

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-46312020004,
Plannavn-Ytre
Eidsnes, Komnr-4631,
GBNR-215/2, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

08.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
031/22	Utval for areal, plan og miljø	23.03.2022
	Alver kommunestyre	

Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004 - 2. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre tek motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland til følgje, og avslår forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. planID: 46312020004, som vist på plankart med siste revisjonsdato 14.09.2021 og med reguleringsføresegner med revisjonsdato 21.10.2021.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12–12.»

Utval for areal, plan og miljø 23.03.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Alver kommunestyre tek ikkje motsegn frå Statsforvaltar i Vestland til følgje, og endeleg handsaming blir utsett til det er halde meklingsmøte etter pbl §5-6.

Planforslagets hovudmål er bustad. Reguleringsplanen legg til rette for 5 einebustader, delar av planområdeet er regulert til samferdselsføremål, veg, anna veggrunn, grøntareal og blåstruktur, samt ein leikeplass.

Planinitiativet er i strid med overordna KDP, men kommunestyret godkjendte oppstart av reuleringsplanarbeidet ved Ytre Eidsnes 17.09.2020. Planarbeidet omfattast av forskrift om konsekvensutgreiing §6b, punkt 25: Krav om konsekvensutgreiing og planprogram. Dette er gjort, og slik APM/KO ser det, ligg alt til rette for at tiltaket kan iverksettast.

Grunngjeving:

Det er ingen bustadtomtar eller intensjonar frå andre grunneigarar om å nytta areal til nye bustadar i dette området.

Fyllingsnesfeltet har ikkje vore i utvikling på over 20 år, og er såleis ikkje nært foreståande.

Slik APM/KO ser det, kan ikkje Fyllingsnesfeltet stå som ein flaskehals for urbygging i Eikangerkrinsen i overskueleg framtid.

Det er få einebustadtomtar tilgjengeleg i området, og konsekvensen er fallande elevtal både i Eikanger barneskulekrins og Ostereidet ungdomskulekrins.

Det har vore synfaring med m.a planutvalet i fleire rundar og utvalet er einige om at området eignar seg godt for bustader.

Området er grunnlendt med lauvskog og har marginal verdi som landbruksareal, så APM/KO forstår ikkje Statsforvaltar sin påstand om at verknad for landbruket er noko underkommunisert. Dette blir heller ikkje underbygd med vidare kommentar, berre ein påstand. Dette er, slik APM/KO ser det, godt redegjort i konsekvensutgreiinga.

Det er allereie bygd eit hus i området og det ligg fint i terrenget utan å uroe landbruksarealet. Det vil såleis ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark

At ein byggjer 5 bustader vil ikkje ha innverkand på om Fyllingsnefeltet blir realisert

I samfunnsplanen har kommunen vedtatt at me skal ta heile kommunen i bruk og opnar opp for noko spreidd busetnad.

Det er god kollektivtransport i nærleiken av tiltaket, både til og frå Ostereidet og mot Knarvik/Bergen og såleis ikkje naudsynt å ha bil.

APM/KO synes det er synd om reguleringsplanen vert stoppa i slutfasen. Det har kome lite motsegn/merknadar tidlegare i prosessen, heller ikkje frå Statsforvaltar.

Det har vorte oppmoda av kommunen å lage reguleringsplan for området

APM/KO meiner det må leggest stor vekt på at dei folkevalgte i kommunen er særst positive til planen, sjølv om området ikkje vart tatt med i KDP. Det er mykje arbeid med ein kommunedelplan og det kan vera vanskeleg, om ikkje umogeleg å få med alt ein vil før KDP skal vedtas. Då er det synd at positive tiltak som bustader i distriktet i Alver kommune blir stoppa.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 031/22 Vedtak:

Alver kommunestyre tek ikkje motsegn frå Statsforvaltar i Vestland til følgje, og endeleg handsaming blir utsett til det er halde meklingsmøte etter pbl §5-6.

Planforslagets hovudmål er bustad. Reguleringsplanen legg til rette for 5 einebustader, delar av planområdeet er regulert til samferdselsføremål, veg, anna veggrunn, grøntareal og blåstruktur, samt ein leikeplass.

Planinitiativet er i strid med overordna KDP, men kommunestyret godkjendte oppstart av reuleringsplanarbeidet ved Ytre Eidsnes 17.09.2020. Planarbeidet omfattast av forskrift om konsekvensutgreiing §6b, punkt 25: Krav om konsekvensutgreiing og planprogram.

