

Alver Kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Post@alver.kommune.no

Bergen, 19.05.2020

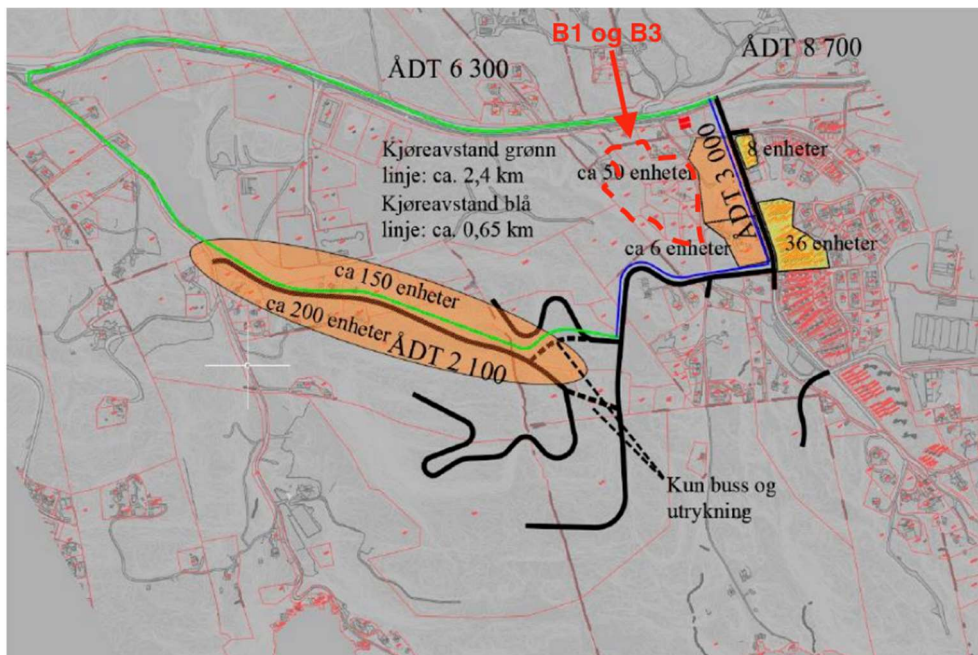
Søknad om fritak fra midlertidig bygge- og deleforbud Mjåtveit – Dalstø og mindre endring etter forenklet prosess av reguleringsplan for Mjåtveitmarka for område B1 og B3

1. Sveåsen AS søker med dette fritak fra bygge- og deleforbud, nedlagt for arealene i områdeplan for Mjåtveit – Dalstø etter pbl §13-1, for felt B1 og B3 i godkjent reguleringsplan for Mjåtveitmarka med planID 1256 2006 0002.
2. Vi ber også om at høring for mindre endring etter forenklet prosess av samme plan blir iverksatt snarest for Sveåsen AS sin regning og risiko.
3. Tillatelse til bygging av tomannsboliger på område b1a og b1b under forutsetning av at samlet antall boenheter i område B3 og B1 ikke økes i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Til punkt 1:

Etter at Sveåsen AS overtok eiendommer som skal bygges ut innenfor områdene B1 og B3 i godkjent reguleringsplan for Mjåtveitmarka har vi arbeidet for å gjøre tilpasninger innenfor planområdet for å gjøre utbyggingsområdet mer attraktivt.

Opprinnelig var vi stilt i utsikt å få avklart vår endring av reguleringsplanen når trafikkanalysen for området forelå. Da denne forelå i juni 2019 ble det fastslått at denne **ikke** ville få betydning for veiløsningen inn i vårt område. I samsvar med tidligere signaler fra kommunen utarbeidet vi derfor søknaden, som ble innsendt 04.10.19, om endring av vedtatt reguleringsplan, jf. sak 18/2393. Hovedformålet er å legge til rette for en bedre terrengetilpasset infrastruktur og et mer helhetlig boligområde.



Figur 1: Tilkomst til områdeplanen, vedtatt i Formannskapet i Meland kommune 19.09.19, med område B1 og B3 markert med stiptet rød linje.

