

Arkiv: <arkivID><jplID>
PlanID-
12602017000500,
Plannavn-Austmarka
sentrum, Komnr-
4361, GBNR-479/107,
FA-L13, HistSak-
17/889

JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 03.06.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
091/22	Utval for areal, plan og miljø	15.06.2022
081/22	Alver kommunestyre	16.06.2022

Planinitiativ til avklaring - reguleringsplan for Austmarka sentrum - planID 12602017000500
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

Alver kommune vedtek stans av planinitiativet for Austmarka sentrum, datert «April 2022», med planID 12602017000500. Stansen er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-8, 2. ledd.

Utval for areal, plan og miljø 15.06.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Leif Taule-Sp:

Utval for areal, plan og miljø vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

Alver kommune godkjenner planinitiativet for Austmarka sentrum, datert «April 2022», med planID 12602017000500.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 091/22 Vedtak:

Innstilling i APM - 15.06.2022:

Utval for areal, plan og miljø vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

Alver kommune godkjenner planinitiativet for Austmarka sentrum, datert «April 2022», med planID 12602017000500.

Alver kommunestyre 16.06.2022:

Handsaming:

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart vedteke med 41 røyster, mot 4 røyster (A.Helle-R, A.U.Nordlund-SV, L.Johnsen-MDG og A.Bakken-MDG)

KO- 081/22 Vedtak:

Alver kommune godkjenner planinitiativet for Austmarka sentrum, datert «April 2022», med planID 12602017000500.

POLITISK HANDSAMING

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

BAKGRUNN

Saka gjeld avklaring av om planinitiativet skal stansast eller om det skal gå vidare til oppstart av reguleringsplanarbeid.

Planinitiativet er utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS på vegne av forslagsstillar Bolig & Eiendom AS.

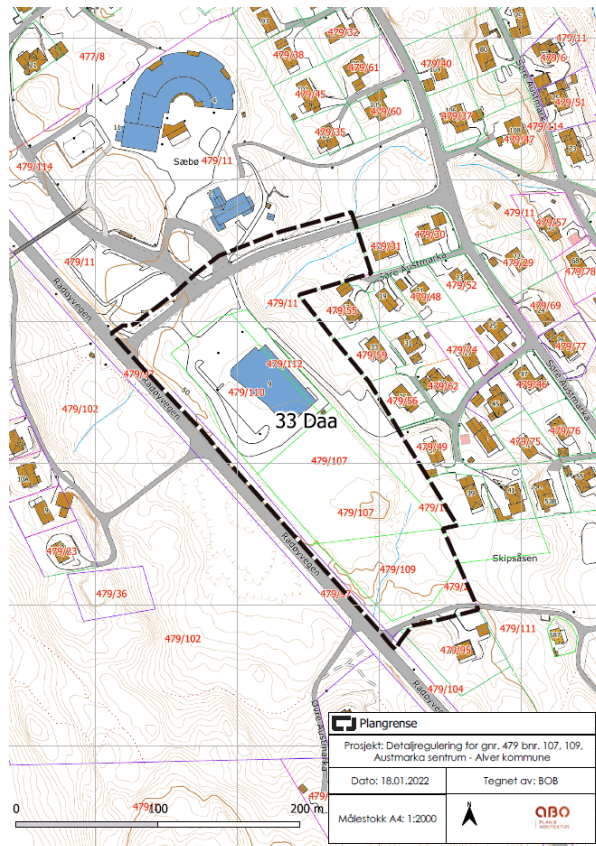
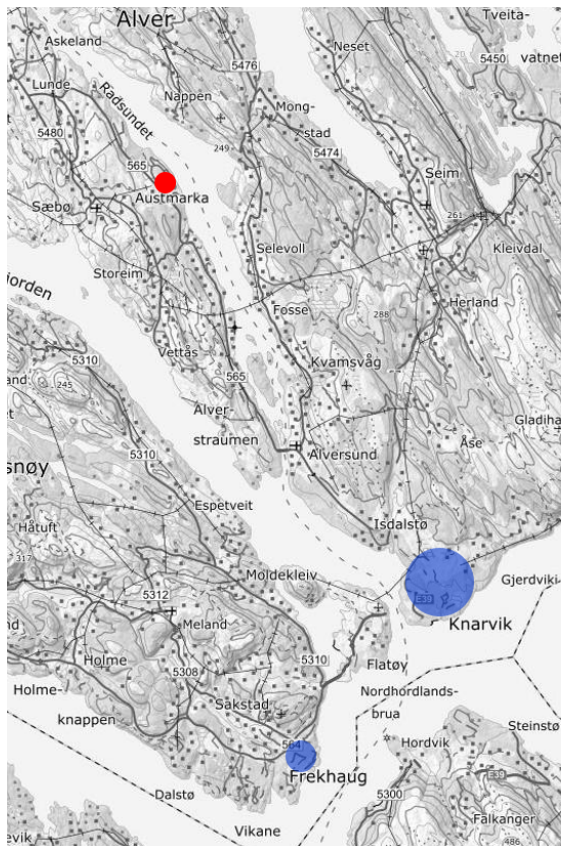
Føremålet med planinitiativet er å legge til rette for kombinert arealføremål bustad/næring med om lag 50 leilegheiter og ca. 1500 m² næringsareal på gbnr 479/107 og 479/109 i Austmarka i tidlegare Radøy kommune.

