

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Dato	24.08.2023
Vår referanse	2022/90075-8
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Lasse Klæboe Kristensen
E-post	Lasse.Kleboe.Kristensen@vlfk.no
Telefon	

Fråsegn til høyring og offentleg ettersyn - detaljregulering - ny bustednad mm. - Manger - Alver kommune

Vi viser til brev datert 29.06.2023 om høyring av forslag til detaljregulering for Manger. Hovudføremålet i planen er å leggje til rette for etablering av ny bustad, og fortetting av eksisterande bustadtomt. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommunedelplan for Radøy der området er sett av til framtidig bustadområde og noverande bustadområde. Det er planlagt totalt 30 nye bueiningar.

Vestland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til vår fråsegn til oppstartmeldinga i brev av 09.11.2022. For kommunane i Sogn og Fjordane og kommunane i Hordaland gjeld dei vedtekte regionale planane fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre:
www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planretteiing.

Vurdering

Planfaglege merknader

Digitalt planregister

Plan- og bygningslova § 2-2 still krav om at kommunane skal ha eit planregister som gir opplysningar om gjeldande arealplanar og andre føreseger som sett føringar for korleis areala skal utnyttast. Kart- og planforskrifta følgjer opp med reglar om innhaldet i kommunens planregister. Kommunen skal føre digital arealplan inn i planregisteret før planen sendast på høyring, jf. § 12. Opplysningar om nye vedtak og andre endringar skal føres inn i registeret snarast mogleg, jf. § 15. Vi ser ikkje at reguleringsplanen for Manger med planid 46312022007 er oppdatert i digitalt planregister med det nyaste planmaterialet.

Senterutvikling, arkitektur og estetikk

I vårt fråsegn til oppstart av planarbeidet kommenterte vi at område er eigna for bustadfortetting, og at fokus på gode kvalitetar i ein arkitektonisk og estetisk samanheng kan bidra til å styrke Manger som lokalsenter og eit attraktivt og levande lokalsamfunn. Detaljreguleringa legg opp til at det skal kunne etablerast konsentrerte småhus med tilhøyrande leikeplass, tilkomstveg og parkeringsareal. Vi er positive til at det vert sikra gjennom planens føreseger at tiltaka skal vere utforma i samspel med naturlege og bygde omgjevningar, og at det skal leggast særleg vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, fargebruk, belysning og vegetasjon, jf. § 3.1.

Til oppstart rådde m.a. til at det vert lagt opp til låg parkeringsdekning, og gode fasilitetar for sykkelparkering innad i planområdet. Vestland fylkeskommune er difor positive til at kommunen har nytta føresegnene til å sikre eige areal til sykkelparkering og krav om parkeringsmoglegheit for minimum 1 sykkel per buening, jf. § 4.1.1. Parkeringsdekninga på 1,5 parkeringsplassar for bil per buening er i samsvar med krava sett i føresegnene til KDP for Radøy. Vi gjer i den forbindelse merksam på at etter plan- og bygningslova § 3-1 bokstav g) skal planar ta klimaomsyn gjennom reduksjon av klimagassutslepp og tilpassing til forventta klimaendringar, herunder gjennom løysingar for energiforsyning, areal og transport. Elektrifisering av køyretøy er eit viktig moment i omstillinga til lågutsleppsamfunnet. Til dømes vil det vere framtidretta å krevje at parkeringsplassane skal tilretteleggast for lading av elbil. Ei setning som sikrar dette bør difor leggast til planens føresegner slik at dei som har behov for lading av elbil får moglegheit til å nytte seg av ladestasjon når prosjektet er realisert. I tillegg vil ein bidra til å støtte opp om kommunens eiga målsetting for nye bustadar i definerte senter knytt til strategien om å leggje til rette for framtidretta infrastruktur og mobilitetsløysingar, og gjere det enklare for innbyggjarane å nytte seg av nullutsleppstransport, ref. vegval og strategiar ang. hovudmålet i KPS om at Alver er eit berekraftig samfunn med attraktive senter og levande bygder og grender.

