



ABO Plan & Arkitektur

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Oppstartsmelding - Alver - 479/107 109 Austmarka sentrum - detaljregulering

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplan for Austmarka sentrum.

Plankonsulent opplyser at formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for kombinert formål bustad og næring på bnr. 107 og bustader på bnr. 109. Eigedom gnr/bnr 479/107 er avsett til sentrumsføremaal i overordna plan og er omfatta av detaljreguleringsplan for Austmarka øvre. Eigedom gnr/bnr 479/109 ligg som bustadområde i overordna plan. Planområdet er på ca. 33 daa.

I referat frå oppstartsmøtet står det at det vert lagt opp til mellom 35 og 40 leilegheiter i planområdet. Det vert også lagt opp til 1 400-1 500 m² næringsareal, i tillegg til det eksisterande næringsbygget på 1 360 m² på gnr. 479 bnr. 110 og 112.

Overordna plan

I kommuneplanen til Radøy har det meste av planområde formål forretning, merka med S.

Vi viser til kommunens utgreiing av sentrumsformålet i saksframlegg datert 03.06.2022. Vi støtter denne vurderinga:

«I KDP Radøy 2019 er det opna for sentrumsføremaal 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, arealformål og digitalt planregister inneber dette i utgangspunktet – som planfremjar også understrekar – at det er opna for kombinert føremål med forretningar, tenesteyting og bustadbebyggelse innunder sentrumsføremalet.

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 arealføremalet og bokstaven som er påført fargen.

Sjølv om føremålskoden i NPAD og rettleiinga i seg sjølv inneber at det i sentrumsføremaal 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 sentrumsføremalet. Går ein til både planomtalen og planskildringa for delrevisjonen av KDP Radøy 2019, er det ikkje omtalt at ein verken skulle eller har endra arealføremalet 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, byggjegrense mot sjø og havområda
 - Heilårsbustader i LNF, frådeltte 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 vedtekne 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 konsekvensutredninger, 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.»

Statsforvaltaren si vurdering

Planforslaget er slik vi ser det ikkje i samsvar med overordna plan. Forretning/sentrumsformålet kan ikkje opne for bustad, når kommuneplanen ikkje har vurdert dette tilstrekkeleg i kommuneplanen. I tillegg er vi kritisk til mengde bustadeiningar (25-30) ein legg opp til i, areal avsett til bustadformål i kommuneplanen.



Alver kommune er i gang med å utarbeide ny kommuneplan, og senterstruktur er eit sentralt tema. Austmarka har ikkje fått status som senter i samfunnsdelen til kommuneplanen, og i arealdelen må kommunen mellom anna vurdere å ta ut bustadområde som ikkje er i samsvar med Statlege planretningslinjer for bustad-, areal-, og transportplanlegging.

I Austmarka er det sett av store område for bustadbygging, nokon er regulert og nokon ikkje. Det er ikkje mangel på regulerte bustadtomter i området. I reguleringsplan for Austmarka øvre er det som nemnt lagt opp til eit stort tal bustadeiningar. Her er det lagt opp til både einebustader, tomannsbustader og lågblocker. Vi kan slik sett ikkje sjå at det er behov for nye område for bustad her, på noverande tidspunkt. Slik vi ser det bør kommunen vente med å regulere nye område for bustad i dette området, til arealbruken er klarlagt i ny kommuneplanen for Alver kommune.

Støy

Store deler av planområdet ligg i gul og raud støysone. I «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021» står det mellom anna at det i utgangspunktet ikkje bør opnast for nye støyfølsame bygg i støyutsett område. Nye støyutsett bygg bør helst etablerast i område med støynivå under grenseverdiane. Forretning/sentrumsformålet er ikkje vurdert for bustader i overordna plan, og det er ikkje naudsynt med fleire bustadeiningar i område på noverande tidspunkt. Vi kan ikkje sjå at det er noko som talar for å bygga bustader i dette området, om dei ikkje vil kunne halde grenseverdiane satt i tabell 2, i T-1442/2021.

Anna planarbeid

Det er nyleg meldt oppstart for Austmarka sør, Solstrand. Planen har overlappande planområde med denne planen. Det er uheldig at ein ikkje har slått saman desse planområda, og utarbeider ein samla plan. Dette med tanke på både medverknad og heilskaplege vurderinga kring viktige tema, som til dømes mengde bustader i dette området.

Konklusjon

Vi rår til at ein ikkje går vidare med planforslaget på noverande tidspunkt.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune
Alver kommune

Postboks 7900
Postboks 4

5020
5906

BERGEN
FREKHAUG