Gbnr 479/107 inngår i dag i reguleringsplanen for Austmarka øvre, vedteke 29.09.2011, med planID 12602010000100. Eigedomen er i denne reguleringsplanen sett av til arealføremålet næring. I kommuneplanen sin arealdel for Radøy frå 2019 – som etter kommunesamanslåinga fekk endra status til kommunedelplan for Radøy, og frå no omtalt som KDP Radøy – er det same arealet avsett til sentrumsføremål. Gbnr 479/109 er berre omfatta av KDP Radøy og sett av til arealføremålet bustad: einebustader og frittliggande småhus, jf. § 3.1.1.

Austmarka er eit geografisk avgrensa område med bustader, barnehage, barneskule, fotballbane, dagligvarehandel, blomsterhandel og frisør.

Austmarka er ikkje definert som eit av sentera i kommunen i kommuneplanen sin samfunnsdel for Alver 2022-2034, som vart vedteke 19.05.2022.

Austmarka si plassering i kommunen er vist under til venstre, og framlegg til plangrense er vist i kartutsnittet under til høgre. Planområdet omfattar i hovudsak eigedomane gbnr 479/110 og 112 (tomtane som «Bunnprisbygget» ligg på) og 479/11 i tillegg til dei to ubebygde tomtane gbnr 479/107 og 109 som planinitiativet fokuserer på.



Austmarka markert med raudt i kartet til venstre. Forslag til plangrense vist med svart stipla line i kartutsnittet over Austmarka til høgre.

Historikk i saka

I 2017 vart det starta opp omregulering av eit område som var dekkja av ein del av reguleringsplanen for Austmarka øvre og ein del av kommuneplanen sin arealdel for Radøy 2011-2023. Dette arbeidet stoppa opp i 2018. Kommunen fekk ikkje planframlegget til handsaming etter oppstartsvarsel. I mellomtida har planområdet for Austmarka sentrum skifta eigar, og dei ønsker no å starte opp igjen reguleringsarbeidet.

20.06.2019 vart delrevisjon av kommuneplanen sin arealdel for Radøy 2019 vedteke, og planinitiativet er no omfatta av reguleringsplanen for Austmarka øvre og KDP Radøy.

Planfremjar har utarbeidd eit planinitiativ, men det har ikkje vore gjennomført eit formelt oppstartsmøte. Administrasjonen råda konsulent til å gjennomføre eit formøte i staden for oppstartsmøtet som var bestilt, då planinitiativet etter administrasjonen si vurdering er i strid med overordna plan, KDP Radøy. Det vart gjennomført eit formøte 16.03.2022 (sjå vedlegg 4: referat datert 25.03.2022). Administrasjonen ga i møtet tilbakemelding om at dei er negative til planinitiativet og meiner at det bør stansast. Plankonsulent ga i brev datert 04.04.2022 (sjå vedlegg 5) tilbakemelding om at dei meiner at planinitiativet er i tråd med KDP Radøy, og at dei ønskjer at saka vert lagt fram for kommunestyret for endeleg avgjersle, dersom administrasjonen framleis avviser planinitiativet.

Administrasjonen er framleis negative til planinitiativet. Sjølv om det ikkje ligg føre oppstartsmøtereferat, meiner administrasjonen at saka er godt nok opplyst til at planinitiativet er klart for politisk avklaring av om planfremjar kan gå vidare med planinitiativet til oppstart av reguleringsplanarbeid, eller om dette skal stansast.

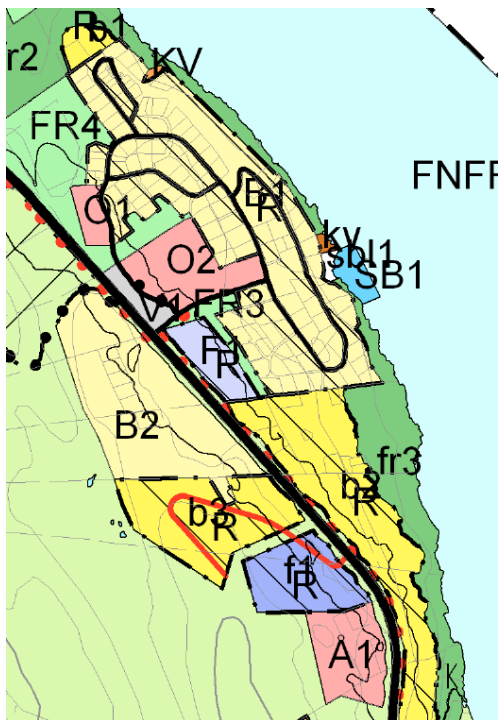
SAKSOPPLYSNINGAR

Arealføremål i overordna planar

Arealføremålet for næringsområdet på eigedomane med gbnr 479/107, 110 og 112 («Bunnprisbygget ligg på

dei to siste bnr) vart endra frå «Forretning» i kommuneplanen sin arealdel for Radøy 2011-2023 og «Næring» i reguleringsplanen for Austmarka øvre (begge desse planane vart vedteke same dato, 29.09.2011) til arealføremålet «Sentrum» i KDP Radøy 2019.