Dette er gjort, og slik APM/KO ser det, ligg alt til rette for at tiltaket kan iverksettast.

Grunngjeving:

Det er ingen bustadtomtar eller intensjonar frå andre grunneigarar om å nytta areal til nye bustadar i dette området.

Fyllingsnefeltet har ikkje vore i utvikling på over 20 år, og er såleis ikkje nært foreståande.

Slik APM/KO ser det, kan ikkje Fyllingsnefeltet stå som ein flaskehals for urbygging i Eikangerkrinsen i overskueleg framtid.

Det er få einebustadtomtar tilgjengeleg i området, og konsekvensen er fallande elevtal både i Eikanger barneskulekrins og Ostereidet ungdomskulekrins.

Det har vore synfaring med m.a planutvalet i fleire rundar og utvalet er einige om at området eignar seg godt for bustader.

Området er grunnlendt med lauvskog og har marginal verdi som landbruksareal, så APM/KO forstår ikkje Statsforvaltar sin påstand om at verknad for landbruket er noko underkommunisert. Dette blir heller ikkje underbygd med vidare kommentar, berre ein påstand. Dette er, slik APM/KO ser det, godt redegjort i konsekvensutgreiinga.

Det er allereie bygd eit hus i området og det ligg fint i terrenget utan å uroe landbruksarealet. Det vil såleis ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark

At ein byggjer 5 bustader vil ikkje ha innverkand på om Fyllingsnefeltet blir realisert

I samfunnsplanen har kommunen vedtatt at me skal ta heile kommunen i bruk og opnar opp for noko spreidd busetnad.

Det er god kollektivtransport i nærleiken av tiltaket, både til og frå Ostereidet og mot Knarvik/ Bergen og såleis ikkje naudsynt å ha bil.

APM/KO synes det er synd om reguleringsplanen vert stoppa i sluttfasen. Det har kome lite motsegn/merknadar tidlegare i prosessen, heller ikkje frå Statsforvaltar.

Det har vorte oppmoda av kommunen å lage reguleringsplan for området

APM/KO meiner det må leggest stor vekt på at dei folkevalgte i kommunen er særst positive til planen, sjølv om området ikkje vart tatt med i KDP. Det er mykje arbeid med ein kommunedelplan og det kan vera vanskeleg, om ikkje umogeleg å få med alt ein vil før KDP skal vedtas. Då er det synd at positive tiltak som bustader i distriktet i Alver kommune blir stoppa.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Egil Magnar Eidsnes har ABO Plan & Arkitektur lagt fram forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. Planområdet er på om lag 6.8 daa og ligg mellom Knarvik og Ostereidet, jamfør kartutsnitt under. Avstanden til Ostereidet er ca. 7 km., som er næraste senter med sørvistilbod.

Dette området er i overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP-L), regulert til LNF, med omsynssone H510 – hensyn landbruk. Planområdet inngår i eit jordbrukslandskap. Omkringliggende bustadar er for det meste einebustader og gardar med grøntareal/landbruksareal rundt. Innanfor planområdet er det ein einebustad som er utbygd.



Oversiktskart.

Kartutsnitt med omtrentleg plassering av område.

Planforslagets hovudformål er bustad. Reguleringsplanen legg til rette for 5 einebustader (BFS). Vidare er delar av planområdet regulert til samferdselsføremål; veg, annan veggrunn – grøntareal og blågrønstruktur, samt ein leikeplass.



Utklipp av reguleringsplankartet.

For nærare opplysningar om bakgrunn for planforslaget med innhald vert det vist til vedlegg 3: Planskildring og vedlegg 12: Saksframlegg 1. gongs handsaming. Vidare kan ein sjå til vedlegg 16: Planinitiativ, vedlegg 17: Avvisning av planinitiativ, og vedlegg 18: Planinitiativ til avklaring.

Det har for denne detaljreguleringsplanen kome inn motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland. Denne saka skal avgjere om ein vel å ta dette motsegnet til følgje, og difor avslår forslaget til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl., eller om ein vel å ikkje ta motsegnet til følgje og ber om meking jf. plan- og bygningslova § 5-6.