Folkehelse og barn og unges interesser

Det er regulert for to felles leikeplassar i planområdet. Fylkeskommunen er positive til at det er stilt rekkefølgekrav om at felles leikeplassar skal vere ferdig opparbeid i tråd med utomhusplan før tilhøyrande bustadfelt vert teke i bruk, jf. § 7.3 i planens føresegner. Når det gjeld utstyr til leikeplassen er det presisert i føresegnene at leikeplassane skal opparbeidast med minimum to leikeapparat, sandkasse, sitteplassar og beplanting. Leikeplassane skal ha universelt utforma tilkomst og minimum eitt av leikeapparata skal kunne nyttast på ein likestilt måte så langt som rår. Vi rår kommunen til å ta større omsyn til universell utforming. Til dømes bør det kome tydeleg fram i føresegnene at alt leikeplassutstyr skal vere universelt utforma, at det skal vere moglegheit for ulike typar leik til alle årstider, samt at det skal vere eit sikkert og miljøvennleg dekke som reduserer sjansen for skader ved fall. Tydelege føresegner gjev kommunen eit viktig verktøy når ein skal vurdere dei konkrete løysingane i byggesaka.

Ettersom dei regulerte felles leikeplassane inngår som ein del av detaljreguleringas felles uteopphaldsareal rår vi og til at ein i større grad tydeleggjer forutsetningane for å bruke leikeplassen som eit samhandlingsrom mellom barn, unge og vaksne.

Kulturminne og kulturmiljø

Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

Areal og transport

Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg, har vurdert saka som regional vegmynde.

Til oppstart bad vi om ein trafikkanalyse, det er ikkje lagt fram noko analyse, men det er svara ut i planskildringa at avkøyrsla mellom fylkesvegen og tilkomstvegen (til Rema 1000) oppfyller tekniske krav til forventta trafikkmengd også etter utbygginga.

Vi bad også om at plankonsulent og Alver kommune sjå på forholda mellom avkøyrsla frå Hesthaugen til fv. 525 som er regulert stengt i områdeplanen for Manger sentrum og denne planen, samt at kommunen må avklare behov for rundkøyringa, det er ikkje komme tilbakemelding på dette.

Svar på dette er ikkje gjeve frå Alver kommune. Vestland fylkeskommune har ikkje planar om å opparbeide rundkøyringa og difor er det noko uheldig at denne planen legg opp til midlertidige løysingar fram til rundkøyringa vert bygd.

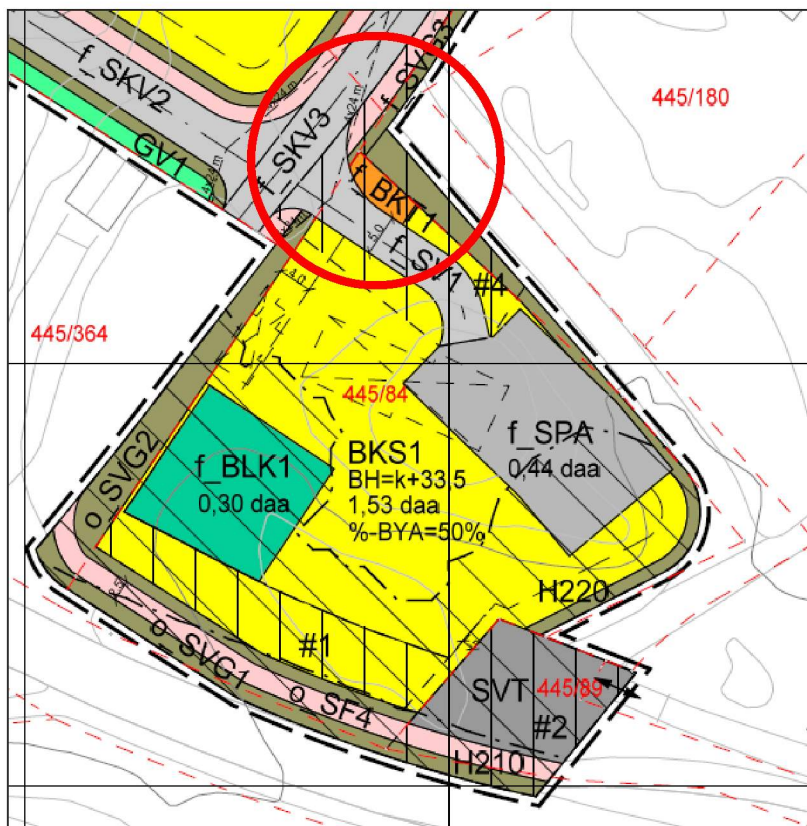
Tilkomst

Tilkomst til eigedomane i planen vert frå fylkesveg 525 via eksisterande tilkomstveg (Radøyvegen) til Rema 1000. Vegen o_SKV1 vert regulert som offentleg, slik den også er i reguleringsplan for Manger torg. Vegen er framleis registrert som privat i veg i NVDB, men dette er noko som må avklarast med Alver kommune.