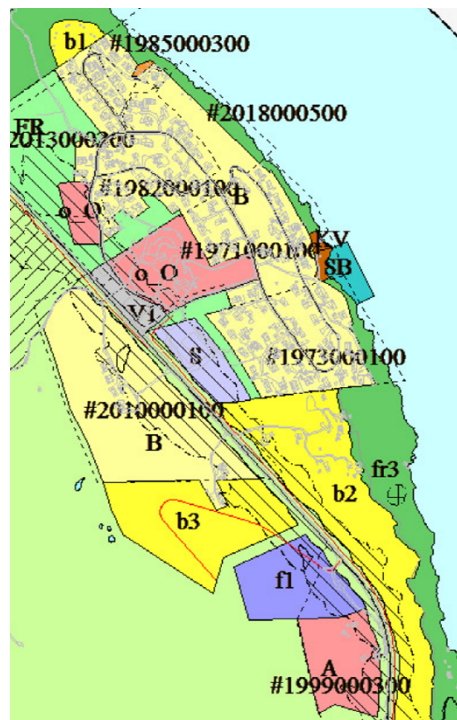
Utsnitta under viser plankarta frå dei to siste kommuneplanane for Radøy. Under desse er plankartet for reguleringsplanen for Austmarka øvre vist:



Utsnitt av plankartet for KPA Radøy 2011-2023, som viser Austmarkaområdet.

Planinitiativet for Austmarka sentrum er i hovudsak dekkja av lyselilla område markert med «F» (forretning) og det nordvestlege hjørnet av «b2».

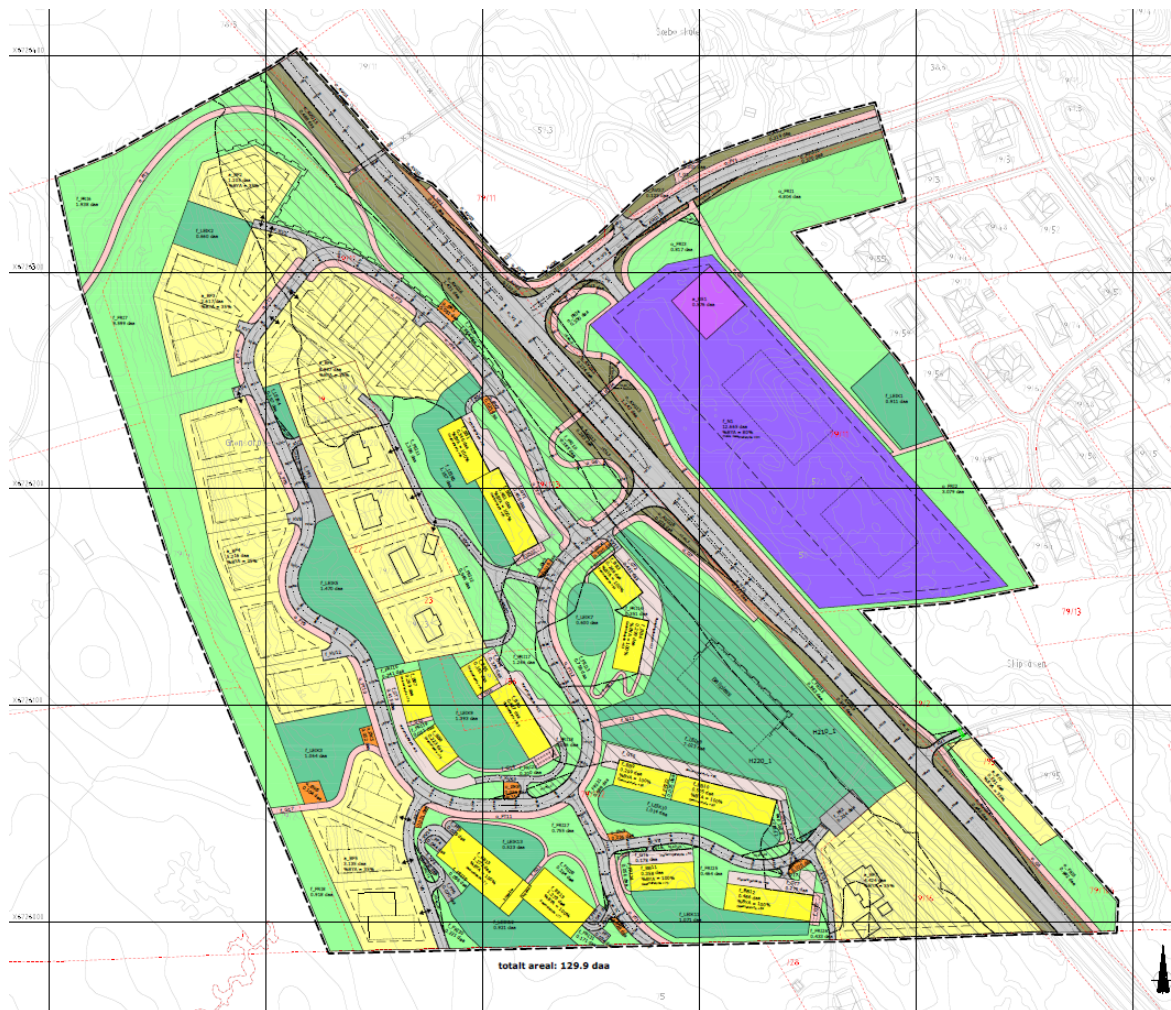
Lysegule areal viser eksisterande og ferdigregulerte bustadområde. Mørkegule areal viser område som er opna for framtidig bustadutbygging og som det må utarbeidast reguleringsplan for før utbygging kan starte.