Planprosess:

12.05.2020 vart det sendt inn eit planinitiativ for området på Ytre Eidsnes. 02.07.2020 vart dette planinitiativet avvist av administrasjonen då planinitiativet var i strid med overordna kommunedelplan. Ved avvisning, hadde forslagsstillar moglegheita til å krevje å få lagt fram planinitiativet til kommunestyret. Forslagsstillar nytta seg av denne moglegheita, og Alver kommunestyre godkjente oppstart av reguleringsplanarbeid ved Ytre Eidsnes 17.09.2020.

Det vart gjennomført oppstartsmøte 08.10.2020. Planarbeidet omfattast av forskrift om konsekvensutgreiing §6 b, punkt 25 i vedlegg I, nye bustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. Dette utløyer krav om konsekvensutgreiing og planprogram.

Planarbeidet vart varsla 03.12.2020. På same tid vart planprogram sendt ut på offentleg ettersyn og høyring. Fristen var satt til 23.01.2021. Det kom inn 0 private merknader og 6 offentlege uttaler til oppstart og planprogram. Desse er oppsummert og kommentert av plankonsulent i merknadsskjema, sjå vedlegg 11.

Planprogrammet vart fastsett av Alver kommunestyre 25.03.2021.

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 18.05.2021.

Administrasjonen sendte mangelsbrev, som stoppa handsamingstida 31.05.2021.

Reviderte plandokument vart innsendt 29.06.2021.

Reguleringsplanforslaget var oppe til 1. gongs handsaming i utval for areal, plan og miljø 01.09.2021.

Forslaget vart vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høyring med vilkår.

Reviderte plandokument etter vilkåra som vart satt i vedtak 01.09.2021 vart sendt inn 22.10.2021, og siste revisjon av konsekvensutgreiinga vart innsendt 01.11.2021.

Planforslaget vart sendt ut på offentlig ettersyn og høyring 02.11.2021, fristen for å komme med innspel vart satt til 15.12.2021. 09.12.2021 fekk Statsforvaltaren i Vestland utsett fristen for innspel, då det var ønske om å sette opp eit dialogmøte. I perioden for offentlig ettersyn og høyring kom det inn 10 merknadar frå offentlege etatar og 0 merknadar frå private partar. 1 av desse 10 merknadane er eit motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland.

Dialogmøte vart halde 18.01.2022. Det vart ikkje semje om planframlegget i møtet. Statsforvaltaren i Vestland fremja difor motsegn til detaljreguleringsplanen for Ytre Eidsnes, i brev datert 28.01.2022, sjå vedlegg 13.

Kort om motsegnet til planforslaget:

Statsforvaltaren i Vestland har fremja motsegn til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. Motsegnet omhandlar temaa landbruk, kulturlandskap, born og unge, og at planforslaget er i strid med overordna plan.

Forholdet til overordna plan:

I motsegnet er det lagt fokus på at planforslaget i sin heilskap er i strid med overordna plan. Planlegging i strid med overordna plan gjer det etter Statsforvaltaren sitt syn vanskelegare å sikre heilskapleg og langsiktig utvikling i kommunen. Slik planlegging kan òg skape eit press for vidare utbygging her eller i andre område som er i strid med overordna plan. I Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023, står det mellom anna:

«Effektiv og gjennomføringsretta planlegging blir sikra ved at avgjerdene blir tekne på rett plannivå, med ein detaljgrad som er tilpassa behovet. Reguleringsplanar som følgjer opp arealdelen til kommuneplanen, sikrar heilskapleg og langsiktig utbygging og gir nødvendige rammer for gjennomføringa.»

Statsforvaltaren er ueinig i at det ikkje er moglegheiter for bustader i dette området. Det er allereie gjeve dispensasjon for to bustader i området, og det ligg i tillegg eit LNF-spreidd bustadområde om lag 150 meter nordvest for planområdet. I planperioden vert det opna for to einingar der. Vidare viser Statsforvaltaren til andre LNF-spreidd område i tilknytning til Eikanger skulekrins, samt andre bustadområde i Eikangervåg og på Fyllingsnes.

Landbruk:

Statsforvaltaren vurderer at verknad for landbruket vert noko underkommunisert i konsekvensutgreiinga. Dei vurderer at plasseringa midt i eit landbruksområde tett på både fulldyrka areal og overflatedyrka areal er uheldig. Det er også uheldig å omdisponere innmarksbeite, sjølv om det i dag ikkje er i bruk. I tillegg vil planen kunne føre til ytterlegare press på landbruksareal i nærleiken.

