbruk på nabotomter skal blant anna avklarast. Vurderinga vert ei del av planomtalen og ROS-analysen. Det er ikkje naudsynt med ei eige rapport.

Landbruk:

Eksisterande veg som er føreslått som steng vert i dag og nytta som ei landbruksveg for tilkomst til bakanforliggende jordbruksareal på eigedom 172/4. Det er viktig at vidare planarbeid sikra tilkomst til dette arealet som er under kjerneområde landbruk med 12 daa fulldyrka jord og 28 daa innmarksbeite.

Plankonsulent må undersøkje kva vegrettar som føreligg i område og korleis desse skal sikrast i det vidare planarbeidet.

Konsekvensutgreiing:

Sjølv om konsentrert utbygging i dette område er i strid med Alver kommune sin samfunnsdel som definera kva områder i kommunen det kan byggast ut konsentrert, vill ikkje denne planen utløyse krav til KU. For nærare vurdering av KU, sjå planinitiativ s. 21-23.

Vatn, overvatn, avlaup og brannteknisk:

VA-rammeplan utarbeidast i tråd med områdeplanen sin overordna VA-rammeplan & Alver kommune sin VA-norm. Norma finn ein via nettsida <https://va-norm.no/alver-kommune/> .

Vatn:

Det går per i dag ein 32 mm stikkleidning på vatn til eigedommen men det må påreknast kostnader



for utbygger å legge ein større dimensjon for forbruksvatn fram til eigedommen. Det går per i dag ein vassleidning med dimensjon 50 mm fram til 100 m frå utbygginga.

Avstanden er ca. 190 meter til kommunal vassleidning med dimensjon 110 mm på 190 m avstand.

Brann og redning:

Det må etablerast ein ny brannkum i området, sidan avstand elles vert ca. 200 meter til næraste brannkum. Tilkomst og oppstilling for brannbilar må utformast i tråd med kommunens rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats.

Avløp:

Avløpsleidningen frå eigedomen er ein 110 mm privat pumpeleidning som via borehol pumper avløp til kommunalt nett frå eksisterande hus. Den skal være mulig å koble seg på, men dette må prosjekterende se på.

ROS-analyse:

Grenseverdiar for Alver kommune vedteken 22.6.2023 skal leggest til grunn ved utarbeiding av ROS-analyse (sjå vedlegg).

Geologisk vurdering:

Planområde ligg under marin grense og geologisk vurdering må gjerast etter NVE sin rettleiar for områdestabilitet.

Massehandteringsplan:

Avfallspyramiden skal leggest til grunn for beskriving av massehandsaminga i prosjektet. Ved behov kan det ettersendast døme på kva berekningar på masser som skal omtalast. Eventuelle jordtippar skal vera del av planen.

Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn.

Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal mottakas. Overskotsmassar frå tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt.

Co2 – utslepp/karbonlagar:

I NIBIO sitt kart AR5 ligg område med bonitet – Skog av særskilt høg kvalitet. Kor mykje Co2 utslepp som medføra at karbonlageret går tapt av utbygging må gå fram av planomtalen.

Kulturminne/Kulturmiljø:

Eigedomen høyre til gardsbruket 172 som ligg under kjerneområde Kulturlandskap.



id	62
Area (m ²)	3227714,46522045
Områdenummer	
Områdenavn	Seim til Nesse
Gardsnummer	171, 172, 173, 174, 175, 176, 177
1. Viktige kulturmiljø og kulturminner knytt til landbruskdrift og/eller historisk interessante driftformer som kjem til syne i området.	
<p>Heile området er eit historisk viktig område på grunn av kongsgard. Mange spor etter tidlegare tider i landskapet. Vegfar, steingardar, steinbygg, eldre bustadhus, gravminne, svært mange automatisk freda kulturminne. Ikkje registrerte naturtyper i området, men både edellauvskog og beiteskog. I sørvest eit større samanhengande beiteområde som kunne vore i betre drift, men som er ein viktig del av landskapsbilete.</p>	
2. Området sin betydning for friluftsliv, rekreasjon eller undervisning.	
<p>Rammer inn Seimsfjorden og kontakt mellom landskap og sjø gjer landskapet attraktivt. Mange går tur langs vegen ut til Neset, men kulturlandskapet er mindre tilgjengeleg for allmenta. Rydlandsneset er eit viktig turområde.</p>	
3. Har området potensiale med tanke på reiseliv eller næringsutvikling?	
<p>Området har potensiale for reiseliv, særleg knytt til Håkonshaugen, vikinggarden, historisk bebyggelse og Strilamuseet. Det er lokalmatproduksjon i området. Potensiale for inn på tunet virksomhet/undervisning grunna nærleik til skule/ barnehage.</p>	
<u>Naturmangfald:</u>	
<p>Bruk kommunen sin sjekklister for naturmangfald for vurdering av Nml. §§ 8–12 jf. § 7 og nml. 4–5. Vurderast kunnskapsgrunnlaget som ikkje tilfredsstillande må biolog kartlegge planområde.</p>	
<u>Sjekklister:</u>	
<p>Kommunen har utarbeidd sjekklister for kvalitet i reguleringsplan. Plankonsulent skal fylla ut desse og legge dei ved innsendinga av planforslaget til 1 ghs.</p>	
<u>Førebels estimat på omfang av planmaterieil:</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Plankart• Føresegner• Planskildring• ROS-analyse• VA-rammeplan• Støyfagleg utgreiing• Massehandteringsplan• Geologisk vurdering• Tekniske vegteikningar – B,C,D,F,R,U.• Illustrasjonsplan som visar maks utbygging• Fotomontasje som visar maks utbygging• Sjekklister	
3. Rammer for planarbeidet	
	Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte deler av følgjande plan(ar) KDP Lindås 2019–2031.
Planavgrensing	
x	Forslag til plangrense er førebels godkjent.



	Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno.			
	Kommunen fastset endeleg planavgrensing etter at plankonsulent har sendt revidert SOSI-fil med nytt planomriss.			
	Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)			
X	Plannamn	Hopland		
X	Nasjonal arealplan ID:	2024004		
	Planinitiativ	Merknad (føremål, område..)		
	Planinitiativ i samsvar med overordna plan	Nei, konsentrert utbygging i område for eine- og tomannsbustadar.		
	Vertikalnivå	Merknad		
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei, ikkje aktuelt.		
X	Planarbeid i området	Merknad		
4. Utgreiingsbehov for planarbeidet				
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :				
1.	Barn og unge sine interesser	Ja.		
2.	Funksjonshemma og eldre sine interesser	Ja.		
3.	Universell utforming	Ja.		
4.	Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ja.		
5.	Biologisk mangfald	Ja.		
6.	Kulturlandskap og kulturminne	Ja.		
7.	Strandsona, sjø og vassdrag	Ja.		
8.	Miljøvern faglege vurderingar	Ja.		
9.	Samfunnstryggleik og beredskap	Ja.		
10.	Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Ja.		
11.	Kommunaltekniske anlegg	Ja.		
12.	Stadutvikling, kjøpesenter	Nei, ikkje aktuelt.		
13.	Klima og energi	Ja.		
14.	Folkehelse (støy, ureining, etc.)	Ja.		
15.	Renovasjon	Ja.		
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III		Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding?</i>			x	
Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding?</i>			X	
Fell tiltaket inn under § 8, <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast hvis dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. § 10?</i>			x	
Utløyser planen krav om KU ?			x	
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 10 er gjort ut frå kjende opplysningar	Merknad: Vurdering kring planens tiltak i høve til KU-forskrifta kjem fram av innsendt planinitiativ.			



pr. dato for oppstartsmøte.	
Planprogram	
Utløyer 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	
<input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging	
<input checked="" type="checkbox"/> Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	
<input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning	
<input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
<input checked="" type="checkbox"/> Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegginga	
<input type="checkbox"/> Rikspolitiske retningslinjer for vernande vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging	
<input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging	
Regionale planar	
<input checked="" type="checkbox"/> Regional areal- og transportplan for Bergensområdet	
<input checked="" type="checkbox"/> Regional klimaplan for Hordaland	
<input checked="" type="checkbox"/> Regional kulturplan for Hordaland	
<input type="checkbox"/> Regional plan for attraktive senter i Hordaland	
<input checked="" type="checkbox"/> Regional plan for folkehelse	
<input checked="" type="checkbox"/> Regional plan for vassregion Hordaland	
Kommunale planar	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplanens arealdel (plankart+føresegner)	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplanens planskildring (Aktuelle tema: KOM-ROS, og KU)	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for trafikksikring	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi	
5. Krav til planforslaget – innhald og materiale	
Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen	
Innhald og materiale	Kravspesifikasjon
<ul style="list-style-type: none"> • Plankart 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.
<ul style="list-style-type: none"> • Planomtale og diverse illustrasjonar 	<ul style="list-style-type: none"> • I tråd med nasjonal mal. I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt fotomontasje. ROS analyse og evt. anna analyser skal vera ei del av planomtalen. (Word og PDF-format)
<ul style="list-style-type: none"> • Trafikkberekning og vegutforming 	<ul style="list-style-type: none"> • I tråd med Statens vegvesen sine handbøker og kommunale føringar. ÅDT=5 skal leggjast til



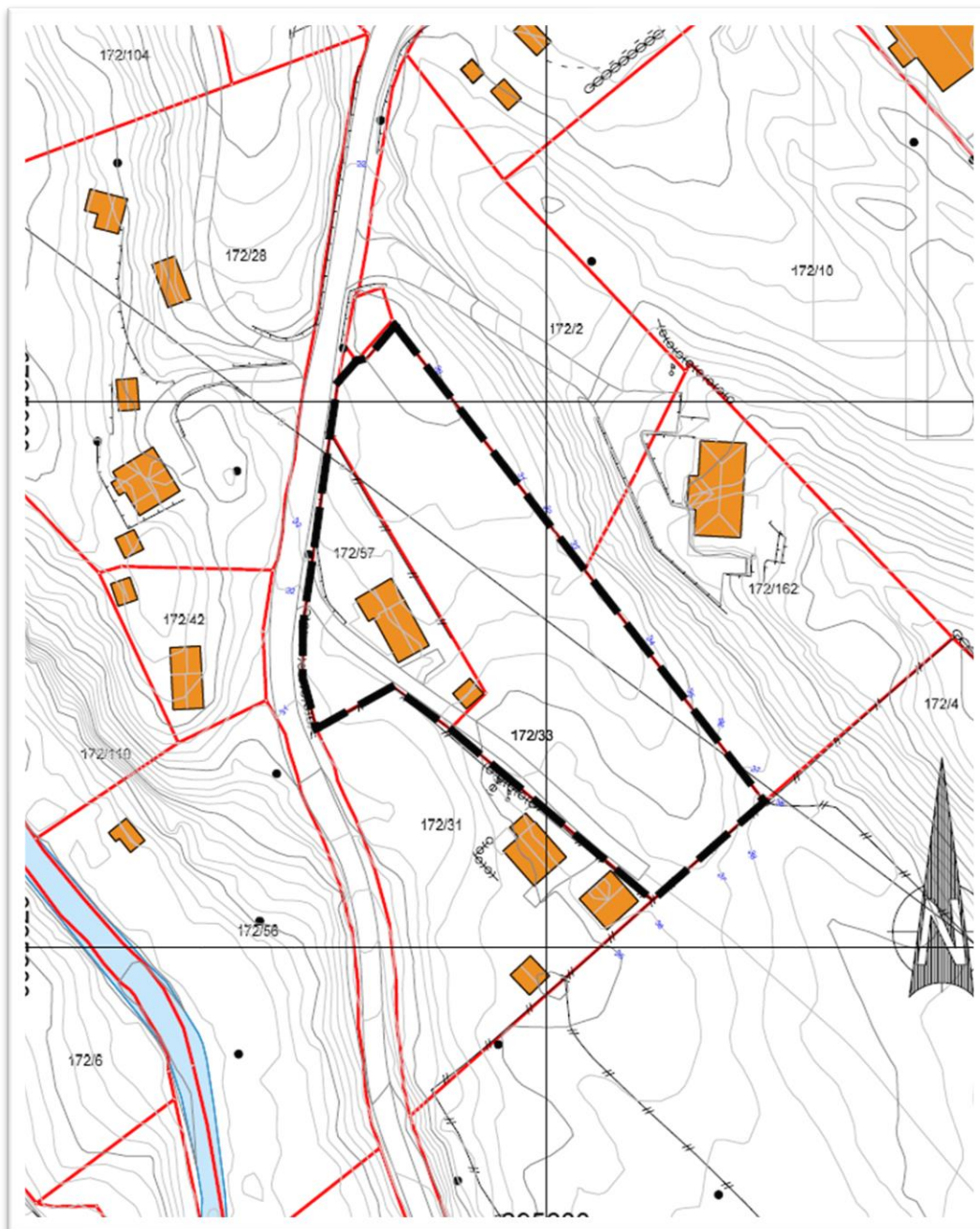
		<p>grunn ved trafikkberekningar. N100 skal leggjast til grunn ved utforming av vegnett, inkl. kommunale føringar gitt i overordna planar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interne vegar innafør planområdet skal og asfalterast, ha ein køyrebane bredde min 3,5 meter og tole eit akseltrykk opp til 12 tonn. • Alle vegar innanfor planområdet skal detaljprosjekterast etter handbok R700 med B, C, D, F, R, U og kryssteikningar. • Handbøker frå Statens vegvesen skal leggast til grunn i planlegginga av samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.
	<ul style="list-style-type: none"> • Renovasjonsanlegg 	<ul style="list-style-type: none"> • I tråd med NGIR sine anbefalingar.
	<ul style="list-style-type: none"> • Naturmangfoldrapport 	<ul style="list-style-type: none"> • I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla vurdering av §§ 8–12 skal vera ein del av planomtalen. I tillegg skal vurdering av naturmangfoldlova §§ 4, 5 vera ei del av planomtalen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Føresegner 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
	<ul style="list-style-type: none"> • ROS-analyse 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 planskildring.
	<ul style="list-style-type: none"> • VA-rammeplan og overvasshandsaming 	<ul style="list-style-type: none"> • Skal tilfredsstillе kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
	<ul style="list-style-type: none"> • Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader 	<ul style="list-style-type: none"> • Brev vedrørande varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
6. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
X	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	JA.
7. Kart		
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
x	Tilstrekkeleg klarlagt	
8. Planprosess		
Medverknadsprosess jf. Pbl. § 5–1		
<p>Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4. Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal</p>		



varslast særskilt om planarbeidet. 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 offentleg ettersyn og høyring.
X Det er gitt informasjon om tidsfrist for varsel om oppstart, innlevering av komplett planforslag til 1 ghs, og korrigert planforslag etter offentleg ettersyn og høyring.	Dersom planoppstart ikkje er dokumentert kunngjort innan 6 månadar etter oppstartsmøte, vert saka avslutta og nytt oppstartsmøte må haldast før kunngjering av planoppstart. Tilsvarande gjeld der komplett planforslag ikkje er motteke innan 1,5 år etter halde oppstartsmøte. Det vert då fakturert nytt gebyr for oppstartsmøte. Vidare vert saka avslutta dersom korrigert planforslag ikkje er motteke innan 6 månader etter høyringsfristen er gått ut.
Undervegs møte	Merknad
Ein legg opp til 1-2 undervegs møter før innsending av planframlegg.	Plankonsulent tek fortløpande kontakt med kommunen etter behov.
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 offentleg utlegging. Estimat på gebyr etter 2024 satsar (vert auka etter oppdaterte satsar for året planforslaget kjem inn til 1 ghs): <ul style="list-style-type: none">• 11-04. Pakkepris eit oppstartsmøte og to undervegs møter: 33 544,-• 11-09 DRP i strid med overordna plan: 179 972,-• Totalt: Kr.: 213 516,-	
9 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar	
Forslagsstillar må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen. Vurdera kommunen eller andre myndigheita 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.	
10 Attestasjon	
Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte. Det er gitt opplysningar om kommunen sine krav til planforslaget, samt kommunale vedtekter og retningslinjer. Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.	
<i>Lennart Falkenberg-Arell</i> <i>Frekhaug, 30.10.2024</i>	

Planinitiativ

for gnr. 172 bnr. 33, Hopland - Alver kommune



Figur 1 Kartutsnittet viser det foreslåtte planområdet.

Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

Firma: proESS AS

Kontaktpersoner: Maria Skylstad - E-post: maria@proess.no- Telefon: 95127976
Sindre Øen - E-post: sindre@proess.no – Telefon: 934 41 312

Opplysninger om forslagstillar

Firma: Bjarte Vatnøy

E-post: bjarte@vatnoy.no

Telefon: 95100054

Opplysninger om heimelshavar

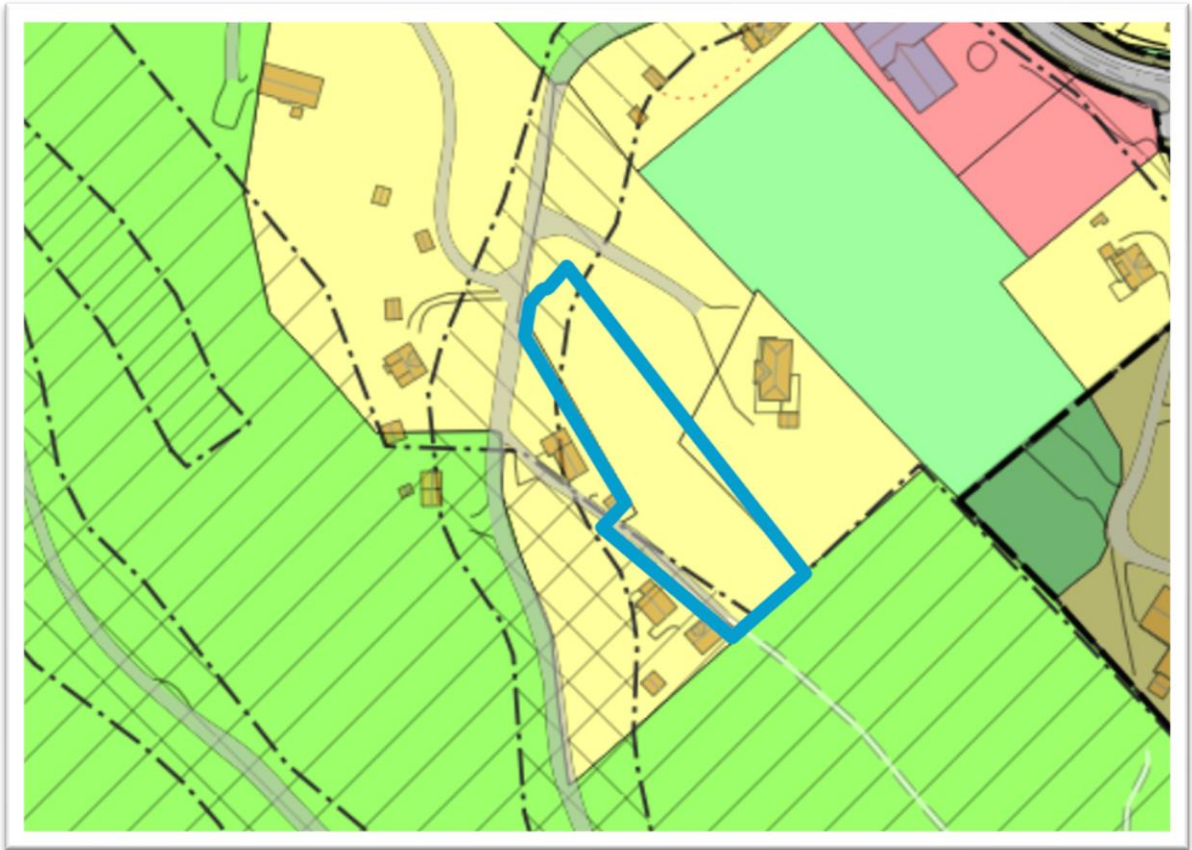
Namn: Bjarte Vatnøy, grunneier av gbnr 172/33.

1. Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

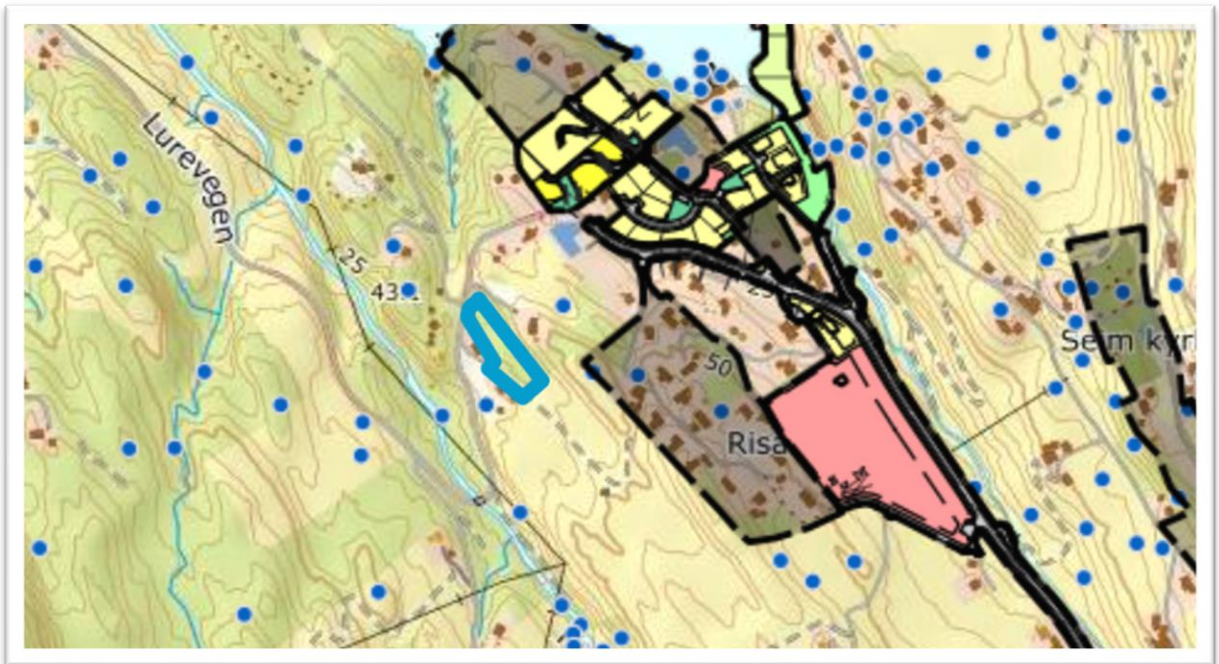
Det er ønske om å regulere gbnr 172/33 til bustadformål. Planen vil inkludere tilgrensende eiendommer i forhold til etablering av ny avkjørsel og stenging av eksisterende avkjørsel.

2. Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

Planområdet er uregulert og er i sin helhet avsatt til boligformål i kommunedelplanen. Kommunedelplanen gir ingen spesifikasjoner eller avgrensninger i forhold til hvilke boligtyper som kan etableres på området, og det vurderes at planlagt utnytting er i samsvar med godkjente planer i nærområdet. Det vurderes at det vil være mulig å ivareta trafiksikker skoleveg, krav til uteoppholdsareal og lekeplassareal. Ingen arealer i umiddelbar nærhet er regulert, se oversikt over plankart neste side. Planlagt formål er i samsvar med overordna plan.



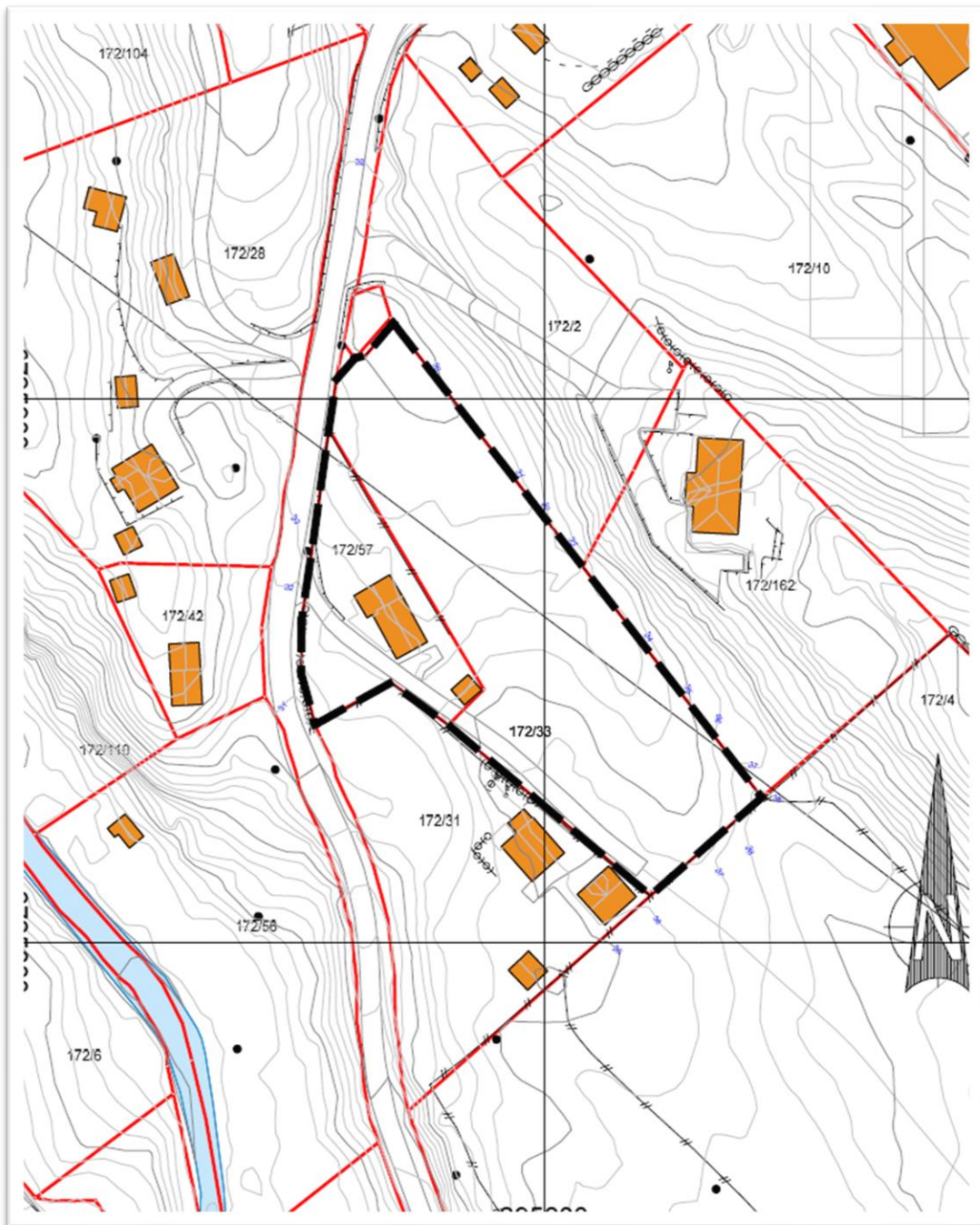
Figur 2 Kartutsnittet over viser med blå linje grunneiendommen som er planlagt utbygget. I tillegg vil naboeiendom gbnr 172/57 være plassert innenfor plangrensen fordi planen vil tilrettelegge for at eksisterende avkjørsel kan stenges.



Figur 3 Kartutsnittet viser forholdene til reguleringsplaner i nærområdet. Blå strek markerer grunneiendommen som er planlagt utbygget.

3. Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

Planavgrensing, forslag:



Figur 4 Plangrense er foreslått med utgangspunkt i grunneiendommen som er planlagt utbygget, i tillegg til at en har inkludert gbnr 172/57 i sørvest, siden denne eiendommen vil bli påvirket i forbindelse den planlagte nye avkjørselen.