Utsnitt av plankartet for KPA Radøy 2019, som viser Austmarkaområdet.

Planinitiativet for Austmarka sentrum er i hovudsak dekkja av lyselilla område markert med «S» (sentrum) og det nordvestlege hjørnet av «b2».

Lysegult areal viser eksisterande og ferdigregulerte bustadområde. Mørkare gule areal viser område som er opna for framtidig bustadutbygging og som det må utarbeidast reguleringsplan for før utbygging kan starte.



Plankart for reguleringsplanen for Austmarka øvre. Her er gbnr 479/107 avsett til næring.

KDP Radøy vart vedteke etter reguleringsplanen for Austmarka øvre, og sidan det i desse planane er motstrid mellom arealføremålet for gbnr 479/107, vert utdraget vist under frå føresegnene § 1.1 til KDP Radøy gjeldande:

«Ved motstrid mellom ulike arealplanar gjeld den sist godkjente planen, med mindre den sist godkjende planen sjølv seier at den skal stå tilbake for eldre plan, jf. pbl. § 1-5, andre ledd. Eldre reguleringsplanar for Radøy kommune skal framleis gjelde med unntak av der det går fram av kommuneplanen at kommuneplanen går føre»

Reguleringsplanen for Austmarka øvre er ikkje lista opp i vedlegg 1 til KDP Radøy, som viser reguleringsplanar som skal gjelde uendra, men planID er påført plankartet og markerer på den måten at reguleringsplanen framleis skal gjelde, men i kombinasjon med KDP Radøy. Sidan det er motstrid mellom arealføremålet desse planane, gjeld KDP framfor reguleringsplanen. Difor er det sentrumsføremålet som i dag gjeld for gbnr 479/107. For gbnr 479/109 gjeld bustadføremålet, med underføremål einebustader og frittliggende småhus.

Sentrumsføremål

I KDP Radøy 2019 er det opna for sentrumsføremål gjennom bokstaven på plankartet og i føresegn § 3.1.3.2, på gbnr 479/107. Ifølge *Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister* (frå no forkorta til NPAD) og *Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealføremål og digitalt planregister* inneber dette i utgangspunktet – som planfremjar også understrekar – at det er opna for kombinert føremål med forretningar, tenesteyting og bustadbebyggelse innunder sentrumsføremålet.

Ifølge fargen i plankartet til KDP Radøy og teiknforklaringa, lys lilla, er området avsett til «forretning –

nåværende». Kartet har med andre ord motstridande opplysningar i seg gjennom fargen som viser arealføremålet og bokstaven som er påført fargen.

Sjølv om føremålskoden i NPAD og rettleiinga i seg sjølv inneber at det i sentrumsføremål er opna for bustader, og sjølv om det – som planfremjar heilt riktig skriv – er slik at det må verte angitt i føresegnene om eit føremål skal verte utelukka, er det KDP Radøy 2019 som definerer kva tiltak som det er opna for innanfor sentrumsføremålet. Går ein til både planomtalen og planskildringa for delrevisjonen av KDP Radøy 2019, er det ikkje omtalt at ein verken skulle eller har endra arealføremålet frå forretning til sentrum frå kommuneplanen sin arealdel for Radøy frå 2011-2023.

I planprogrammet til delrevisjonen for KDP Radøy, kap. «*Avgrensingar*» (side 5) står det:

«Revisjonen av kommuneplanen er ein delrevisjon som berre gjeldt dei tema som er omtalt.

- Føresegner med fokus på plankrav, eksisterande bygde eigedomar i LNF, kulturminne, havområda*
- Strandsone, byggjegrænse mot sjø og havområda*
- Heilårsbustader i LNF, frådelt eigedomar med eksisterande bygg»*

Endring av arealføremål frå forretnings- til sentrumsføremål inngår heller ikkje som eit tema i nokre av dei andre plandokumenta.

I føreordet til planskildringa til den same delrevisjonen står det:

«I kommuneplanen frå 2011 såg ein særleg på areal til nye bustader, næringsområde og landbruksområda.»

