

Alver kommune
v/Ole Martin Bolset

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

07.01.2022

Avdeling Os
Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Tilbakemelding til dialogmøte med Statsforvaltaren i januar 2022 for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. Planid: 46312020004

Avdeling Stord
Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

Historikk:

- I 2019 vart det søkt om frådeling av to eigedomar på gnr/bnr 215/2. Søknaden vart avslått i sak 126/19, men det vart lagt til ein protokolltilførsel som var samrøystes vedteke: «*Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheldt dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal og fortetning.*»
- I mai 2020 vart det sendt inn planinitiativ på oppstart av detaljregulering for Ytre Eidsnes. Planinitiativet vart avslått av administrasjonen i Alver kommune. Plankonsulent bad om å få saka førelagt kommunestyret.
- 02.09.2021 vart saka handsama i APM med følgjande innstilling:

PM-utvalget i Lindås Kommune har foretatt synfaring i saken i 2018. Her blir det vist til at tiltakets plassering ikke gir negative konsekvenser for landbruket. I tillegg gir dette grunneier mulighet for reinvestering i landbruket. Utvalget og administrasjonen var den gang positiv til tiltaket med forbehold om privat reguleringsplan (sak 126/19, sitat: Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheld dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal for fortetting, sitat slutt).

Etter en samlet vurdering ser APM utvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Med heimel i pbl § 12-8, 2. ledd, legger Alver APM utvalg frem forslag om oppstart av privat reguleringsplan for området gbnr. 215/2 i Alver Kommune.

- Alver kommunestyre gjorde følgjande vedtak 17.09.2020:

Alver kommune godkjenner oppstart av planinitiativ for regulering av ytre Eidsnes bnr. 215/2 m fler.

- I møte 10.03.2021 vedtok eit samla utval for areal, plan og miljø planprogram for Ytre Eidsnes.
- I møte 25.03.2021 vedtok eit samla kommunestyre planprogram for Ytre Eidsnes.
- I møte 01.09.2021 vedtok eit samla utval for areal, plan og miljø forslag til reguleringsplan for Ytre Eidsnes ut til offentleg ettersyn.

Det har i alle dei politiske handsamingane av planen vore samrøystes vedtak.

Nedanfor er dei 4 dialogpunkta svart på.

1. B ATP – utbygginga vert bilbasert jf. Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging.

Planområdet ligg tett på busstopp og er i gangavstand til skule (under 2 km). Området ligg utanfor 100-metersbeltet og det er ikkje store landbruksverdiar som går tapt som følgje av utbygginga.

I samfunnsplanen for gamle Lindås kommune er det slått fast i strategi 32 at det skal leggjast til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen. Ønskje om liv i bygdene var også eit viktig diskusjonstema i samband med Byvekstavtalen som Alver kommunestyre godkjente så seint som 20.februar 2020. I avtalen står det mellom anna at:

«Mindre tettstader med stabile bumiljø og gode nærmiljø er ein positiv ressurs for regionen. Utanfor dei regionale vekstsonene skal det kunna bli lagt til rette for utbygging for å oppretthalda gode og levande lokalsamfunn.»

Med unntak av reguleringsplanane på Fyllingsnes, finn ein i dag ikkje ferdig regulerte einebustadtomter sentralt i Eikangervåg. I overordna planar er det lagt opp til ein vekst i bygda på 4 nye bustader årleg. Skal ein lukkast med dette, må det vere tilgjengelege tomter. Kommunen kan velje å basere seg på vilkårlege dispensasjonar, eller styre utviklinga gjennom reguleringsplanar. Feltet på Ytre Eidsnes regulerer 5 einebustader med attraktiv plassering, tilrettelagt infrastruktur, gode bukvalitetar og innanfor akseptabel gang-/sykkelavstand til viktige servicefunksjonar. Ei småskala utbygging på Ytre Eidsnes vil såleis vere eit godt supplement til den utbygginga som er planlagt på Fyllingsnes og er i tillegg ei utbygging som raskt kan realiserast.

Etter vår vurdering oppfyller planforslaget krav til *statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging*.

2. Barn og unge – kvalitet på leikeplassen og trygg ferdsel langs veg jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Leik og uteopphaldsareal

Det er krav om min. 25 m² felles leike- og uteopphaldsareal pr. bustadeining. Det er i planforslaget lagt opp ein felles leikeplass nord i planområdet. Illustrasjonsplanen viser mogleg størrelse, lokalisering og kvalitet på det opparbeida arealet. Leikeplassen skal opparbeidast med terskelfri tilkomst med fast dekke, og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. Leikeplassen skal sikrast med gjerde ut mot fylkesvegen for å sikra mindre born. Areal skal ikkje vere brattare enn 1:3.

Det er relativt store bustadtomter og det er god plass til private uteopphaldsareal. I tillegg ligg planområdet tett på naturkvalitetar som legg til rette gode aktivitetar og friluftsliv både til fjells og til sjø.



Figur 1 Planområdet markert med raud sirkel på flyfoto til venstre. Utsnitt illustrasjonsplan til høgre

Trygg ferdsel.

Basert på registreringar av personskadeulykker i området dei siste 15 åra er det ingen indikasjon på at det er spesielle ulykkespunkt eller utryggleikspunkt i området.

Norconsult laga i 2016 ei analyse over særleg farlege skuleveggar i Lindås. Fv 393 (no 5456) Eidnesvegen ved Eidsnesstraumen vart vurdert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Rapporten kom med følgjande forslag til tiltak: Utvide brua og sikring med rekkverk. I tillegg siktutbetre kurva ved å sprengje vekk knaus. Dette vil kunne fjerne markeringa «særleg farleg eller vanskeleg skuleveg».

Etter 2016 er det utført store utbetringar på vegen. Knausen er sprengt vekk og det er no god sikt rundt svingen og mot brua, sjå bilete under.



Figur 2 Fv. 5456 på brua, sett mot aust (google.com)

3. Landbruk og kulturlandskap – planen vil bygge ned innmarksbeite og kulturlandskap. Vi viser til Nasjonal jordvernstrategi Prop. 127 S (2014-2015) og Innst. 56 S (2015-2016) og Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging.

Området ligg som LNF i Kommunedelplan for Lindås 2019-2031(KDP-L), med omsynssone H510 - omsyn landbruk. I samband med arbeidet med planen vart det sagt at det skulle gjennomførast ei ny grundig vurdering av kva som er kjerneområde for landbruk i det som no er gamle Lindås kommune. På grunn av stort arbeidspress på landbrukskontoret vart dette arbeidet ikkje gjort. Landbruksområda vart difor vidareført i stor grad som før, utan ei vurdering av om dette framleis er gjeldande

Planområdet dekkjer eit lite areal som ikkje vert nytta i samband med landbruksdrift. Bileta under frå 1951 og 2018 viser at dette har vore situasjonen i mange år. Dette var også landbrukskontoret sin konklusjon i samband med frådelsingssak på gnr 215, bnr 88, sak 158/20. Der konkluderte landbrukskontoret i sitt løyve etter jordlova at utbygging av tomte ikkje hadde verknad for landbruksdrifta i området. Planområdet ligg i direkte tilknytning til den frådelt tomte og har same skrinne jordbrukskvalitetar.



Figur 3 Flyfoto 1951 til venstre og 2018 til høgre

Omsynssone H510 i kommuneplanen er sett etter ei svært grovmaske vurdering og i dette området er jordbrukskvalitetane av ein slik karakter at det vil vere urimeleg å bruke dei som argumentasjon mot ei småskala bustadbygging.

Plangrensa vart etter oppstartsmøtet trekt tilbake slik at ein ikkje kjem i konflikt med fulldyrka jord. Planområdet er ein del av landbrukseigedomen 215/2, men det aktuelle området er grunnlendt og har ikkje vore nytta til landbruk på mange år. Det ligg allereie ein bustad innanfor planområdet på gnr/bnr 215/88.



Figur 4 Plangrense i oppstartsmøte til venstre og etter oppstartsmøte til høgre.



Figur 5 Eksisterande bustad innanfor planområdet.

4. Planlegging for bustad i strid med overordna plan. Kvifor ikkje i staden vurdere område som del av ei samla bustadstrategi i kommuneplanen? Jf. mellom anna Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging.

I samband med søknaden om frådelling i 2018, var planutvalet tydeleg på at dei var positive til bustader på Ytre Eidsnes, men at det måtte utarbeidast ein reguleringsplan for området. Det var også samrøystes politisk vedtak om godkjenning av planprogram og oppstart.

I samband med frådellingssaka på 215/88 vart det vektlagt at omsyna til landbruk ikkje ville verta skadelidande og at ei utbygging ikkje ville få negative verknader for landbruksdrifta i området. Sjølv om planområdet no er utvida i høve til den eine bustadtomta på 215/88, er situasjonen for landbruket det same.

Det er ønskeleg med liv i bygdene og det er per i dag få ledige einebustadtomter i Eikangerbygda. Dei som ønskjer å etablere seg i denne delen av kommunen, ønskjer ofte ein annleis bustadform enn i meir tettbygde strøk. Ved å regulere fem einebustader med felles infrastruktur, kan ein ta i vare ønskje om einebustad og samstundes oppfylle krava om samordna areal- og transportplanlegging.

Tomtene har gode sol- og utsiktsforhold og ligg tett på viktige kvalitetar som tilgang til sjø og friluftsområde.

Oppsummering

Som del av planarbeidet er det gjort konsekvensutgreiing av fleire viktige tema. Det er ikkje gjort funn som tilseier at ein ikkje kan tilrå bygging av til saman 5 einebustader i dette området. Vi ber difor om at planen vert lagt fram for eigengodkjenning i kommunestyret slik den føreligg.

Med venleg helsing

ABO Plan & Arkitektur AS

Aina Tjosås