14.11.19 svarte kommunen at søknaden ikke kunne behandles med begrunnelse om at «Det er fleire overordna problemstillingar som ikkje er avklart i den pågåande områdeplanen for Mjåtveitstø- Dalstø, og som det mellombelse bygge og deleforbodet for området ivaretar.» Videre heter det at «Kommunen kan ikkje med sikkerheit sei når planforslaget kan handsamast, då det vil vere avhengig av når vedtak av områdeplanen er klart.»

Etter at vi etterspurte nærmere vurdering får vi 25.11.19 til svar at «Kryssløysinga til fylkesvegen er mellom anna eit (tiltak som pr. no ikkje er løyst i områdeplanen), og vi kan ikkje med sikkerheit sjå om det kan ha konsekvensar for deres reguleringsendring.»

04.12.19 får vi opplyst at «Ei første vurdering (av å gjenoppta søknaden) vil ikkje verte før etter høyring og offentleg ettersyn for områdeplanen Mjåtveit- Dalstø er gjennomført, og ein har hatt tid til å gjennomgå innkomne merknader.»

Etter årsskiftet har vi en rekke ganger tatt opp med administrasjonen om ikke kommunen kan vurdere om kryssløsningen kan avklares slik at vi ikke blir hindret i den videre utviklingen av prosjektet, dersom det ikke er saklig grunn for dette. Uten at vi har fått en realitetsvurdering av anmodningen vår.

Bakgrunnen for anmodningen vår er følgende:

- *Koordinering mot områdeplan og trafikkanalyse*

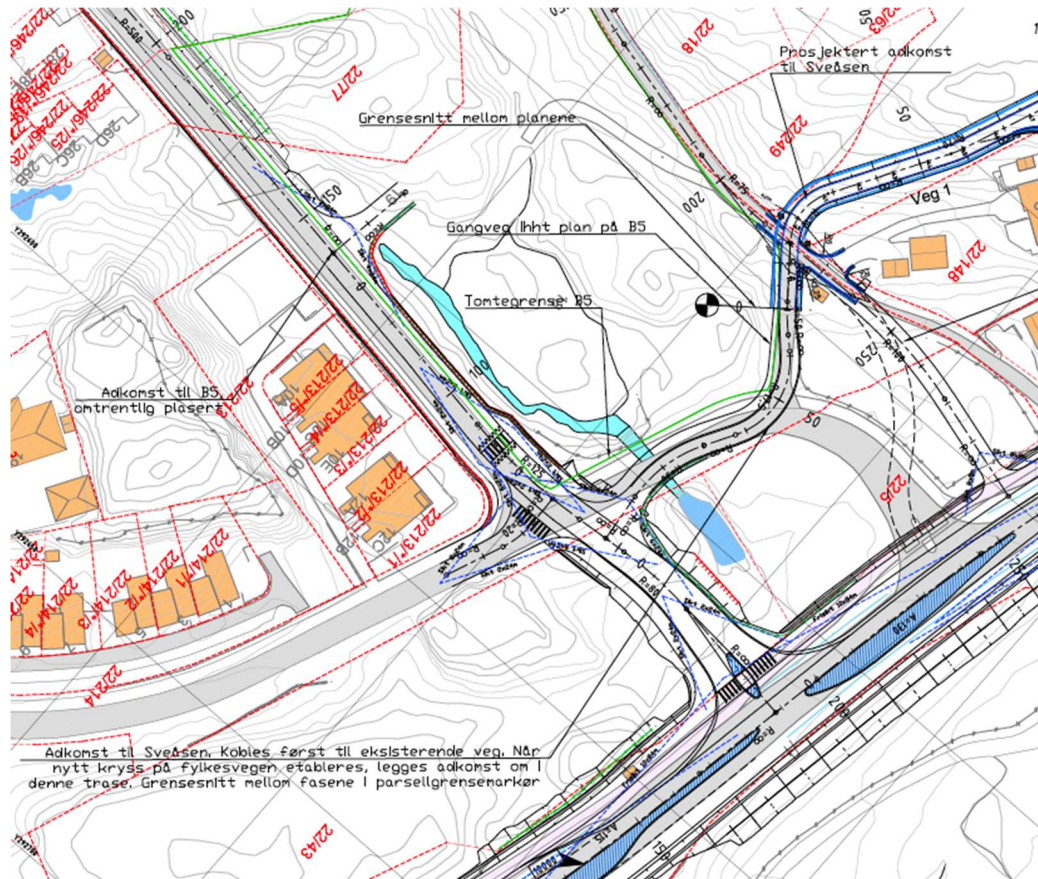
I endringsforslaget er avkjørsel til område B1 og B3 på samme sted som i godkjent reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Endringen omhandler i hovedsak kun justert vegtrase internt i område B1 og B3 for bedre terrengtilpasning. Det samlede antall enheter som skal bygges ut er det samme som i reguleringsplanen, men som en konsekvens av den justerte vegtraseen vil flere enheter bli lokalisert til B1 og færre til B3. Det legges opp til noen tomannsboliger i felt B1, som er regulert til eneboliger. Administrasjonen har meddelt at en slik endring etter deres vurdering må behandles politisk. For B3 er det ingen endring.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plan for Mjåtveitmarka til venstre med planavgrænsning for endringen, og endringsforslag til høyre. Avkjørsel vist med rød sirkel på begge.

Endringsforslaget er koordinert med ARD arealplan som er plankonsulent for områdeplan og Cowi som er vegingenør for områdeplanen, og som også utarbeidet trafikkanalysen. Det ble avholdt eget møte 21.11.19 hvor tilkomst til område B1 og B3 ble diskutert. Deltakere på møte var ARD arealplan og Cowi, vår plankonsulent Entilen Arkitekter, og vår vegingeniør Haugen VVA. Hovedkonklusjonen fra møtet er at de endringer som foreslås av tiltakshaver internt i området for B1 og B3 ikke vil ha betydning for de løsninger kommunen kan velge mellom i forhold til kryssløsninger på hovedveien i forbindelse med områdeplanen.

Dette følges opp i e-post av 28.11.19 fra Cowi hvor det fremgår følgende: «Vedrørende adkomst til Sveåsen har jeg tilpasset denne til Haugen VVAs planer for adkomstveg til området. Vegen kan da i første omgang bygges slik dem har tenkt, med tilkobling til dagens veg. I neste fase, når krysset med fylkesvegen bygges ut kan vi bygge ut og koble sammen som vist på PDFen her (Se figur 3). Sammenkoblingspunkt blir i samme område som de har tenkt å koble seg på dagens veg, så det blir lite overlapp. Det er sett relativt overordnet på adkomstvegen, så dette er bare for å vise en mulig trase, og at dette fint lar seg gjøre med utbygging i ulike faser. Det lar seg også fint tilpasses til utbyggingen av B5.» Kommunen har tidligere mottatt referat fra møte og kopi av e-post fra Cowi. For ordens skyld vedlegges kopi av referatet og e-posten.



Figur 3: Utsnitt foreløpig tegning fra Cowi som viser adkomstveg mot område B1 og B3, samt påkobling mot ny kryssløsning.

Vi har også hatt jevnlig dialog med ARD arealplan og deres vurdering er at de ikke kan se at endringsforslaget får konsekvenser for arbeidet med områdeplanen.

- **Topografi og beliggenhet B1 og B3**

Når det gjelder krysset mot fylkesveien så gjør de topografiske forholdene, blant annet stor høydeforskjell fra B1 og B3 ned til fylkesveien (10-15 meter), det særdeles vanskelig å se for seg at B1 og B3 blir berørt av den løsning som veimyndighetene vil akseptere for krysset, uavhengig om en velger kryssløsning eller rundkjøring.

I tillegg legger pågående utbygging på felt B5, samt eksisterende boliger innenfor felt B4 i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, naturlige begrensninger for kryssløsning og vegtrase i områdeplanen som må hensyntas (Se figur 4). Disse feltene ligger mellom våre felt B1 og B3 og hovedveien slik at disse eventuelt blir berørt før tilknytningen vår fra utbyggingsområde og til hovedveien.