I arbeidet med kommuneplanen for 2011, som var ein fullstendig plangjennomgang, vart det gjennomført ei grundig vurdering av både bustads- og næringsbehovet i kommunen. Vi kan ikkje sjå i dei vedtekte plandokumenta frå 2019 at endringa frå forretnings- til sentrumsføremål er omtalt eller kva vurderingar som ligg til grunn for endringa. Dersom ein hadde skulle opna for fleire bustader i Austmarka i 2019 enn det allereie er opna for gjennom kommuneplanen frå 2011 og reguleringsplanen for Austmarka øvre, skulle dette punktet ha vore konsekvensutgreia, i tråd med *Forskrift om konsekvensutredningar*, vedlegg I, punkt 25. Det er det ikkje.

I tillegg skulle det ha vore gjort ei vurdering av samla bustadbehov i Austmarka. Det skulle som eit minimum ha vore synleggjort i planskildringa eller andre plandokument at dette var ei endring frå 2011-planen, slik at offentlege etatar og naboar blei gjort merksam på at dette var eit tema og ei endring frå 2011, slik at dei fekk moglegheita til å uttale seg om endringa gjennom offentleg ettersyn og høyring.

Samanliknar ein Austmarkaområdet i KDP Radøy med områda med sentrumsføremål for Bø og Manger, er desse av ulik karakter. Austmarka sentrum er berre omfatta av tre eigedomar, der «Bunnprisbygget» ligg på to av eigedomane, og desse to var allereie bygd ut då KDP Radøy vart vedteke i 2019. Austmarka sentrum er i tillegg omkransa av areal avsett til eit betydeleg antal bueiningar, med eit spekter av bustadtypar fordelt på einbustader, rekkehus og leilegheiter. Bø og Manger er betydeleg større plassar, med langt fleire funksjonar, og sentrumsarealet strekk som over eit større areal. Det er vanskeleg å sjå at det er meint å opne hovudsakleg for endå fleire bustader i Austmarka, når det allereie er opna for eit stort antal nye bueiningar heilt inntil og det i framtida, under føresetnad av at Austmarka øvre blir fullt utbygd, vil kunne vere behov for fleire sentrumsfunksjonar i Austmarka enn det som er lagt i 1. etasje i planinitiativet. Denne moglegheita bør ikkje fjernast utan at det har vore gjennom ei brei vurdering.

Når det heller ikkje er opplyst i planmaterialet for KDP Radøy at det er endra til sentrumsføremål og opna for bustader, og det heller ikkje er konsekvensutgreia, kan vi ikkje sjå at det er meint opna for dette, sjølv om sentrumsføremål – slik som planfremjar heilt riktig påpeiker – opnar for bustader dersom det ikkje konkret står i føresegnene at ein ikkje opnar for dette.

Dersom det er meint sentrumsføremål med opning også for bustader i Austmarka sentrum, vil ein kunne føre opp bustader også på gbnr 479/110 og 112 («Bunnprisbygget»). Sjølv om planinitiativet for Austmarka sentrum ikkje legg opp til bustader her, vil det likevel måtte kunne vere moglegheit for å utvide også dette bygget både i grunnflate og med fleire etasjar. Det vil kunne legge til rette for eit betydeleg større antal bueiningar enn det

planinitiativet allereie opnar for.

Utover dette må det som eit nytt momentet også takast med i betraktninga at Bø og Manger er definerte med senterstatus i kommuneplanen sin samfunnsdel: Manger som lokalsenter og Bøvågen som nærsenter. Austmarka har ikkje senterstatus i Alver kommune.

Bustadføremål

Planinitiativet legg til rette for totalt 50 bueiningar, der ca. 40 er lagt på gbnr 479/109. Utnyttingsgraden, BRA, er opplyst å vere ca. 70% og byggehøgde på 6-10 meter. I KDP Radøy, § 3.1.1, er utnyttingsgraden sett til maksimalt 35% BYA, og dette gjeld for frittliggande småhus. Mønehøgda er maks 7 meter. I tillegg står det i KDP Radøy at «Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og estetikk.»

Planinitiativet er i strid med KDP Radøy når det gjeld bygningstype, utnyttingsgrad, mønehøgde og tilpassing til eksisterande busetnad for gbnr 479/109.

Bustadreserve og vurdering av samla bustadbehov i Austmarka

I reguleringsplanen for Austmarka øvre er det ifølge kommunen sin eigen oversikt over bustadreserve opna for 175 bueiningar som er ferdigregulert men endå ikkje bygd ut (sjå oversikt over bustadreserve i Austmarka under), og i Austmarka under eitt er det til saman 179 bueiningar i bustadreserve, sjå oversikta:

Radetiketter	Summer av Bustadreserve
Austmarka	179
Austmark III	0
Austmarka- Austesundvegen	0
Austmarka Austesundvegen - Ny vegframføring	0
Austmarka sør- Austestad	0
Austmarka Øvre	175
Austmarka, del 3, 3. byggesteg	0
Austmarka, del av	3
Austmarka, fotballbane	1
Hylla bustadområde - Austmarka	0
Tjorehagen	0

Oversikt som viser bustadreserve i Austmarka. Raden til venstre viser oversikt over vedtekte reguleringsplanar i området, raden til høgre viser antal gjenståande bueiningar innanfor kvart planområde som er vedteke men førebels ikkje bygd.