4. Skildring av planområdet.

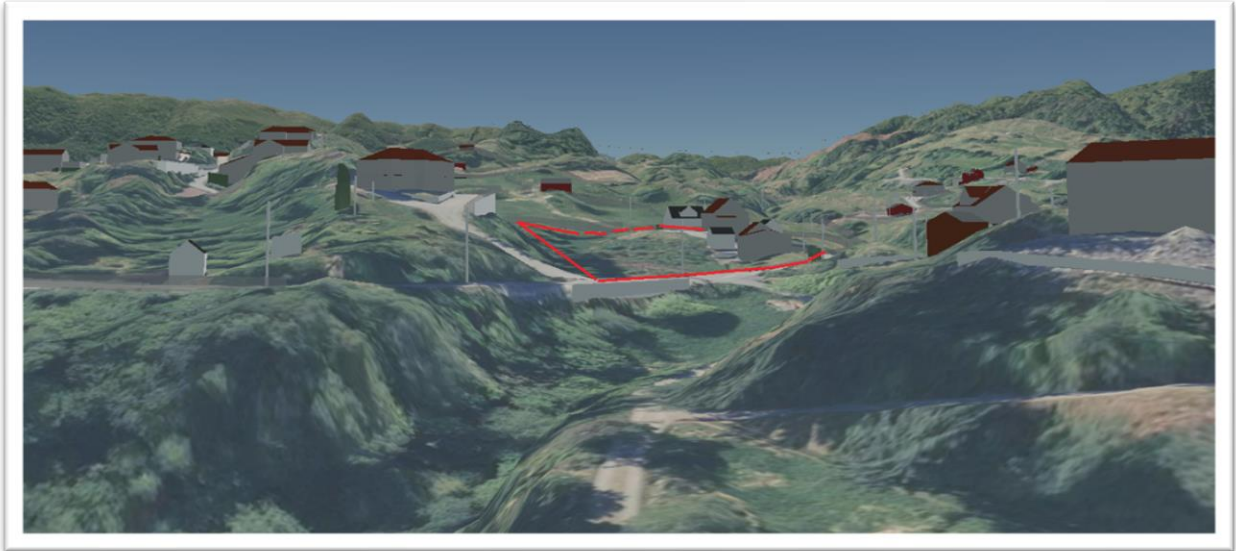
Lokalisering: Planområdet er plassert i utkanten av Seim, vest for barneskolen.

Storleik og eigedomstilhøve: Grunneiendommen som er planlagt utbygget (gbnr 172/33) har en arealstørrelse på 3050 m². Inkludert naboeiendommen i sørvest (gbnr 172/57),

har planområdet en arealstørrelse på 3977 m². Sistnevnte eiendom vil bli berørt av planarbeidet i forhold til planlagt ny adkomstveg.

Dagens bruk: Byggearealet er ubebygget pr i dag.

Landskap: Landskapet i området er svært kupert og består av daler og knauser. Det nye byggeområdet er plassert i en liten dal og bebyggelsen vil bli plassert litt lavere eller omtrent på samme høydekote som nærmeste eksisterende bebyggelse.



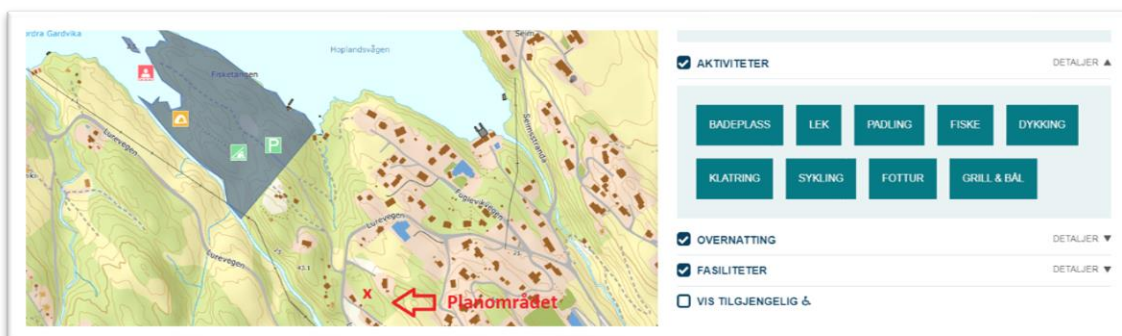
Figur 5 Planområdet er avmerket i 3D kart frå Kommunekart. Som det fremgår av illustrasjonen, er landskapet i nærområdet kupert.



Figur 6 Planområdet er avmerket med grøn stiplet linje i flyfoto.

5. Skildring av nærområdet.

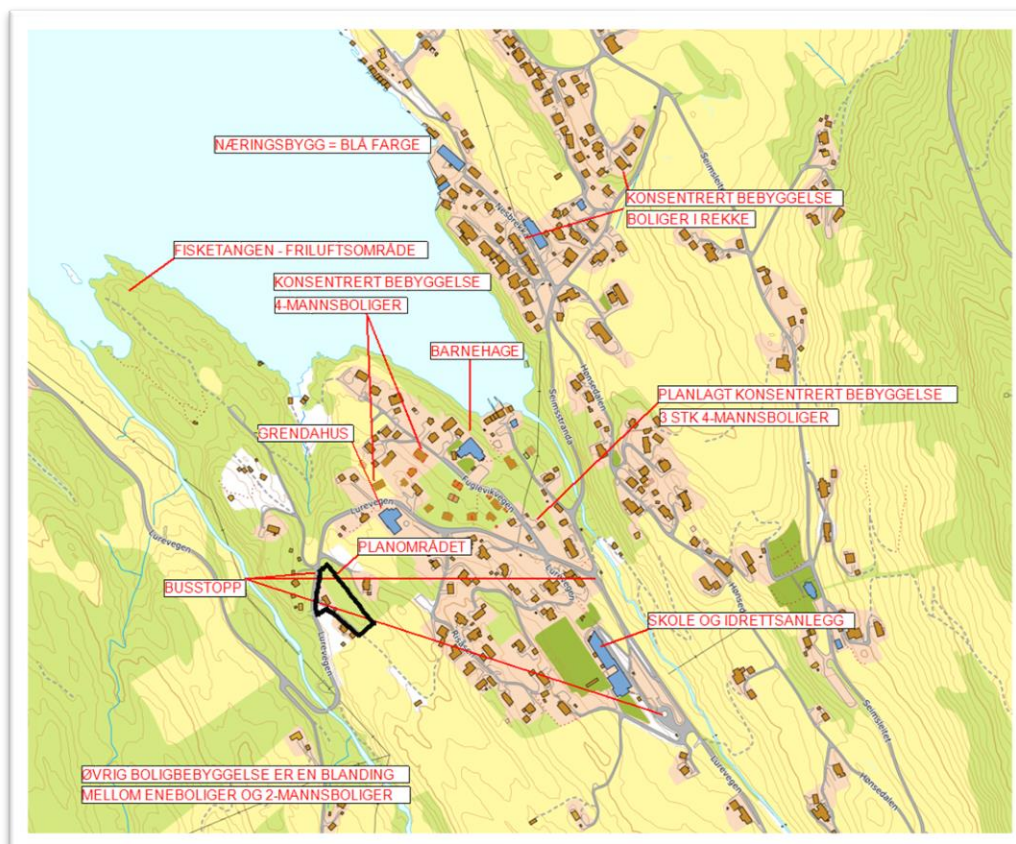
Arealet er plassert i umiddelbar nærhet til området «Fisketangen» som er et større friområde med mulighet for bading, lek, padling, fiske, dykking, klatring, sykling, fottur, grill og bål.



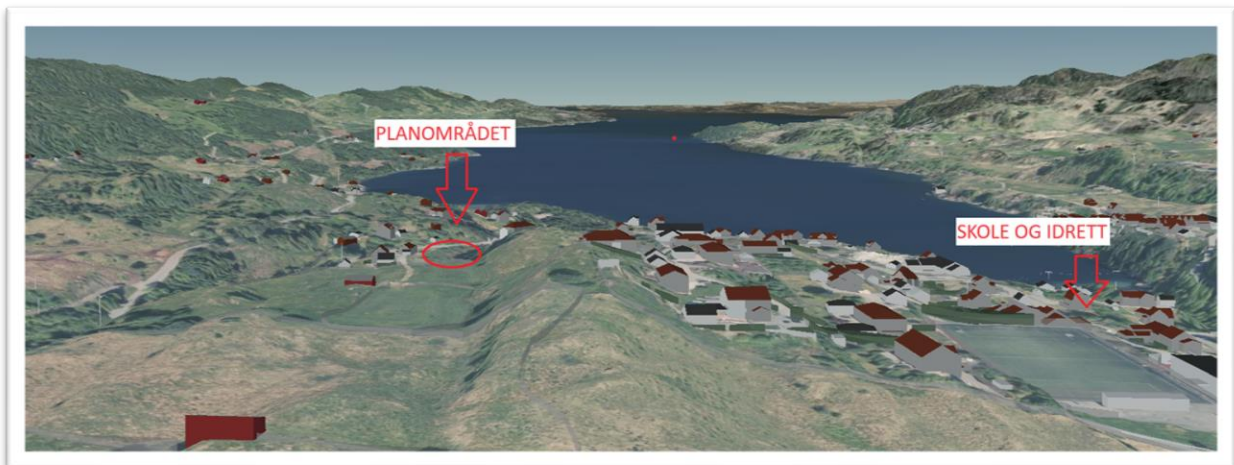
Figur 7 Kartutsnittet har avmerket et større areal plassert like nordvest for planområdet. Dette er «Fisketangen».

Generelt er nærområdet bebygget med en kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger, i tillegg til bebyggelse i konsentrert form ved boliger i rekke og 4-mannsboliger. Skole og barnehager er plassert i nærheten, og området vurderes som egnet for fortetting med konsentrert bebyggelse. Busstopp i umiddelbar nærhet.

6. Stadanalyse, kart med skildring:



Figur 8 Kartillustrasjon med tekst som beskriver arealbruk for eksisterende bebyggelse og arealer.



Figur 9 Planområdets plassering i forhold til skole og lekeplass.

7. Skildring av planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak.

Bustadtype: Planinitiativet legger til grunn at det kan legges til rette for etablering av konsentrerte boenheter, her illustrert som boliger i rekke med privat uteareal på bakkenivå. Det er ønske om å bygge rimelige etablererboliger. Det vurderes at denne boligtypen vil bidra til et variert boligtilbud for dette nærområdet, og på den måten vil tilfredsstille målene i kommunedelplanen og kommuneplanen om varierte boligtyper.

Utbyggingsvolum: Det er her illustrert eksempel på utbygging med 2 bygninger i rekke, dvs. 2 bygg som har BYA på henholdsvis 184 m² og 228 m², totalt 412 m² BYA. Det er planlagt å tilrettelegge for inntil 9 boenheter i 2 boligetasjer innenfor bygningsmassen, dvs. inntil 91 m² BYA pr boenhet. Dette kan eksempelvis gi ca 75-76 m² BRA pr boenhet dersom det blir etablert 9 boenheter med samme størrelse innenfor planområdet. Bygningenes form og boligtype blir bestemt i forbindelse med utbygging, avhengig av marked og utbygger. Planen vil tilrettelegge for etablering av følgende boligtyper: boliger i rekke, seksmannsbolig firemannsboliger, tomannsboliger og eneboliger.

Utnytting: BYA inkludert parkeringsareal (18 m²x14stk) er beregnet til ca 35% for vedlagte illustrasjonsplan, som vurderes som en akseptabel utnyttingsgrad for konsentrert bebyggelse i dette området. Det forventes likebehandling i forhold til sammenlignbare planer i nærområdet. Vi er kjent med at planen for Birkelundstunet, som er plassert kun 280 meter lenger nordøst, har en tillatt utnyttingsgrad på 35 % BYA. Dersom man inkluderer regulert lekeplass innenfor grunnlag for beregning av BYA, blir utnyttelsesgraden ca 27 % BYA. Regulert lekeplass er et formål som er plassert under hovedformål «Bebyggelse og anlegg», og kan i teorien legges til grunn ved beregning av utnyttelse for et byggeområde som dette.

	m2		BYA – Bebygd areal	
BYGGEAREAL totalt	1911.676	Antall		
Rekkehus med inntil 2 etg	46.00	9.00	414.00	m2
Parkering på terreng 9 boenheter 1.5 p-plass pr boenhet	18.00	14.00	252.00	m2
SUM BYA			666.00	m2
Utnyttelsesgrad			34.84	%

Figur 10 Beregnet BYA for bebyggelsen i illustrasjonsplanen.



Figur 11 Illustrasjonen viser 2 rekkehus med hhv 4 og 5 bygg i rekke og tilhørende parkeringsplasser og uteoppholdsarealer. Lekeareal er illustrert med 451 m2. Grønne ruter markerer privat uteareal.

Byggehøyde: Møne og gesimshøgde vil være innenfor kravene i plan og bygningsloven.

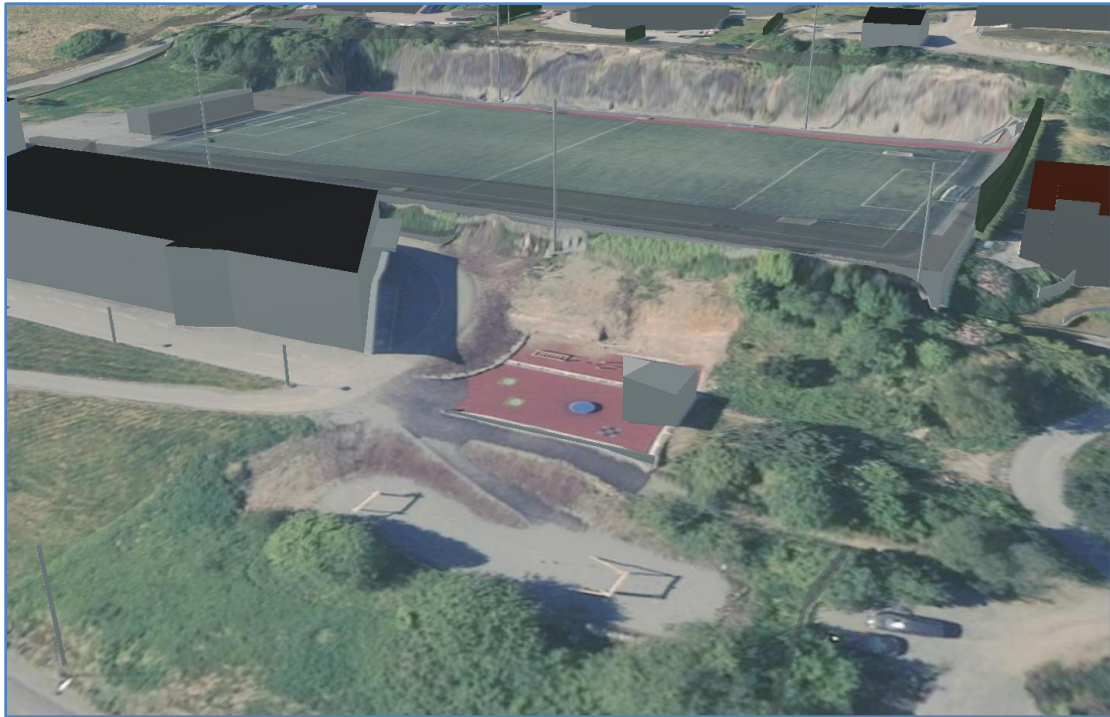
Arkitektur/estetikk, material: Det foreligger ikke konkrete planer for utbygging, men en ser i utgangspunktet for seg at hustypen som blir etablert, vil utgjøre vanlig norsk standard både hva angår estetikk og materialer. Dette betyr at en ser for seg etablering av bygninger med bindingsverk og trekledning.

Universell utforming: Det vil være mulig å etablere parkering og inngangsparti på samme nivå, dvs. universell utforming av uteområdene. Dersom alle funksjoner etableres på samme nivå i boligene, vil enhetene kunne etableres som tilgjengelige boenheter.

Uteoppholdsareal, felles og privat: Kravet i KDP er 50 m² pr boenhet for konsentrert bebyggelse. En ser for seg å etablere privat uteareal med minst 50 m² pr boenhet jf vedlagte illustrasjonsplan.

Felles lekeplass er vist i planområdet med 451 m². Kravet til lekeareal er totalt (inkludert areal til områdelekeplass) 50 m² pr boenhet, dvs 450 m² for 9 boenheter. Adkomst til felles lekeplass vil bli etablert med universell utforming.

Områdelekeplass: Selv om planene ikke lenger ser for seg å legge til rette for områdelekeplass utenfor planområdet (jf. kommunens krav), har det i forkant av planarbeidet vært at del av felles lekeplass som skal ha funksjon som områdelekeplass, med fordel kunne vært plassert utenfor planområdet i stedet for innenfor planområdet. Barneskolen er plassert i en gangavstand på 500 meter fra planområdet, hvilket vurderes som en akseptabel avstand for en områdelekeplass. Nærhet til skole og fotballbane medfører at det forventes at sistnevnte arealer kan gjøre nytte som områdelekeplass for større barn innenfor planområdet. Samme forhold gjelder for friområdet Fisketangen. Det vurderes at det ikke er en målsetning at alt lekeareal skal plasseres innenfor planområdet, og vi er kjent med at det generelt ikke er hjemmel for å stille et slikt krav, hverken i kommuneplanen eller overordnede forskrifter og retningslinjer. Det som er viktig, er at barna har tilgang til en områdelekeplass av god kvalitet. En områdelekeplass vil normalt bli benyttet av skolebarn etter skoletid. De store barna har andre behov enn de små barna. Det er ikke nødvendigvis en fordel å samle nærlekeplassen og områdelekeplassen på ett sted. Ved å for eksempel definere skolens lekeplass, eller et areal innenfor Fisketangen som områdelekeplass, ville barna ha tilgjengelig en lekeplass av svært god kvalitet etter skoletid, som også vil utgjøre en trygg møteplass for barna på Seim. Og arealet vil kunne være betydelig større enn 250 m², som er kravet til områdelekeplass for dette planområdet. Utbygger av planområdet ville for eksempel kunne bidra til å øke kvaliteten på områdelekeplassen.

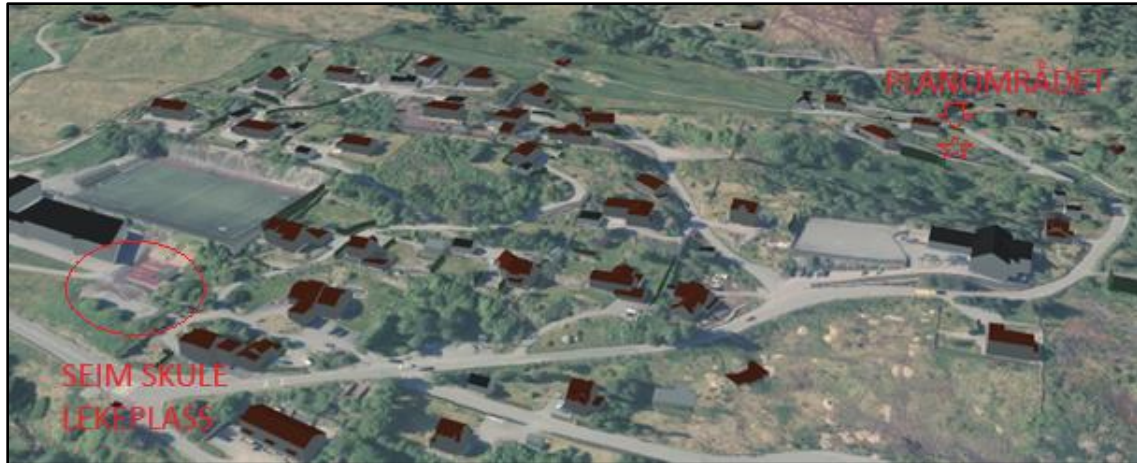


Figur 12 Lekeplass ved Seim skole – gangavstand 500 meter.

Som det fremgår av revidert illustrasjonsplan, er det imidlertid mulig å plassere hele lekeplasskravet på egen tomt, og dette er også hva kommunen krever.

Vurdering av trygg skoleveg: Pr i dag benytter barn som bor i dette nærområdet, fylkesvegen som skoleveg. Fartsgrense for fylkesvegen er 50 km/t i på strekningen, og vegen er generelt svingete og smal. Vegbredden er ca 4 meter på rette strekk, og har breddeutvidelse i svingene, slik at vegen er kjørbare også for større biler. Det er nødvendig for kjørende å stoppe på møteplasser eller avkjørsler langs vegen dersom man møter motgående trafikk.

Fylkesvegen er altså ikke på noen måte utformet som en hovedveg etter dagens standard. Vegen er som nevnt svingete og smal, hvilket er positive egenskaper for en skoleveg. Det er å forvente at fartsgrensen overholdes på grunn av vegens utforming. ÅDT er oppgitt til 1000.



Figur 13 Oversiktsbilde – 3D kommunekart. Viser lekeplass ved Seim skule, fylkesvegen og planområdet.

a) Vurdering av fylkesvegens standard mot Statens vegvesens håndbok N100 versjon 2021

I siste versjon av Statens vegvesens håndbok N100 er eksisterende boligveger i tettsteder omtalt i kapittel 2 - gater. Siden fylkesvegen ble etablert i en annen tid og under andre kravspesifikasjoner enn de gjeldende, samsvarer den på ingen måte med dagens krav til hovedveger. I stedet samsvarer vegstandarden med gjeldende krav til nye samleveger og boligveger.

Krav og anbefalinger for boligveger fremgår av utklipp under:

<p>Krav 2.1 KAN</p> <p>Gatenettet i ytre by- og tettstedsområder kan åpne for noe høyere fartsgrense enn 40 km/t, men ikke over 60 km/t. Innfarter og ringveger er eksempler på gater som kan ha fartsgrense 60 km/t.</p>	Gjeldende fra 22.06.2021
<p>2.1.5 Nett for personbiltrafikk</p> <p>De fleste gater i sentrale byområder er dimensjonert for personbiler med god framkommelighet, men må også være fremkommelige for større kjøretøy. Se kapittel 5.2 Fremkommelighet – dimensjonerende kjøremåte.</p>	
<p>Krav 2.15 KAN</p> <p>Utrykningskjøretøyer, renovasjonsbiler og flyttebiler kan komme fram i slike gater ved å kjøre langsomt og bruke motgående kjørefelt.</p>	Gjeldende fra 22.06.2021
<p>Krav 2.53 SKAL</p> <p>Boliggater/boligveger skal ha stigning på maksimalt 8%.</p>	Gjeldende fra 22.06.2021

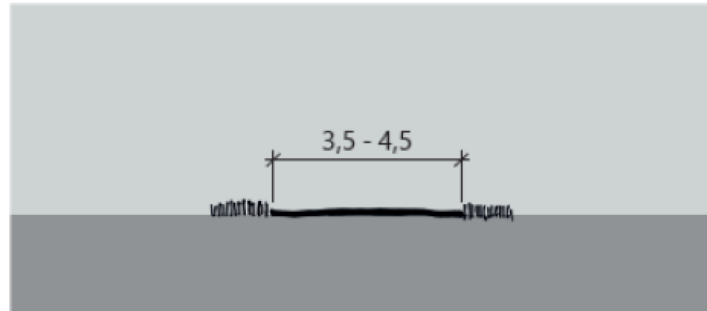
Figur 14

Boliggatene/boligvegene utformes slik at lavt fartsnivå sikres.

Krav 2.56 **SKAL**

Gjeldende fra 22.06.2021

Øvrige boliggater/boliggater skal utformes med bredde 3,5 – 4,5 m.



Figur 2.15 — Øvrig boliggate/boligveg (mål i m).

Figur 15

Fylkesvegen s dimensjonering samsvarer med gjeldende krav/anbefalinger for boligveger i Statens vegvesens håndbok N100 på strekningen mellom planområdet og skolen:

Krav 2.1: Fartsgrense = 50 km/t

Krav 2.15: Dimensjonert for personbil, men lastebiler og utrykningskjøretøyer kan bruke vegen.

Krav 2.53: Stigningsgrad på inntil 8%

Krav 2.56: Vegbredde ca 4.0 meter pluss breddeutvidelse i svinger.

b) Vurdering av fylkesvegens standard mot Byggforskseriens anbefalinger

Byggforskserien er utviklet av Sintef og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger. Løsningene i Byggforskserien er veldokumenterte og robuste, de kan brukes over hele landet og de oppfyller kravene i byggt teknisk forskrift (TEK). I blad 312.027 gis det anvisninger i forhold til trafikk og parkering under kapittel 3. I innledning til kapittelet beskriver Sintef at noen kommuner krever mer p-plasser enn normalt behov, og at noen kommuner krever utbedring av tilstøtende veg uten at det er behov for dette. Konsekvensen av at veger blir bredere er at mer grønne arealer blir erstattet med harde flater, fyllinger og skjæringer, hvilket er ugunstig og fører til økt avrenning av overvann.

Byggforsk har ellers følgende karakterisering av vegtyper basert på typisk ÅDT i blad 312.027:

33 Vegtyper og trafikkmengder

331 Generelt. [Tabell 331](#) gir en oversikt over aktuelle vegtyper og karakteristiske trafikkmengder.

Tabell 331

Aktuelle vegtyper etter Vegdirektoratet: «Veg- og gateutforming», håndbok 017 og karakteristikk av trafikkmengde

Vegtype etter håndbok 017	Typisk ÅDT – årsdøgntrafikk Maks. antall bilpasseringer pr. kvarter	Karakteristikk
Hovedveg	2 000 – 130 000 50 – 325	Stor trafikk, høy fart, god framkommelighet for bil
Samleveg	1 000 – 5 000 25 – 125	Veger med trafikk, forbinder hovedveg med atkomstveger
Atkomstveger	200 – 500 5 – 13	Lite trafikkerte veger
Atkomstveger	Under 200 ≤5	Veger med ubetydelig trafikk
Gang/sykkelveger	Skal ikke ha kjørende trafikk	

Figur 16 Sintefs Byggforsks serie gir karakteristikk av vegtyper etter hvor mye ÅDT vegen har.

Selv om dette er en fylkesveg, fører den lave ÅDT og vegens utforming til at vegen ved vurdering av trafikksikkerhet, kan vurderes som en samleveg med lite trafikk. Jf. Byggforsks definisjoner er en samleveg en type veg som forbinder hovedveger med atkomstveger, og samleveger vil ha en typisk ÅDT på mellom 1000 og 5000. Fylkesvegen mellom planområdet og Seim skule er altså pr definisjon i Byggforsk plassert i det laveste sjiktet for denne vegtypen, og er i sjiktet rett over vegtypen Atkomstveger – lite trafikkerte veger (Figur 16) med estimert maksimalt 25 passeringer i timen.

Relevant utdrag fra Byggforsk:

343

Noen trafikksikkerhetstiltak kan gi økt risiko for ulykker. «Trafikksikkerhetshåndboka» drøfter tiltak for hovedveger, men det er uklart hvilke tiltak som anbefales for samleveger og atkomstveger. Det kan føre til at boligveger får sikkerhetstiltak av samme type som hovedveger. De blir dermed mer lik hovedvegene og frister bilførere til samme kjøremønster og hastigheter som på hovedveger. Trafikksikkerhetstiltak kan i slike tilfeller føre til økt fartsnivå og redusert sikkerhet.

Det er utviklet nye prinsipper for sikkerhet på lite trafikkerte veger. Disse er forskjellige fra de som er utviklet for mer trafikkerte veger, se Planløsning 312.112 Atkomstveier med fartsdemping.

I avsnittet over viser Sintef til bladet 312.112 som ble utgitt i 2004 og gikk ut av arkivet i 2016. Når Sintef til tross for sistnevnte, velger å vise til dette bladet, er det fordi det

inneholder mye informasjon om hvordan boligveger bør utformes for å sikre lav fart og øke trafiksikkerheten. Her beskrives det blant annet at lite trafikk gir få ulykker og at langsom trafikk reduserer skadegraden.

Under punkt 33 beskrives det at slake svinger, sikt langt frem og bred veibane legger forholdene til rette for høy hastighet. Det beskrives videre at dersom man legger sistnevnte kriterier til grunn for veiutforming i boligområder, vil dette virke mot sin hensikt fordi kjøreadferden vil bli som på hovedveier, med høy fart og flere og alvorligere ulykker. Veien får rett og slett for høy standard. Tiltak som fører til høy kvalitet på hovedveier fører altså til lav kvalitet på adkomstveger i tettbebyggelse og boligområder.

Anbefalte tiltak på atkomstveier er: – smal veibredde – svinger og korte rettstrekninger. Krappe svinger er et effektivt fartsdempende tiltak, men oppleves ikke irriterende. Svinger gir også relativt kort fri sikt framover, og kort sikt bidrar til at farten settes ned. Sidesikten bør derimot være god, slik at man lett ser barn som leker i nærheten av veien.

Fylkesvegen på strekningen mellom planområdet og barneskolen, er altså utformet med tilsvarende kriterier som nye adkomstveger til boligområder blir etablert etter pr i dag. Vegen er svingete og smal, og har en utforming som virker fartsdempende på bilkjørende. Trafikkmengden tilsvarer definisjonen «samleveg» og ÅDT er så lav at vegen kan defineres som «en lite trafikkert samleveg». ÅDT er så lav at vegtypen grenser til definisjonen «Lite trafikkerte veger». Bilister vil på vegstekningen bli tvunget til en kjørestil som betinger lav fart og aktsomhet for møtende kjøretøy.

På grunn av fylkesvegens utforming på strekningen mellom planområdet og krysset mellom Fuglevikvegen og fylkesvegen, vurderes vegen å ha god mulighet til å fungere som skoleveg for planlagt boligområde. Det eksisterer en fartsdump pr i dag nær skolen. I sistnevnte område er vegstandarden høyere og innbyr til en annen kjørestil enn for strekningen mellom fartshumpen og planområdet. Planarbeidet vil, uavhengig av fylkesvegens trafiksikkerhetsnivå, vurdere om det i tillegg er mulig å benytte eksisterende snarveger mellom planområdet og skolen, eller etablere nye turstier over nærliggende ubebygde arealer i nærområdet. I tilfelle sistnevnte lykkes, vil barn kunne ferdes til skole og områdelekeplass uten å bevege seg på kjøreveg. Det kan eventuelt også vurderes å etablere trafiksikringstiltak på strekningen mellom skolen og planområdet, som for eksempel en ekstra fartsdump, hvis vegmyndighetene mener det er behov for dette.

Ny adkomstveg/avkjørsel til boligområdet:

Tilkoblingspunkt for avkjørsel til boligområdet er foreslått plassert slik at det blir tilstrekkelig friskt i begge retninger jf. SVV Håndbok N100. Vi nevner for ordens skyld at ny avkjørsel vil være en felles adkomst for et begrenset antall boenheter. Ved utkjøring på fylkesvegen fra avkjørselen, vil beboerne ha vikeplikt for kjørende på fylkesvegen. Siden dette vil være en privat avkjørsel og ikke et uregulert vegkryss, vurderes plassering for avkjørsel som akseptabel og trafiksikker. Situasjonen vurderes slik selv om vi er kjent med at det allerede

eksisterer en avkjørsel til friområdet Fisketangen nær planlagt avkjørsel, på andre siden av vegen. Som nevnt over er fylkesvegen etablert med vegstandard tilsvarende boligvegstandard, med 4.0 meter vegbredde og møteplasser for motgående trafikk. ÅDT er lav, ca 1000 ÅDT, og under slike forhold vurderes det som uproblematisk å etablere en ny avkjørsel for 9 nye boenheter her. De 2 eksisterende boenhetene i området vil også bli tilknyttet den nye avkjørselen, og den trafikkfarlige eksisterende avkjørselen som er plassert i en sving uten fri sikt til begge retninger, vil kunne stenges for trafikk, hvilket vurderes som en svært positiv virkning av planen.

Snuplass for ny adkomstveg er planlagt plassert der ny veg møter eksisterende veg i sør (Dette vil også være snuplass for renovasjonsbil). Illustrasjonsplanen viser hvordan en ser for seg at ny avkjørsel og adkomstveg kan etableres. Første del av ny adkomstveg vil ha en slakk hellingsgrad, og siste del av vegen kan etableres med stigningsgrad 1:10, hvilket ofte er en maksimal stigningsgrad for private veier som skal benyttes av renovasjonsbilen.

Det er ønske om en regulert byggegrense mot senterlinje for fylkesvegen på 12.5-15 meter.

Det vil være behov for støyskjerming mot vegen, og illustrasjonsplanen viser en mulig plassering for støyskjermen utenfor frisiktsonen. Støyvurdering vil avgjøre endelig plassering og høyde for støyskjermen. Støyskjerming så nær vegen som mulig er gunstig og vil påvirke støyskjermens høyde. Arealet bak støyskjermen er ønskelig å benytte til parkering.

Parkering: P-plasser er illustrert utendørs på terreng. Kommunedelplanens krav til parkering for konsentrert bebyggelse med mindre enn 50 m² BRA pr boenhet er 0.5 – max 1 p-plass. Ved boligareal over 50 m² pr boenhet, endres p-kravet til minst 1.5, max 2 p-plasser. Parkeringsplasser er i skissen vist med 2,6 x 5 meter (13 m²) i samsvar med arealkrav for felles p-plasser i Byggforsk, som definerer anbefalte arealstørrelser for felles p-plasser i parkeringsanlegg, parkeringsgarasjer etc. Felles p-plasser er altså vist i samsvar med anbefalinger for felles p-plasser.

Illustrasjonsplanen viser 15 p-plasser. Dette er 1.5 p-plass pr boenhet, pluss 1 p-plass for bevegelsehemmede. (9x1.5=13.5/14 p-plasser). Ved beregning av utnyttelse er det imidlertid lagt til grunn 18 m² pr p-plass og 14 p-plasser.

	m ²	Antall	BYA – Bebygd areal	
BYGGEAREAL totalt	1911.676			
Rekkehus med inntil 2 etg	46.00	9.00	414.00	m ²
Parkering på terreng 9 boenheter 1.5 p-plass pr boenhet	18.00	14.00	252.00	m ²
SUM BYA			666.00	m ²
Utnyttelsesgrad			34.84	%

Figur 17

Søppelhåndtering: En ser for seg mulighet for både felles og enkeltvis oppsamling av husholdningsavfall. Ved felles oppsamling er det naturlig å plassere oppsamlingspunktet nær innkjøring til området. Ved enkeltvis oppsamling må dunker settes frem på hentedagen. Snuplass for renovasjonsbilen blir tilgjengelig internt i området.

Energiløsning må avklares i planarbeidet.

Kulturminner/-miljø blir ikke påvirket av planarbeidet. Det finnes ingen registreringer av kulturminner i planområdet eller i nærområdet.

Biologisk mangfold: Det er foretatt søk i offentlige databaser for å avklare om det finnes biologisk mangfold innenfor planområdet. Søket har ikke avdekket funn av registrert biologisk mangfold innenfor planområdet.

Blågrønn struktur: Det finnes blågrønn struktur i nærheten av planområdet, men planlagt utbygging vil sannsynligvis ikke gi virkning for disse arealene.

Avstander:

Avstand til barnehage –ca 610 meter gangavstand langs fylkesvegen og Fuglevikvegen. (250 meter luftlinje).

Avstand til barneskole –ca 500 meter gangavstand langs fylkesvegen (330 meter luftlinje).

Avstand til Strilatun, ungdomslag- også brukt som barnehage – ca 150 meter gangavstand langs fylkesvegen (Luftlinje ca 120 meter).

Avstand til fotballbane – gangavstand 560 meter langs fylkesvegen (300 meter luftlinje).

Avstand til busstopp – 0 meter. Busstopp er plassert like ved avkjørsel til området.



Figur 18 Planlagt bebyggelse er illustrert i 3D visualisering med brunt tak. Her sett fra øst.



Figur 19 Planlagt bebyggelse er illustrert i 3D visualisering med brunt tak. Her sett fra vest.



Figur 20 Planlagt bebyggelse er illustrert i 3D visualisering med brunt tak. Her sett fra sør.

- 8. Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)**



Figur 21 Foto viser terrenget i planområdet samt plassering for ny avkjørsel.

Terrengtilpasning: Det vil bli noe terrengjustering i forbindelse med etablering av adkomstveg, fordi terrenget har en forsenking i arealet lengst vest. I tillegg blir det behov for en utfylling av veiareal i østlig del av området dersom en skal tilrettelegge for tilgjengelige boenheter, og unngå trapp ved hovedinngang til bygningene. Det vurderes at estimert utfylling vil være akseptabel, og at den ikke vil bli skjjemmende eller særlig synlig for omgivelsene. Ut over dette er det ikke forventet terrenginngrep.

Fjernvirkning: Det er ikke forventet at planlagt tiltak vil gi fjernvirkning i særlig grad, på grunn av terrengets topografi og i nærområdet.

Vanntilførsel: Det er ingen hovedledninger vatn og avløp i nærheten av eiendom. Hoved vannledning fram til området må etableres, ca 170 m. i borehol, eller ev. sprengt grøft. Tilrettelegging for vanntilførsel vurderes som krevende.

Avløp: En ser for seg å håndtere avløp ved etablering av eget renseanlegg med høygradig rensing.

Overvann: Overvann vil bli håndtert på vanlig måte ved lokal fordrøyning og 3- trinns strategien dersom det er behov for dette. Rammeplan for VA vil definere løsningene.

Viktige landskapselement: Planområdet er plassert i bunnen av en liten dal. Det finnes ingen spesielle landskapselement som kan gå tapt i forbindelse med utbygging.

9. Får planarbeidet verknader utanfor planområdet?

Den viktigste positive virkningen ved det planlagte tiltaket, blir at det vil bli etablert flere startboliger i nærheten av skole. Planlagt utbygging vil gi nyetablerte familier mulighet til å skaffe seg en nybygget og moderne bolig. Plasseringen er svært god i forhold til umiddelbar nærhet til friområdet Fisketangen, og det er forventet at det vil være stor etterspørsel etter den planlagte boligtypen. Barn og unge vil nyte godt av den naturnære plasseringen, og vil få svært gode muligheter til frilek og opphold i naturen i friområdet Fisketangen.

Utbygging med fortetting på denne tomte vurderes også å være i samsvar med Statlige planretningslinjer /rammer /føringer med grunnlag i at arealet er plassert i gangavstand til funksjoner som skole og idrettsanlegg.

Det blir tilknyttet betydelige kostnader i forbindelse med etablering av vanntilførsel, ca 170 m. i borehol, eller ev. sprengt grøft. Dette er en av årsakene til at det vurderes som hensiktsmessig å tilrettelegge for konsentrerte boenheter i planområdet.

Trafikksikkerhet avkjørsel til eksisterende boliger vil kunne stenges, og det vil bli etablert ny trafikksikker avkjørsel til boligområdet med tilfredsstillende friskt til begge sider. Sistnevnte vurderes som en svært positiv virkning for nærområdet.

Mange nye boenheter i planområdet vil kunne bidra til at barnehage og skoleklasser fylles opp, og det blir økt aktivitet i nærområdet. Byggekostnad i dag er generelt svært høy, og det er derfor naturlig å følge trenden, dvs. å etablere mindre boenheter enn tidligere og arealeffektiv utnyttelse av boligområder.

10. Samfunnssikkerhet (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

Korleis skal samfunnssikkerheita ivaretaast i planarbeidet, m.a. gjennom å førebyggje risiko og sårbarhet?

Overvann blir håndtert i rammeplan for VA. Som utgangspunkt vil 3-trinnsstrategien og lokal fordrøyning på tomte bli gjennomført.

Trafikksikkerhet: Siktforhold ved planlagt avkjørsel vurderes å være mulig å ivareta for felles avkjørsel for planlagt bebyggelse. Fartsgrense for fylkesvegen er 50 km/t og veggen er generelt så svingete og smal at det er å forvente at fartsgrensen overholdes. Ådt er

oppgitt til 1000 ÅDT. Vi viser til vår vurdering av fylkesvegen i omtale av skoleveg i dette dokumentet. Planarbeidet bør i tillegg vurdere om det er mulig å benytte snarveger i nærområdet som skoleveg.



Figur 22 Utsnitt fra Google viser **frisikt** mot nord sett fra området ved planlagt ny avkjørsel.



Figur 23 Utsnitt fra Google viser **frisikt** mot sør sett fra området ved planlagt ny avkjørsel.

Beredskap: Området kan nås i forbindelse med beredskap både fra nord og sør, i tilfelle den ene vegen blir stengt.

Grunnforhold: Planarbeidet vil avklare hvordan utbygging skal forholde seg til grunnforhold siden området har aktsomhet for marin leire.

Andre naturfarer: Ved søk i offentlige databaser er det ikke avdekket registreringer som kan tyde på at området har naturfarer som flomfare, skredfare eller lignende.

11. Varsling (jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

Er det vesentlige interesser som vert råka av planinitiativet? Nei.

Kva offentlege instansar og andre interesserte skal varslas ved oppstart?

Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, renovasjonsselskapet, elverket, veg og VA-avdelingen i kommunen og andre etter avtale med kommunen.

12. Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

Prossesser for samarbeid og medverknad for å involvere aktuelle fagmyndigheiter, grunneigarar, naboar og andre partar i planarbeidet:

Planarbeidet vil være i samsvar med overordnet plan, og man vurderer derfor at det ikke er behov for medvirkning ut over det normale, som er å varsle grunneiere, naboer og gjenboere pr brev i forbindelse med oppstart av planarbeid, samt kunngjøring i avis.

13. Vurdering av om planen vert omfatta av forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftas §1, andre ledd bokstav l)

Krev planen konsekvensutgreiing og planprogram eller melding etter forskrifta §6, eller krev planen konsekvensutgreiing etter forskriftas § 8 fordi tiltaket får vesentlege verknader for miljø og samfunn? For reguleringsplaner med krav om KU etter §8 er det ikkje krav om planprogram.

Vurdering: Nei, det er ikke krav til konsekvensutredning på bakgrunn av at utbygging blir i samsvar med overordnet plan, jf. følgende vurderinger:

Hele planområdet er som nevnt avsatt til boligformål i kommunedelplanen (figur 24). Forskrift om konsekvensutredning stiller krav til når utredningsplikten trer inn, og disse tilfellene er nevnt i KU-forskriftens vedlegg I. Her ser vi at blant annet nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, er nevnt som ett av formålene som må vurderes i forhold til utredningsplikt i samsvar med KU-forskriften.



Figur 24

I veiledning til KU forskriften - [Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven \(regjeringen.no\)](#) side 40, er følgende informasjon gitt:

Omtale av tiltak i Vedlegg I, 7.1.3 Nr 25. Nye bolig og fritidsboligområder:

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»
«Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan. Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.»

Vi tolker av ovenstående slik at KU-plikt bør vurderes for denne type reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. når arealstørrelse for nye byggeområder overskrider 15 dekar,
2. evt. også mindre arealer dersom viktige verdier kan bli påvirket av tiltaket,
3. eller dersom planen legger til rette for mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn.

- a) For denne planen vurderes det at planområdet har en total størrelse på 3977 m² og dermed er mindre enn arealkravet som bør gi utredningsplikt.
- b) Videre så vurderes det at ingen viktige naturverdier eller andre registrerte verdier er plassert innenfor eller i nærheten av planområdet i en slik grad at de vil bli påvirket negativt.
- c) Planområdet er ubebygd, og kommunedelplanen skiller ikke mellom konsentrert og frittliggende bebyggelse. For planområdet er det ikke tidligere definert hvilke boligtyper som skal etableres her. Nærhet til barneskolen med en gangavstand på 500 meter indikerer at området er egnet for konsentrert bebyggelse. Beboerne vil ha tilgang til nærlekeplass med størrelse betydelig mer enn minstekravet for nærlekeplass for 10 boenheter. Det er mulig å etablere felles lekeplass på eget område som ivaretar lekeplasskravet på 50 m² pr boenhet. Videre vil alle boenheter ha tilgjengelig et privat uteoppholdsareal, solrikt og med gode kvaliteter på minst 50 m². Vurderinger i forhold til trafiksikker skoleveg er gitt over. Selv om skolevegen er en fylkesveg, er den dimensjonert som en boligveg og har ÅDT som tilsvarer en mindre trafikkert samleveg. Faktorene nevnt over, medvirker til at fylkesvegen vil kunne fungere som trygg skoleveg for beboerne i planområdet. Planarbeidet vil avklare om det blir mulig å etablere en tursti mellom planområdet og skolen. Det vurderes med grunnlag i ovennevnte at planen vil legge til rette for en forventet utbygging, sett i forhold til ovennevnte stedlige faktorer.

Med bakgrunn i ovennevnte, vil planarbeidet etter vår vurdering, ikke utløse krav om konsekvensutredning.

19.10.23, rev. 07.02.24, rev 09.10.24.
proESS AS



TEGNFORKLARING

- Ny bebyggelse - konsentrert
- Kjørveg, parkering og gangareal
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Regulert lekeplass
- Turveg
- Tomteareal
- Privat uteareal
- Støttemur eller fjellskjæring
- Regulert støyskjerm - estimert
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiklinje
- Plangrense

STØYSKJERM MÅ TILPASSES I SAMSVAR MED STØYVURDERING

b	Tilpasninger	09/10/24	mhs
a	Just. lekeplass, kjøreareal, bygning.	24/09/24	mhs

HOPLAND - ALVER KOMMUNE GBNR 172/33

Dato: 05/10/23	Konstr./tegn: mhs	Godkjent:	Målestokk: 1:500
----------------	-------------------	-----------	------------------

ILLUSTRASJONSPLAN

Erstatning for:	Erstattet av:
902	

Henvisning: 22185	Beregning:
-------------------	------------