Det er også relevant å trekke fram avstanden fra fylkesveien og dagens kryss, til avkjørsel mot B1 og B3, er ca. 77 meter. I tillegg er avstand fra tilkoblingspunkt fra nytt kryss til eksisterende veg langs B5 ca. 60 meter. Det skal være mer enn nok areal å løse både kryss, samt tilkomst mot B1 og B3, samt eksisterende boliger på B4.



Figur 4: Utsnitt fra nordhordalandskart.no som viser gjeldende plan for Mjåtveitmarka med områder markert. Sorte linjer viser avstand fra hhv. avkjørselspunkt B1 og B3 til dagens kryss i fra fylkesveien (ca 77 meter), samt avstand fra fylkesvei til påkoblingspunkt for ny kryssløsning mot eksisterende vei (ca 60 meter). Blå stiplet linje viser mulig påkoblingspunkt mot ny vei, samt avkjørsel til B1 og B3, samt eksisterende boliger på B4-fs.

- **Fritak gitt for andre områder innenfor områdeplanen**

Det er gitt fritak fra bygge- og deleforbudet for andre områder som kan sammenlignes med vår sak. Dette gjelder områdene:

- Utbygging område B5 i reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Fritak gitt i Utval for drift og utvikling 03.09.19, saksnr 76/2019.
- Utbygging gnr/bnr 322/13 i reguleringsplan for Mjåtveitstø. Fritak gitt i Utval for drift og utvikling 11.06.19, saksnr 57/2019.

I begge sakene var innstillingen fra administrasjonen at det kunne gis fritak med bakgrunn i trafikkanalysen som ble vedtatt i juni, samt at administrasjonen er positiv til utbygging i samsvar med eksisterende reguleringsplaner. For gnr/bnr 322/13 ble også fritaket gitt før formannskapet hadde besluttet trase i trafikkanalysen.

Vår sak skiller seg fra ovennevnte saker ved at vi søker om en mindre endring etter forenklet prosess av godkjent plan for Mjåtveitmarka i tillegg til fritak for bygge- og deleforbudet. Den mindre endringen etter forenklet prosess av reguleringsplanen får, slik vi ser det, ikke konsekvenser for arbeidet med områdeplanen. **Hovedpoenget er at denne mindre endringen internt i planområdet B1 og B3 ikke innebærer en endring av veitilkomst fra hovedveien, som er tilsvarende som i godkjent reguleringsplan.** I praksis har derfor ikke

endringen noen betydning for vurderingen av fritak for bygge- og deleforbudet i forhold til de to øvrige sakene som er innvilget slikt fritak, jf. over.

Slik sett tilsier likebehandling at fritak for bygge- og deleforbudet for vårt område innvilges som omsøkt.

- *Andre forhold*

Det er et felles ønske i samfunnet om å stimulere til aktivitet som kan medvirke til å holde hjulene i gang slik at de negative effektene av Corona-viruset begrenses. Boligprodusentenes Forening har nylig sluppet tall som viser en kraftig nedgang i igangsatte og solgte nye boliger i april i år versus samme måned i fjor. Foreningen uttrykker også stor bekymring for sysselsettingen til høsten om ikke vedtak kan fattes fortest mulig.

De foreslåtte endringene til vedtatt reguleringsplan, og prosjektet i seg selv, svarer til både statlige og kommunale ønsker om å ha gjennomførbare prosjekter klare for bygging når samfunnet åpnes opp igjen. Vårt prosjekt er i så måte midt i blinken fordi det er småhusbebyggelse med begrenset gjennomføringsrisiko, men ikke minst fordi det sikrer sysselsetting til ulike små- og mellomstore bedrifter som vi har mange av i vårt område. Sveåsen AS ønsker å bruke Norske Elementfabrikker AS som leverandør. Det vil medvirke til en grønnere utbygging, og bidra til at de permitterte produksjonsarbeiderne raskt kan ta til arbeid igjen.