I KPA Radøy 2011-2023, vidareført i KDP Radøy 2019, vart det sett av areal til og opna for store, nye, samanhengande bustadområde i Austmarka, Solstrand og Tjorehagen, som har vore gjennom ei samla vurdering då KPA Radøy 2011-2023 vart vedteke. (Sjå utsnitt av plankart frå begge kommuneplanane lengre oppe i saka.)

Ei utbygging av bustader i Austmarka sentrum vil kunne undergrave behovet for bustadene i Austmarka øvre. Før ein eventuelt opnar for fleire bueiningar i Austmarka, bør det gjennomførast ei grundig, overordna og samla vurdering av det totale bustadbehovet i Alver og Austmarka gjennom arbeidet som er i gang med kommuneplanen sin arealdel for Alver.

Status reguleringsplan for Austmarka øvre

«Bunnprisbygget», som vart ferdigstilt i 2015, er ein del av reguleringsplanen for Austmarka øvre. Utover dette er planområdet førebels ikkje bygd ut. Utbyggar ønskjer å endre reguleringsplanen gjennom å legge til rette for ei trinnvis utbygging av planområdet som ligg vest for fylkesvegen, dvs. for heile bustadområdet. I 2017 og

2018 var det dialog mellom utbygger og Radøy kommune i denne saka, og 13.10.2021 vart det gjennomført eit formøte for å opne prosessen på nytt, med tilhøyrande møtereferat datert 19.10.2021.

I den gjeldande planen er det krav om at all infrastruktur skal vere ferdig utbygd før tiltakshavar kan få igangsettingsløyve, dvs. før dei kan starte å bygge nokon av dei 175 bueiningane innanfor planområdet.

Utbygger har føreslått ei løysing med seks utbyggingstrinn, som etter administrasjonen si førebelse vurdering verkar gjennomførbart. Kommunen har sett ei rekke krav til planendringa, men har førebels ikkje motteke plandokument i saka. Reguleringsendringa har planID 12602017000800.

Bustadtypar

Planfremjar argumenterer for at ein ved å bygge ut et kombinert føremål næring og bustader, vil kunne tilføre ein type bustader som er attraktive for t.d. eldre eller andre som ønskjer kort veg til butikk, service og kollektivtrafikk, og at dette er ei gruppe som elles vil måtte flytte for å finne tilsvarande med like kort veg til diverse service-butikk-skule-kollektiv.

Austmarka er eit klart avgrensa geografisk område og det har akkurat vore fatta politisk vedtak på at Austmarka ikkje skal vere definert som eit av sentera i kommunen.

Gjennom reguleringsplanen for Austmarka øvre er det allereie opna både for eit område for frittliggande småhusbusetnad og eit område for lågblokkar. Ifølge planskildringa er det lagt til rette for 115 bueiningar i lågblokkar. Sjølve leilegheitene i lågblokkane i Austmarka øvre kan isolert sett sidestillast med ei leilegheit i Austmarka øvre, dersom det opnast for at planinitiativet går vidare. Forskjellen er at ein ikkje har like tett tilgang på næringsareal i same bygning som ein bur i eller matbutikk eit eller to bygg bortanfor. Avstanden frå næraste lågblokk i Austmarka øvre til inngangspartiet til matbutikken i «Bunnprisbygget», via trafikkisikker gang- og sykkelforbindelse under fylkesvegen, vil bli om lag 200 meter. Avstand frå lågblokka som ligg lengst unna, vil bli om lag 500 meter. Avstanden frå næraste leilegheit i planinitiativet på gbnr 479/107 til inngangspartiet for matbutikken vil vere om lag 100 meter. Avstanden frå leilegheita som ligg lengst unna, på gbnr 479/109, vil vere om lag 200 meter. (Matbutikken er valt som tilkomstpunkt sidan dette er vurdert å vere det tilbodet kvar bebuar i Austmarka oftast vil ha behov for.)

Senterstruktur i Alver og handelsareal

Austmarka var ikkje definert som eit senter i intensjonsavtalen før kommunesamanslåinga 01.01.2020, og er ikkje definert som eit av sentera i kommunen i kommuneplanen sin samfunnsdel for Alver 2022-2034, som vart vedteke 19.05.2022.

For område som ikkje er definert som eit av sentera i kommunen, står det i [kommuneplanen sin samfunnsdel 2022-2034](#) (trykk for lenke)m.a. i kap. 6.3:

«Daglegvarehandel inntil 3000 m2 kan bli lokalisert utanfor sentera i område med høg bustadkonsentrasjon og i tilknytning til bygdene.»

Etter administrasjonen si vurdering opnar dette for at det kan etablerast totalt inntil 3 000 m2 daglegvarehandel i Austmarka. Definisjonen på daglegvarehandel er ifølge *Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026*:

«Detaljhandel med hovudvekt på mat/nærings- og nyttingsmidlar».

Ifølge alle dei tre planane *Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026*, KPA Radøy 2019 § 3.1.5 og kommuneplanen sin samfunnsdel går samla grense for handelsareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar ved 3 000 m2.

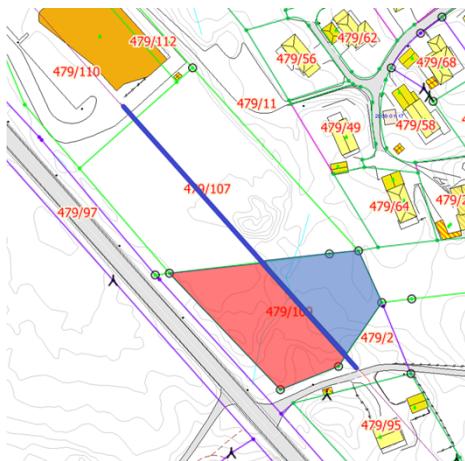
Ifølge opplysningar gitt 24.10.2012 i byggesøknaden for «Bunnprisbygget» er bruksarealet opplyst å vere 1360 m2. I *Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026* har bruksareal for handel denne definisjonen: «Etter Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre omfattar bruksareal for handel fellesareal og

leigetakars bruksareal som består av salsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.» Dette betyr at alt areal som inngår i «Bunnprisbygget» er å rekne som handelsareal. Dette betyr at det er opna for maksimalt (3000 m² - 1360 m² =) 1640 m² nytt daglegvarehandelsareal i planinitiativet. Planfremjar har opplyst at dei ser for seg eit næringsareal på ca. 1500 m².

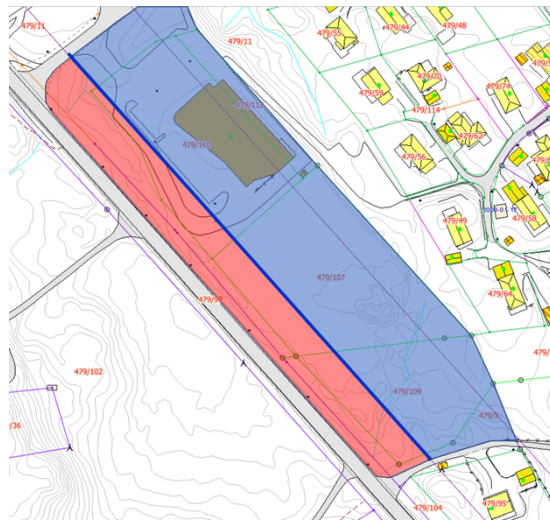
Byggegrense fylkesveg

Byggegrensa i KDP Radøy er ifølge vedlegg 3 sett til 50 meter frå vedmidte i fylkesveg, mens i reguleringsplanen er den sett til 30 meter. Det går ikkje fram av KDP at byggegrensa skal gjelde framfor byggegrensa i reguleringsplanar. Administrasjonen tolkar det difor som at gjeldande byggegrense for gbnr 479/107 er i tråd med reguleringsplanen og framleis 30 meter frå vegmidte i fylkesvegen.

Når det gjeld gbnr 479/109, som berre er omfatta av KDP, er byggegrensa på 50 meter. Administrasjonen vil opne for å vurdere 30 meter byggegrense også for denne eigedomen, dersom den politiske avklaringa av planinitiativet konkluderer med at planen går vidare til oppstart. Kva som kjem fram av ei eventuell framtidig støyvurdering vil kunne ha innverknad, og kommunikasjonen mot offentlege etatar vil også vere med på å avgjere fastsettinga av den endelege byggegrensa for denne eigedomen. Under er det vist illustrasjonar av kvar 30 og 50 meters byggegrenser ligg:



Blå strek illustrerer 50 meter byggegrense frå midten av fylkesveg 565. Areal markert med raudt viser den delen av gbnr 479/109 som er omfatta av byggeforbodsområdet frå fylkesvegen. Areal markert med blått viser arealet som ikkje er omfatta av byggeforbod.



