



Weglo Design Plan & Landskap AS
Formanns vei 22A
5037 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1137 - 20/70671

Saksbehandlar:
Lennart Falkenberg-Arell
lennart.falkenberg-
arell@alver.kommune.no

Dato:
09.11.2020

Referat frå undervegs møte

Sted: Teams

Dato: 5.11.2020

Deltakare: Vibeke Weglo, plankonsulent og Lennart Falkenberg-Arell, rådgjevar Alver kommune.

Bakgrunn for møtet

På vegne av forslagsstillar sendte Alver kommune 14.10.2020 eit brev til Fylkesmannen i Vestland (doknr 11) med ynskje om førebels tilbakemeldingar til enkelte tiltak i planforslaget. Med bakgrunn i Fylkesmannen i Vestland si førebels tilbakemelding til planforslaget datert 30.10.2020 (sjå vedlegg 1) vart det naudsynt med eit undervegs møte for og avklare kva som må endrast i planforslaget før ein går vidare med planprosessen. Endringane støtter oppunder kommunen si tilbakemelding til planforslaget datert 25.3.2020 (sjå vedlegg 2).

I tillegg føreligg det eit vedtak frå Hovudutval for plan, landbruk og teknisk (PLT) i tidlegare Radøy kommune datert 24.10.2018 med 7 vilkår som må vera innfridd før ein kan leggje ut planforslaget til offentleg ettersyn & høyring (sjå vedlegg 3). Ved rullering av kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 (no KDP) vart det vedteken eit rekkefølgekrav for Mangersneset (pkt. 2.6) som erstatta vilkår 2 og mogleg vilkår 1 i PLT sitt vedtak.

Gjennomgang av PLT vilkår frå 2018 opp mot krav i gjeldande KDP for Radøy frå 2019 og tilbakemeldingar frå kommunen og fylkesmannen i 2020.

PLT vilkår 1 & 2:

«Møteplassar langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak i planområdet. Rekkefølgekravet gjeld ikkje mindre tiltak på bygd eigeidom.»

«Kommunal veg og fortau skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS11-BFS26, BBB1 og BKS1.»

KDP rekkefølgekrav punkt 2.6:

«Kommunal veg frå Mangersnes til Fylkesveg ved Manger kai skal inngå i reguleringsplan for det nye bustadområde på Mangersnes.

Før det vert gjeve løyve til tiltak i det nye bustadområdet på Mangersnes skal hovudvegen vere utbetra. Utbetringa skal omfatte løysing for mjuke trafikantar og trygg skuleveg. Løysing og omfang av utbetringa skal vurderast av kommunen basert på trafikkanalyse både for permanent trafikk og anleggstrafikk.».

Endring i planforslag

I trafikkanalysen må det vurderast om det er naudsynt å vidareføre regulering og opparbeiding av møteplassar langs den kommunale vegen, når ein no i staden for legg opp til og regulerer den kommunale vegen med 6 meters breidde og 2,5 meters fortau.

Det må i føresegna utformast eit rekkefølgekrav som omfatta at kommunal veg med fortau og avkøyrslar til eksisterande bustader skal vera ferdig utbetra i tråd med plan, før det kan gjevast igangsettingsløyve for oppføring av nye bustader på Mangersneset.

PLT vilkår 3:

«I føresegna § 1.4.3 er det falt ut eit «ikkje». Dette må rettast slik at det ikkje kan førast opp tiltak i branngate.».

Føresegna er revidert i tråd med vilkår og vert vidareført ved ny innsending av revidert planforslag.

PLT vilkår 4:

«Det må utarbeidast trafikkanalyse for anleggstrafikken.».

Endring i planforslag

Trafikkanalyse er utarbeidd. I tilbakemeldinga frå kommunen 25.3.2020 vart det stilt krav om at trafikkanalysen må vera utforma i tråd med Statens vegvesen si en kvar tids gjeldande handbok V713 og ein må leggje til grunn frekvenstal 5 per bueining for berekninga av ÅDT. I tillegg som nemnd over, må trafikkanalysen innehalde ein vurdering om det er naudsynt og vidareføre regulering og opparbeiding av møteplassar.

PLT vilkår 5 og 6:

«Arealbruk i strandsona utanfor utbyggingsføremaal i kommuneplan må KU og ROS vurderast. Det bør regulerast felles, køyrbar universelt utforma gangveg til eventuelle fellesareal i strandsona.».

«Plangrense i sjø må justerast i samsvar med oppstartsvarel.».

