

ABO PLAN & ARKITEKTUR AS  
Postboks 291  
5203 OS

---

Dato	17.10.2022
Vår referanse	2022/85202-5
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Liz Eva Tøllefsen
E-post	Liz.Eva.Tollefsen@vlfk.no
Telefon	

## Fråsegn til oppstart av planarbeid - Austmarka sentrum - Alver kommune

Vi viser til brev datert 16.09.2022 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Austmarka sentrum. Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for kombinert føremål bustad og næring på gnr 107 og bustadar på gnr 109, tilsaman vert det lagt opp til mellom 35 og 40 leilegheiter i planområdet. Det vert også lagt opp til 1 400-1 500 m<sup>2</sup> næringsareal, i tillegg til det eksisterande næringsbygget på 1 360 m<sup>2</sup> på gnr. 479 bnr. 110 og 112. Planinitiativet har vært politisk behandla sida administrasjonen meiner at tiltaket ikkje er i tråd med overordna plan. Plankonsulent har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Planområdet ligg i sentrum av Austmarka i Alver kommune, om lag 7 km frå tettstaden Alversund, og har ei storleik på om lag 33 daa. Deler av fylkesveg 565 (Radøyvegen) ligg inntil plangrensa.

Vestland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. For kommunar i gamle Sogn og Fjordane og Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane innanfor dei tidlegare fylkesgrensene fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

### Vurdering og innspel

#### Planfaglege merknadar

Det kjem fram frå Statsforvaltar si fråsegn ei grundig vurdering av kor vidt formålet i initiativet strir med overordna plan. Fylkeskommunen stør denne vurderinga, og er einig i at planlagd føremål kan stri mot overordna plan. Området kan likevel eigne seg for transformasjon og fortetting, då det ligger langs kollektivakse, omkrinsa av bustader, på allereie nedbygd areal. Støy, trafikk og andre potensielle konfliktområde, bør då avklarast i ei konsekvensutgreiing som del av planarbeidet, sida det skal gjerast KU dersom formålet kan stri mot overordna plan jf. Forskrift for konsekvensutredninger § 6:

*b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

Vedlegg I, pkt. 26: *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*

Det er på få veker mellomrom varsla oppstart av to detaljplanar i Austmarka, som delvis overlappar med kvarandre. Det er ein fordel å planlegge dei to områda samstundes, for å få heilskaplege løysingar for Austmarka som eit godt lokalsamfunn. Oppstarsvarselet for Austmarka syd kan sjåast på plankonsulent ABO sine nettsider, og vi oppmodar om å ta kontakt med Ard arealplan for å sjå på problemstilling knytt til tilkomst saman.

### Areal- og transport

Samordna areal og transportplanlegging skal avklare at rett føremål vert lokalisert på rett plass. Regional areal- og transportplan for Bergensområdet legg føringar for utbyggingsmønster som legg til rette for vekst i bustader og næringsareal innanfor berekraftige rammer, knytt til kollektivtransport og effektiv vegtransport. Austmarka ligg langs kollektivtrase, men avstanden til næraste tettstad er 7 km og utanfor det som reknast som regulær gå- og sykkelavstand. Utbygging her vil for ein stor del verte bilbasert, og bør difor verte avgrensa.

### Samferdsel

Som vegstyresmakt har Vestland fylkeskommune ansvar for arealbruk, trafikktryggleik og framkome langs fylkesveg. Vi har og ansvar for at areal- og transportpolitiske føringar blir tatt høgde for i planlegginga, og at vegstrukturen vert utforma i samsvar med vegnormalkrava. Omsyna er mellom anna forankra i regional areal og transportplan for Bergensområdet, og i rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest.

Generelle vegfaglege krav til planarbeidet

- Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til riksveg/fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.)
- Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule, butikk m.m.)
- Byggegrenser til fylkesveg
- Tiltaket sine konsekvensar for vegtrafikken i bygge- og anleggsfasen, med særleg fokus på mjuke trafikantar
- Tiltaket sine konsekvensar for utvikling, drift og vedlikehald av fylkesvegnettet
- Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker og vegnormalar
- Omsyn til universell utforming
- Trafikkanalyse som visar venta trafikkmengd i området

Særskilde merknadar til planarbeidet

Vi ser at det i referatet frå oppstartsmøtet for planen står at «vegtilkomst til heile planområdet er tenkt via eksisterande tilkomst til «Bunnprisbygget».» Vi meiner at planarbeidet må leggje til grunn bruk av eksisterande kryss til fylkesveg 565. Då må plangrensa utvidast for å få med heile krysset til fv. 565 for å kunne sjå på løysingar og endringar av krysset. Vi ber om at det vert laga ein trafikkanalyse som seier noko om dimensjoneringa og kapasiteten i eksisterande kryss og for framtidig utbygging. Dette må sjåast på etter krav i N100.

Det er også svært viktig å få sikra ein trygg skuleveg i området. Denne bør helst vera sikra i planområdet og ikkje langs fv. 565 som er ein trafikkert veg. Vestland fylkeskommune held for tida på å inngå ein gjennomføringsavtale for å bygge blant anna kulvert under fv. 565 og fortau etter reguleringsplan for «Austmarka øvre – detaljplan bustad og næring samt infrastruktur».

### Arkitektur og estetikk, folkehelse, barn og unges interesser

Det er viktig å sikre tilgang til snarveggar og felles, halvprivate uterom som er trygge, funksjonelle og lett tilgjengelige i bustadområde i transformasjonsområde. Nyare studiar på bu-miljø visar at uteopphald og fortetting ofte er motstridande omsyn, og at dette er ei av dei største utfordringane knytt til bu-kvalitet og sosial berekraft i urbanisering av små og store stader.

Både bygningar, uterom og landskap må bli sett i ein arkitektonisk og estetisk samanheng. Kraftige siluett-verknader skal som hovudregel unngåast. Det bør sikrast god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material gjennom krav i føresegna. Fylkeskommunen ber om at det vert laga presise føresegner knytt til etablering av murer, gesimshøgde, byggjehøgde, takform, kvalitet i materialar og terrengtilpassing, som sikrar stadtilpassa busetnad og gjev viktige premisser for romma mellom husa og for nær- og fjernverknad av bygningane.

Planlegginga skal ha omsyn til barn og unges interesser og sikre gode og trygge oppvekstvilkår. Det er viktig at uteopphaldsareal og areal til leik vert sikra. Areala må være store nok og egne seg for leik og opphald for barn i ulike årstider og i ulike aldersgrupper. Planframlegget må sikre areal og kvalitet for leik, gode møteplassar som dekkjer fleire brukargrupper sine behov og fasilitetar som støyr opp under sykling og gange. I tillegg er det sentralt å sikre eit variert utval leilegheiter og universell utforming i alle ledd av prosessen.



Vi rår til at det vert planlagt for låg-tett busetnad som leilegheitsbygg. Leilegheiter kan supplere det lokale bustadtilbodet, og gjere at innbyggjarar kan bli buande i lokalsamfunnet sjølv om dei må/ønskjer seg ut at ein bustaden i området. Det er viktig at ny busetnad ikkje bryt landskap- og strøkskarakteren, og at planen legg til rette for eit mangfald av bebuargrupper.

#### Kulturminne

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vestland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Dersom tiltaket er i konflikt med nasjonale eller vesentlege regionale kulturminneinteresser kan Vestland fylkeskommune vurdere å fremje motsegn til planforslaget. Vi rår tiltakshavar til å gå i dialog med kulturminnemyndet for å synleggjere konfliktområda og om mogleg finne løysingar som kan minske konfliktpotensialet før planen vert lagt fram til høyring.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Vi ber om at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen.

#### Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på [nettsidene våre...](#)

#### **Oppsummering**

Vestland fylkeskommune vurderer at planframlegget strir mot overordna plan, og ber om at planområdet vert konsekvensutgreidd, for å avklare evt. konfliktpunkt. Vi ber forslagsstillar legge opp til grep i planen som gjev inkluderande utforming og arkitektoniske kvalitetar som ikkje bryt landskap- og strøkskarakteren, og med fellesareal som stør opp under godt oppvekst- og bumiljø. Vidare har vi fleire vegtekniske innspel som vi ber blir tatt til følgje i det vidare arbeidet. Vi står til disposisjon viss ein skulle ha spørsmål rundt regionale plantema og vidare planprosess.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule  
fagleiar  
NPI – Plan, klima og analyse

Liz Eva Tøllefsen  
seniorrådgjevar  
NPI - Plan, klima og analyse

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift*

Kopi til:  
Statsforvaltaren i Vestland

Njøsavegen 2

Saksbehandlarar:

Liz Eva Tøllefsen, seksjon for plan, klima og analyse

Lillian Byrknes, seksjon for veg og infrastruktur

Sigrun Wølstad, seksjon for kulturarv