Til punkt 2- Mindre endring etter forenklet prosess

Sveåsen AS ba kommunen om å legge opp til en mindre endring av planen etter forenklet prosess slik plan- og bygningsloven gir anledning til. Etter en prosess mellom kommunen og tiltakshaver konkluderte kommunen med at det ikke var grunnlag for en forenklet prosess siden planforslaget vårt la opp til en annen utbygging av delområdene B1 og B3 enn reguleringsplanvedtaket for Mjåtveitmarka. Kommunen påpekte at da må en vurdere infrastruktur, å bygge tomannsboliger i tillegg til/i stedet for eneboliger må behandles politisk, og endringen ser ut til å legge opp til et høyere antall enheter enn det reguleringsplanen legger opp til.

28.03.2019 sendte plankonsulentene vår inn dokumentasjon på at vi planlegger for færre enheter enn i gjeldende reguleringsplan (30 enheter mot 32 enheter) og reduserer arealet for faktisk bebyggelse fra 5635 kvadratmeter til 4950, jfr. vedlagt e-post. Det var da lagt til grunn å bygge noen tomannsboliger på delområdene B1a og B1b- hvilket ikke var i samsvar med reguleringsvedtakets bestemmelser om eneboliger.

Til tross for dokumentasjonen fastholdt kommunen sitt standpunkt om at saken ikke kunne avgjøres etter en forenklet prosess. Dersom vi derimot forholdt oss til eneboliger som i reguleringsvedtaket ville trolig saken kunne behandles etter reglene om forenklet prosess. Men som vist under punkt 1 har ikke dette blitt gjennomført selv om det ikke er noe som tilsier at dette ikke lar seg gjøre i og med at endringen i seg selv ikke vil påvirke kommunen sitt arbeid med områdeplanen, eller gå ut over rammene av totalt antall enheter i godkjent reguleringsplan. Det berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Slik vi har oppfattet det er fagmyndighetene og vi samstemte om at de plangrep vi har foreslått er vesentlig bedre enn vedtatt reguleringsplan. Det blir mindre terrenginngrep, og bedre kvaliteter for de fremtidige beboerne gjennom dette og bedre helhetlig veiplanlegging internt i planområdet.

Uansett behandlingsmåte må saken sendes ut på høring til berørte parter. Vi ber derfor også om at kommunen legger vår søknad om endring etter forenklet prosess ut på høring snarest for Sveåsen AS sin regning og risiko.

Til punkt 3- tillatelse til å bygge tomannsboliger

I reguleringsplanbestemmelsene står det at det kan bygges eneboliger i delområdene B1a og B1b. Vår vurdering var, og er, at det både vil gi en bedre utnyttelse av området og forbedre boligtilbudet for barnefamilier i området om det tillates å bygge noen tomannsboliger i stedet for eneboliger i disse feltene.

Det er ikke så ofte utbyggere reduserer tallet på enheter som kan bygges ut, men i dette tilfellet finner vi det hensiktsmessig å foreslå utfra de grep vi foreslår infrastrukturmessig og de kvaliteter vi ønsker å tilby boligkjøperne.

Vi har vanskelig for å se at bygging av noen tomannsboliger i stedet for eneboliger tilsier en full reguleringsgjennomgang, men vi har spilt inn dette i forbindelse med områdeplanen i tråd med signalene fra kommunen. Slik vi ser det bør det være unødvendig av den grunn at det i delområde B3 er lagt opp til en redusert bebyggelse med blandet småhusbebyggelse. Det er heller ikke noe i strøkets karakter, eller tidligere ulike politiske vedtak om utbygging, som tilsier at det er så stor forskjell på eneboliger/tomannsboliger at det bør hindre en slik endring om det er enighet om realiteten. Da må poenget være å finne frem til en enkleste egnede behandlingsmåten. I 2018 ble dette indikert fra kommunen sin side til å være at en slik endring ville kunne være innenfor rammen av en mindre endring og godkjennes av daværende UDU.

Avsluttende kommentar:

For oss er det viktig at det blir fortgang i behandlingen av saken. Vi ber derfor om at søknaden blir behandlet i første møte i hovedutvalget. Vi anmoder om å få presentere saken for utvalget, og imøteser en tilbakemelding på om dette lar seg gjøre.

Med vennlig hilsen
For Sveåsen AS



Thomas Nesheim

Daglig leder

Vedlegg:

Referat fra møte 21.11.19

E-post av 28.11.19

E-post av 28.03.19 - beregning av bebyggelse.