For eksisterande avkøyrsløse frå fylkesvegen til Hesthaugen, vist som SVT, er det lagt inn eit føresegningsområde #2 som seier «a) (...) avkøyrsløse kan nyttast som mellombels tilkomst til Hesthaugen 1-24. b) Ved opparbeiding av rundkøyring i reguleringsplan for Manger sentrum skal mellombels tilkomst i føresegningsområde #2 stengast og ny tilkomst via rundkøyring opparbeidast i samsvar med reguleringsplan for Manger Sentrum.»

Vi meiner det er uheldig at planen regulerer for og legg opp til ei midlertidig løysing for den «framtidige rundkøyringa» når den ikkje er planlagt bygd. Avkøyrsløse til Hesthaugen bør stengast heilt og tilkomst sikrast i denne planen. Stenginga i føresegna bør ikkje koplast til bygging av rundkøyring på fylkesveg som det per i dag ikkje ligg føre planar om å bygge.

Vi vil difor rå til at heile Hesthaugen vert kopla til kryss mellom fylkesveg og kommunal veg regulert i plan for Manger torg, for eksempel frå f_SKV3 via f_SKV2 og o_SKV1. Det bør i den samanheng sjåast heilskapleg på utforminga av dei interne vegareala i området. Då må privatveg til Hesthaugen som ligg inntil denne planen bli kopla på regulert f_SKV3, slik at avkøyrsløse til fylkesveg markert som SVT / #2 i planen kan stengast heilt.



Det ser ut som at tilkomst til gbnr. 445/364 gitt i plan for Manger sentrum ikkje er vidareført i plan for Manger Torg. Når det vert bygd nytt fortau langs fylkesvegen, sjå punkt under i brevet, vil dagens avkøyrsløse for gbnr. 445/364 verte stengt i samsvar med planar. Eigedomane må sikrast tilkomst i denne planen, eksempelvis frå f_SKV3 via f_SKV2 og o_SKV1.

Fortau langs fylkesveg

Plankart er tilpassa løysingane i gjeldande områdeplan for Manger sentrum, mellom anna med at det vert regulert fortau på 2,5 meter med rabatt langs fylkesvegen.

Alver kommune har spelt inn ønske til Miljøløftet om å etablere fortau langs eksisterande veg på fylkesveg 525 frå avkøyrsla til Rema 1000 og eksisterande avkøyrsla til Hesthaugen.

Vi meiner kommunen må sjå på tiltaket med fortau i samanheng med denne reguleringsplanen, og rundkøyringa i planen for Manger sentrum og bestemme seg for kva som er realistisk å bygge her. Vi vil rå til at denne planen heller regulerer fortau langs fylkesvegen dersom det ikkje er aktuelt med rundkøyringa.

Eksisterande situasjon rundt planen er fortau mot fylkesveg utan rabatt, og det er slik det er regulert i plan for Manger Torg. Vi meiner difor det er mest tenleg at fortau vert regulert utan rabatt mot fylkesvegen også i denne planen, og at dette vert endra i plankartet. Samla breidde/avsett areal til samferdselsføremål bør oppretthaldast. Det kan med fordel vurderast å utvide plangrensa slik at rabatt mellom fortau og køyreveg vert fjerna på heile strekninga.

For å sikre handlingsrom for mindre justeringar må fellesføresegnene for samferdsleanlegg supplerast med føresegn som opnar for justering mellom underformåla. For eksempel «Det kan gjerast justeringar mellom arealformåla innanfor hovudformålet Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i prosjektering/byggjeteknisk plan såframt det ikkje går på kostnad av funksjon, drift- og vedlikehald eller trafikktryggleik.»

For tiltaka som omfattar fylkesveg og fortau langs fylkesveg må tekniske teikningar sendast til Vestland fylkeskommune for godkjenning.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld senterutvikling, arkitektur og estetikk, folkehelse og barn og unges interesser, kulturminne og kulturmiljø, og areal og transport. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Med helsing

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

Lasse Klæboe Kristensen
rådgjevar
NPI - Plan, klima og analyse

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Sakshandsamarar

Sigrun Wølstad avdeling for kultur og folkehelse
Lillian Bakke Byrknes avdeling for infrastruktur og veg

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland	Statens hus - Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER