



Abo Plan & Arkitektur AS  
Unni M.S. Sjørusen  
Postboks 291  
5203 OS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/10041 - 22/22740

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:  
25.03.2022

## Referat frå formøte - Reguleringsplan for Austmarka sentrum

Bakgrunn for møtet: innsendt planinitiativ for detaljregulering for Austmarka sentrum. Ynskjer å regulere for kombinert formål bustad/næring på bnr 107 og for konsentrert bebyggelse på bnr 109. Anslag 50 bueiningar, og total BRA ca. 70%.

Til stades frå forslagsstillar: Arvid Rikstad og Trond Bertelsen (Bolig & Eigedom), Unni M. S. Sjørusen og Arne Kristian Kolstad, ABO Plan & Arkitektur AS (På teams).  
Frå kommunen: Ingrid Raniseth og Merethe Tvedt, Planforvaltning

Møte blei haldt på rådhuset på Frekhaug og på teams, onsdag 16.3.2022 frå kl. 14.00-15.20.

Gbnr 479/107 og 109. Gbnr 479/107 er i dag regulert i detaljreguleringsplanen for Austmarka øvre, planid 12602010000100 som næringsområde. Medan gbnr 479/109 er avsett i kommunedelplanen (KDP) for Radøy til bustader, einebustad/småhusbebyggelse.



Innsendt forslag til plangrense, Austmarka sentrum.

- Saksgang/historikk:

Administrasjonen har råda plankonsulent i denne saka til eit formøte i staden for oppstartsmøte som var bestilt, då planinitiativet strider mot overordna plan, KDP for Radøy. I eit formøte kan administrasjonen og plankonsulent drøfte aktuelle problemstillingar, avvik og forslagsstillars tankar knytt til justeringar av forslaget slik at det blir i tråd med overordna plan.

Innsendt planinitiativ var vurdert til å ikkje vera i tråd med KDP\_Radøy, og saksgang vil vera at administrasjonen avviser initiativet. Forslagsstillar kan påklaga avvisinga, og få den handsama i utval for Areal, plan og miljø, APM. APM vil her gje positiv/negativt signal til at planforslaget kan fortsetje planlegginga. Og vi kan derfrå halde eit formelt oppstartsmøte, med oppstart i etterkant. Forslagsstillar ber risikoen heilt fram til vedtak av plan med at planforslaget kan bli stoppa.

Hovudpunkt frå møte:

- Arealstatus:

KDP\_Radøy opnar ikkje for at sentrumsformålet i Austmarka blir tilrettelagd med kombinert bustad/næring. For området avsett til bustadføremål, opnar KDP for småhusbebyggelse på 35% BYA, med mønehøgde på maks 7 meter over gjennomsnittleg planlagt terrengnivå, jf. KDP føresegn 3.1.1.

Det blei frå forslagsstillar opplyst om tidlegare historikk vedr. planarbeidet, kor ein meiner å ha skissert noko av same utbygginga som no er lagt fram (har vore eigarskifte (og konsulent) på eigedomane). Men planforslaget kom den gang ikkje i hamn, og ein finn ikkje at det er gjort nokon vurderingar på dette som legg føringar for vidare planlegging i arkivet frå tidlegare Radøy kommune. (Planforslaget blei ikkje sendt inn for handsaming).

- For gbnr. 479/107 sentrumsføremål, S:

Forslagsstillar meiner at sentrum føremål naturleg også inneber bustad, og at det vil vera strengt å tolke at KDP føresegna for Austmarka sentrum ikkje opnar for bustadføremål:

KDP\_Radøy pkt. 3.1.3.2 Austmarka sentrum:

*Bygningar innafor sentrumsområdet i Austmarka sentrum (Bunnprisområdet) skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting i 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar mot og har inngang frå det offentlege rom. Det kan ikkje planerast areal for utandørs lagring og verksemder som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute kan ikkje etablerast innafor sentrumsområdet. Utnyttingsgraden er 90 % BYA med mindre anna følgjer av reguleringsplan.*

Administrasjonen sin vurdering:

At sentrumsføremålet inneber bustad, går ikkje fram av formålskoden i Nasjonal produktspesifikasjon (NPAD) i seg sjølv, og det er kommunedelplanen som definerer kva tiltak som er tenkt i sentrumsføremålet.

Administrasjonen viser til sentrumsformåla i kommunedelplanen for Radøy, både plankart delen og tekstdelen (føresegna) kor føresegna for Austmarka sentrum ikkje opplistar bustad, medan føresegna til sentrum for Bø og Manger har bustad oppnemnt for sentrumsføremålet. Det er også ein forskjell i plankartet for sentrumsformåla, der Austmarka (sentrum, S) omfattar berre to eigedomar, og er omkransa av areal avsett til bustad. Medan dei andre sentrumsføremåla strekk seg over eit større areal, og har spesifisert bustad i tekstdelen/ føresegna.

Ynskjer å få planinitiativet handsama politisk:

- Forslagsstillar meiner at det er mangel på denne typen bu-tilbod av konsentrert bustad i Austmarka, som kan nå både dei unge og eldre, og meiner dette er eit godt tiltak for området. Dei vurderer også at det er nok areal med næring i 1. etasje og vil difor legge opp til å kombinera formålet næring/bustad på gbnr. 479/107.

- For gbnr 479/109 Bustad/småhusbebyggelse:

Aralet som i KDP\_Radøy er avsett til bustad (gbnr 479/109) pkt. 3.1.1 har satt ei utnytting for frittliggjande småhus på 35 % BYA med mønehøgdd satt til maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

Det blei vidare gjort rede for følgjande:

- Næraste slamavskiljar ligg på Salsneset, gbnr 479/11. Den har ikkje kapasitet til å ta i mot meir slam, og det er også begrensa areal for utviding av anlegget der det ligg i dag.

Ny reguleringsplan må ta høgde for å etablera nytt avløpsanlegg og då med høg grad av reinsing (minireinseanlegg). Grensa for når eit anlegg skal vere kommunalt går ved 50 pe. (dvs. meir enn 10 bueiningar). Nytt utslepp eller vesentleg auke krev nytt utsleppsløyve. (Kommunen vil i den samanheng sjå på mogleg utbyggingsavtale for framtidig utbygging når det gjeld VA).

- Det pågår på noverande tidpunkt arbeid med to andre planar i Austmarka (begge grensar til dette planinitiativet, og har Ard arealplan som konsulent). Det er naturleg at ein ser på/vurderer infrastruktur i samanheng med desse områda når dei er i same område og pågår samstundes.

- Følgjande føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019-2031 som vedkjem planen er: *1.3, 2.1, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.4, 2.5, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.14, 3.1.1, 3.1.3.2.*

Oppsummert:

Forslagsstillar ynskjer å få planinitiativet prøvd politisk, for å kunne få avklart å fortsette planlegginga slik planinitiativet ligg føre. Det er blitt orientert om saksgang når planinitiativ blir fremma i strid med overordna plan, kor forslagsstillar ber risiko med planlegging og kostnad heilt fram til vedtak av plan.

Forslagsstillar ynskjer å redigere initiativet noko før administrasjonen fremmar sak for APM, og sender inn oppdatert dokument

Veiledningsmøte blir gebyrbelagt i samsvar med gjeldande gebyrregulativ.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Merethe Tvedt  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Abo Plan & Arkitektur AS  
Bolig & Eiendom v/Arvid Rikstad

Postboks 291

5203 OS