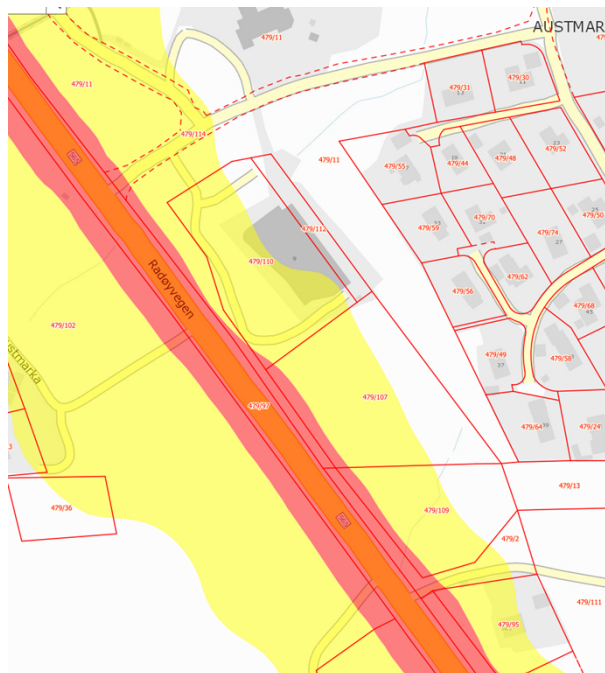
Blå strek illustrerer 30 meter byggegrense frå midten av fylkesveg 565. Areal markert med raudt viser den delen av planområdet som er omfatta av byggeforbodsområdet frå fylkesvegen, og i tillegg eventuell byggegrense på 30 meter for gbnr 479/109. Areal markert med blått viser arealet som ikkje er omfatta av byggeforbod, inkludert eventuelt gbnr 479/109.

Støy

Det meste av utbyggingsarealet innanfor føreslått plangrense for planinitiativet er omfatta av gul støysone, og delar av raud støysone. Dei føreslåtte bygningane og uteopphaldsarealet ligg i hovudsak innanfor gul støysone.

Fartsgrensa langs dette strekket av fylkesveg 565 er 60km/t.

Dersom planinitiativet går vidare til oppstart, må det utarbeidast ein støyrapport, som grunnlag for planutforminga.



Utsnitt av støykart for Austmarka.

Dersom planinitiativet går vidare til oppstart av reguleringsplanarbeid

Dersom det politisk vert konkludert med at planinitiativet skal gå vidare til oppstart av reguleringsplanarbeid, er dei tema som går fram under noko av det ein må arbeide vidare med:

Endringa frå forretning til sentrum inkludert bustader vart ikkje konsekvensutgreia i arbeidet med KDP Radøy. Dette må difor gjerast. Om endringa frå frittliggande småhusbusetnad i KDP Radøy til høgare konsentrasjon, utnyttingsgrad og høgde i seg sjølv er konsekvensuttreingspliktig, vil verte vurdert nærare dersom planinitiativet går vidare til oppstartsmøte.

Bygningsvoluma som er skissert i planinitiativet er ikkje stadstilpassa og framstår som ein lang og avvisande barriere mot fylkesvegen. Vi forstår at utforminga er gjort slik med bakgrunn i å nytte bygningane som ein støyskjerm mot uteareal på austsida av eigedomane. Det vil i det eventuelle vidare arbeidet måtte jobbast mykje og grundig med volumutforming og arkitektur.

Ein ny reguleringsplan må ta høgde for å etablere nytt avløpsanlegg med høg grad av reinsing.

Denne opplistinga er ikkje utfyllande.

Oppsummering og konklusjon

Dersom det hadde vore opna for bustader i Austmarka sentrum gjennom delrevisjonen av kommuneplanen for Radøy 2019 på gbnr 479/107, skulle denne endringa frå kommuneplanen frå 2011 vore omtalt i planarbeidet. I tillegg skulle det vore gjennomført ei vurdering av samla bustadbehov for Austmarka, sidan det allereie var og er opna for eit betydeleg antal nye bueiningar rundt Austmarka sentrum. Til slutt skulle opninga av eit nytt areal der eit betydeleg antal bustader kunne førast opp, vore konsekvensutgreia, jf. *Forskrift om konsekvensutredninger*.

Gbnr 479/109 er også i strid med kommuneplanen for Radøy 2019, då den legg opp til ei bustadutbygging i betydeleg høgare og tettare grad enn det kommuneplanen opnar for.

Ei utbygging av i all hovudsak bustader i Austmarka sentrum, vil fjerne moglegheita for å bygge ut fleire sentrumsfunksjonar, som det vil kunne verte behov for ved full utbygging av alle dei 175 bueiningane i den vedtekne og påstarta reguleringsplanen for Austmarka øvre. Austmarka sentrum vil også kunne fjerne heile

grunnlaget for Austmarka øvre. Ei stor utviding av antal bustader i Austmarka, og kva innverknad dette vil ha samla sett, bør vurderast gjennom eit overordna arbeid i kommuneplanen sin arealdel for Alver, der ein ser på bustadområda i ein større samanheng, og ikkje gjennom å opne for ein enkelt reguleringsplan som er i strid med overordna plan.

Kommunedirektøren rår på bakgrunn av dette frå at planinitiativet for Austmarka sentrum går vidare til planoppstart.

Vedlegg i saken:

08.06.2022	Vedlegg 1 - Planinitiativ - Austmarka sentrum	1750270
08.06.2022	Vedlegg 2 - Planavgrensing - Austmarka sentrum	1750271
08.06.2022	Vedlegg 3 - Stadsanalyse - Austmarka sentrum	1750272
03.06.2022	Vedlegg 4 - Referat frå formøte - Austmarka sentrum	1750273
08.06.2022	Vedlegg 5 - Ber om politisk behandling av planinitiativ - Austmarka sentrum	1750274