Landskap:

Planområdet ligg i ganske bratt terreng, og vil ligge godt synleg i terrenget. Eit bustadfelt vil bryte med landbrukslandskapet og verdiane som ligg i dette. Det må gjerast store terrenginngrep for å få plassert bustader i det bratte terrenget.

Born og unge:

Det er ikkje fortau langs bilvegen frå planområde til E39. Veggen er ikkje rekna som ein trygg skuleveg, sjølv om det er gjort noko utbetring av veggen dei siste åra. Det er eit busstopp i nærleiken, men her er det berre fire avgangar om dagen på kvardagar. Det kan difor vere problematisk for born og unge å bevege seg sjølvstendig i nærområdet.

Bustad-, areal og transportplanlegging:

Statsforvaltaren viser til statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging, og at denne legg opp til at utbyggingsmønster og transportsystem burde fremje utvikling av kompakte byar og tettstader, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlege transportformer.

Statsforvaltaren viser til avstandane til Ostereidet, Knarvik, nærmaste skule, nærmaste barnehage og nærmaste matbutikk. Det er ein busstopp i nærleiken, men denne har kun fire daglege avgangar. Statsforvaltaren kan ikkje sjå at dette vil vere noko anna enn ei bilbasert utbygging.

Statsforvaltaren forankra motsegna sine i *Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging, Nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S (2020-2021)* og *Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging*. Dei viser også til rundskriv T-2/14 og T-2/16.

Fullstendig motsegn finn ein i vedlegg 13.

Vurdering:

Statsforvaltaren sine motsegnspunkt har stort samanlikningsgrunnlag med kommunedirektøren sine punkt for vurdering ved sak om avklaring av planinitiativ for detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes. Denne saka var oppe til handsaming i kommunestyret 17.09.2020, som sak 121/20.

Forholdet til overordna plan:

Kommunedirektøren vurderte i sak om avklaring av planinitiativ at det vil vere uheldig å gå vidare med reguleringsplanarbeid som er i strid med overordna plan. Vidare vart tilgjengeleg bustadareal i nærleiken illustrert. Dette har i realiteten ikkje endra seg, og kommunedirektøren vurderer at Statsforvaltaren si grunngjeving til motsegnet angående forholdet til overordna plan er i tråd med gjeldande regelverk.

Landbruk og landskap:

I sak om avklaring av planinitiativ vart det innhenta uttale frå landbruksavdelinga i Alver kommune. Konklusjonen i denne uttalen var som følger:

«Landbruksavdelinga meiner at ei slik omfattande utbygging i jordbrukslandskapet ikkje er tilrådeleg. Både utifrå at ein råkar kulturlandskapet og at det vil påføre landbruket for store driftsulemper.»

Kommunedirektøren stetta denne uttalen på det tidspunktet. Begrunninga til motsegnet frå Statsforvaltaren på temaa landbruk og landskap er i stor grad lik. I planarbeidet er det utarbeida ei konsekvensutgreiing. Eine temaet er naturressursar, der konsekvensutgreiinga konkludera med ubetydeleg – noko forringa påverknad. Statsforvaltaren vurderer at verknaden for landbruket vert noko underkommunisert i konsekvensutgreiinga.

Kommunedirektøren vurderer at Statsforvaltaren si grunngjeving til motsegnet angående landbruk og landskap er i tråd med gjeldande regelverk.

Born og unge:

I sak om avklaring av planinitiativ konkluderte kommunedirektøren med at ein ser det som negativt å omregulere LNF til bustad når skulevegen er markert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Planforslaget har ikkje illustrert noko forbetring av skulevegen, som vil gjere til at denne skulevegen vil miste denne markeringa. Statsforvaltaren viser til denne markeringa av særleg farleg/vanskeleg skuleveg, og at det vil vere eit område der det vil vere problematisk for born og unge å bevege seg sjølvstendig i nærområde.

Kommunedirektøren vurderer at Statsforvaltaren si grunngjeving til motsegnet angående born og unge er i tråd med gjeldande regelverk.

Bustad-, areal og transportplanlegging:

Statsforvaltaren viser til statleg planretningslinje for bustad-, areal og transportplanlegging. Statsforvaltaren skriv vidare at dei ikkje kan sjå at dette vert noko anna enn ei bilbasert utbygging. Kommunedirektøren er samd med Statsforvaltaren i dette. Det er større avstandar til alle tilbod, og eit relativt magert kollektivtilbod med

bussavgang 4 gongar dagleg.