Endring i planforslag

Planforslaget som vart sendt inn til kommunen 16.3.2020 omfatta fleire tiltak over store områder som er i strid med LNFR formål satt i overordna plan, som vill samla sett utløyse krav om konsekvensutgreiing. Med bakgrunn i fylkesmannen sin førebels uttale og dialog med kommunen har ein funnet ei planavgrensing som imøtekjem både PLT sine vilkår og KMD si KU rettleiar frå 2020 (sjå vedlegg 4), om kva tiltak som berre treng ein KU vurdering i staden for ein KU utgreiing, så lenge arealet som er i strid med overordna plan er mindre enn 15 daa (KU rettleiar kap 8.1.3 side 41).

Vidare planarbeid legg opp til og ta følgjande formål ut av planen;

- BFS4, BFS8, f_BUN1, SK1, f_SK2, SK3, VS1 og f_VS2.

Følgjande formål vert justert i vidare planarbeid:

- BFS1, BFS2, BFS3, BFS5, BFS6, BFS7, f_SKV6 og f_BAV1

Følgjande formål vill framleis vera i strid med LNFR formål og må KU vurderast:

- BFS24, BFS25, BFS26, f_SKV9 og mogleg f_BAV1 og f_SKV6

I tillegg må utviding av kommunal veg med fortau, KU vurderast kring konsekvensar for påverknad på landskapet og kva type areal som går tapt. Nærare informasjon om kva som må vurderast i plan kjem fram av fylkesmannen si førebels uttale.

PLT vilkår 7:

«Referansar i kart, føresegner og planskildring må synkroniserast, samt generell språkvask og feilretting i føresegna.».

Vilkåret vert innfridd før planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn & høyring.

Andre mindre endringar i planen som vart diskutert i møte

- Ny leikeplass i nord for og imøtekomne krav i KDP.
- Flytting av slamavskiljar
- Fjerne areal for renovasjon for einebustader, avfallsdunkar kan plasserast på den enkelte tomt for einebustadar i sørvest.
- Hus ved Mangersvegen 185 må ha same arealformål som i vist i kommuneplan, samt det må reguleras avkøyrslé pilar til husa på begge sider av vegen. Føresegn som sikrar eigedomen dagens bruk må utformast.



- Tekniske teikningar må utformast i tråd med R700 ved innsending av revidert planforslag.
- Skjeringar/fyllingar/støttemurar må gå fram av plankartet og planavgrensinga må utvidast slik at alle tiltak vert gjennomført innanfor planområde.
- Det vart gjennomført ein arkeologisk undersøking i 2015. Rapporten må leggjast ved planforslaget og konklusjonane frå undersøkinga må omtalast i planomtalen.

Vidare planprosess

Det skal arbeidast vidare med planen og eit revidert planforslag skal sendast inn på nytt til kommunen for vurdering før offentleg ettersyn og høyring.

Sjølv om planavgrensinga vert redusert i bustadområde og utvida på enkelte områda langs Mangersvegen for og sikra tilstrekkeleg areal for anna vegg grunn, vurderer kommunen at det ikkje er naudsynt å varsle oppstart av planen på nytt, så lenge dei grunneigarane som vert råka av endringane vert særskild varsla i forkant av offentleg ettersyn.

Varslinga må innehalde informasjon og illustrasjonsmateriale som visar endringa og det må gjevast ein merknadsfrist på 3 veker, der eventuelle merknadar kan sendast direkte til plankonsulent. Det må og informerast om at ved offentleg ettersyn og høyring vert dei tilsendt heile planforslaget og har igjen moglegheit til og sende innspel.

I Fylkesmannen i Vestland sin førebels uttale kjem det fram at ein ikkje bør leggje til rette for meir enn 10- tals nye bustader. Planforslaget slik det no ligg føre legg opp til 40 nye bustader. Kommunen informerte i møtet at sjølv om ein gjer ovamnemnde endringar i planen er det stor sannsynligheit for at det i samband med offentleg ettersyn og høyring vil komme motsegn til planforslaget på antal nye bueiningar.

Forslagsstillar la fram at for at planen skal vera økonomisk gjennomførbar er det naudsynt med ca. 40 bustader så lenge kommunedelplanen set rekkefølgjekrav om utbetring av kommunal veg og fortau. Viss planen berre skal leggje opp til ca. 10-15 bustader, vil eit økonomisk forholdsmessig rekkefølgjekrav vera å opparbeida møteplassar og enkelte mindre utbetringar av kommunal veg ved kritiske punkt.

Utifrå tilbakemeldingane som kjem frå offentleg ettersyn og høyring vil ein sjå nærare på korleis planen eventuelt ytterligare må endrast.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

- 1.Førebels uttale_FMVL_30.10.2020
- 2.Alver kommune_25.3.2020
- 3.PLT vedtak_24.1.2018
- 4.KU_rettleiar_februar_2020
- 5.Dømer føresegner Alver kommune_1.1.2020

Mottakarar:

Weglo Design Plan & Landskap AS

Formanns vei 22A

5037

BERGEN