Kommunedirektøren vurderer at Statsforvaltaren si grunngeving til motsegnet angående bustad-, areal og transportplanlegging er i tråd med gjeldande regelverk.

Samanstilt vurdering:

Planforslaget som er sendt ut på høyring og offentleg ettersyn har utfordra overordna kommunedelplan, statlege retningslinjer samt nasjonale strategiar og forventningar.

Jf. pbl § 5-4 første ledd, kan berørt statleg og regionalt organ fremme motsegn til forslag til reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentleg regional betydning, eller som av andre grunnar er av vesentleg betydning for vedkommande organs saksområde.

Vidare kan det fremmast motsegn dersom planforslaget er i strid med bestemmelsar i lova, forskrift, statleg planretningslinje, statleg eller regional planbestemmelse, eller overordna plan jf. pbl § 5.4 fjerde ledd.

Kommunedirektøren vurderer at motsegnet til Statsforvaltaren er i tråd med gjeldande regelverk.

Konklusjon:

Statsforvaltaren sitt motsegn omhandlar detaljreguleringsplanen for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. i sin heilheit. Samanstilt so går dette motsegnet på om dette er eit område der ein burde planlegge for til saman 5 einebustadar. Dette er eit tema som er vanskeleg å løyse i ein detaljreguleringsplan, og burde, som Statsforvaltaren skriv i sitt motsegn, løysast ved å gjere ei grundig og samla vurdering i ein kommuneplanprosess.

I dialogmøtet som vart halde 18.01.2022 var ein ute etter å finne moglege løysingar på temaa som vart diskutert. I dette møtet fann ein ikkje løysingar som ville forhindre Statsforvaltaren å fremje motsegn til planen. Hovudproblematikken burde løysast i plannivået over, nemleg framtidig rullering av kommuneplanen sin arealdel.

Kommunedirektøren ser ikkje at det er noko rom for vidare forhandling i saka som kan ende i tiltakshavar sin favør. Ein legg difor opp til eit framlegg til vedtak som tek motsegnet frå Statsforvaltaren til følge, og avslår forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl.

Om ein ønskjer å utvikle området på Ytre Eidsnes med fleire bustader burde dette løysast i overordna plan først. På denne måten kan ein finne dei beste alternativa til utvikling i området, ein sikrar heilskapleg og langsiktig utbygging, ein gjev nødvendige rammer for gjennomføring, og ein hindrar å skape eit press for vidare utbygging som er i strid med overordna plan.

Vedlegg i saken:

07.03.2022	1. Reguleringsplankart 14.09.2021	1703781
07.03.2022	2. Reguleringsføresegner 21.10.2021	1703782
14.03.2022	3. Planskildring Ytre Eidsnes 14.10.2021	1703783
14.03.2022	4. ROS-analyse Ytre Eidsnes 23.11.2020	1703784
14.03.2022	5. Konsekvensutgreiing Ytre Eidsnes 01.11.2021	1703785
07.03.2022	6. Illustrasjonsplan 14.09.2021	1703786
07.03.2022	7. Sol-Skygge illustrasjonar Ytre Eidsnes	1703787
14.03.2022	8. VA-rammeplan Ytre Eidsnes 25.06.2021	1703788
14.03.2022	9. Vegteikning C001 og C002 17.06.2021	1703789
14.03.2022	10. Perspektiv og snitt 11.03.2021	1703790
07.03.2022	11. Merknadsskjema planoppstart 19.02.2021	1703791
07.03.2022	12. Saksframlegg - 1. gongs handsaming	1703792

07.03.2022	13. SFV - Motsegn 28.01.2022	1703793
14.03.2022	14. Merknadar samanstillt 07.03.2022	1703794
07.03.2022	15. Konsulent sitt tilsvaer på dialogpunkt f�r dialogmøte 07.01.2022	1703795
07.03.2022	16. Planinitiativ 12.05.2020	1703796
07.03.2022	17. Avvisning av planinitiativ Ytre Eidsnes gbnr 215_2_02.07.2020	1703797
07.03.2022	18. Planinitiativ til avklaring - Detaljregulering Ytre Eidsnes_17.09.2020	1703798