

ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Fråsegn til off. ettersyn av reguleringsplan for Alverstraumen kai - Alver kommune

Viser til brev av 31.3.2020 med høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Alverstraumen kai. Planområdet er lokalisert nord for Alverstraumen bru i Alver kommune. Planområdet er om lag 18 daa og planforslaget skal leggje til rette for bustadutvikling i det tidlegare industriområdet som husa Rognaldsen bakeri. Det skal leggjast til rette for 28 bustader i to lågblokker, parkeringsareal, kaiområde, småbåthamn mm. Planområdet omfattar delar av fylkesveg 565, to haldeplassar for kollektiv og kryssområdet mot kommunal veg Remmo.

I gjeldande kommunedelplan for Alverstraumen er området vist som industri, bustadføremål, LNF og småbåthamn. Sjøarealet utanfor har føremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner». Planforslaget medfører ei endring av gjeldande plan når det gjeld føremål, frå næring til bustadføremål.

Vestland fylkeskommune vurderer planforslaget ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartsvarselet av 17.1.2013. Fylkesrådmannen har mynde til fremje motsegn til tema i arealplanar som ikkje er av prinsipiell karakter, og som har vesentleg negativ verknad for myndeområda fylkeskommunen skal ivareta. Fylkesrådmannen har delegert myndet vidare til fylkesdirektør for strategisk utvikling og digitalisering, og fylkesdirektør for infrastruktur og veg.

Vurdering

Samordna areal- og transport

Alverstraumen er ei grend i sørenden av Radøy. Planområdet ligg på vestsida av Radsundet, litt nord for brua som knyter Radøy saman med fastlandet, nær 7 km frå Knarvik. Planen legg opp til 28 bustader fordelt på to lågblokker.

I eit berekraftperspektiv er det positivt at allereie nedbygd areal vert tatt i bruk på ein ny måte, når behovet endrar seg. Fleire bustader i Alverstraumen kan styrke lokalsamfunnet som ein attraktiv og sosial stad. Det er likevel nokre utfordringar knytt til mobilitet. Det er om lag 1,5 km til skule og idrettsanlegg, og om lag 3 km til butikk, langs fylkesveg utan fortau. I Trafikksikkerhetsplan 2017-2020 er strekninga til skulen definert som farleg skuleveg. Det er planlagt utbetring av vegen, men det er uvist når dette vert realisert.

Det er nasjonal målsetting at 8 av 10 skolebarn skal gå eller sykle til skulen, og nasjonale og regionale styringsdokument er det eit særleg fokus på trygge skuleveggar. Mellom anna har *Regional areal- og transportplan* følgjande retningslinje: *5.4 Nye større bustadområde (15 einingar) skal ha dokumentert trygg veg til grunnskole og til kollektivstopp.*

I *TS plan 2017-2020 Lindås* er strekninga mellom planområde og skule definert som farleg skuleveg og det inneber at elevar herifrå har behov for skuleskyss. Det vil heller ikkje vere trygg

tilkomst til busstopp eller idrettsanlegg, og avstand til butikk vil i stor grad gjere planområdet bilbasert. Dette er ei ulempe ved å legge til rette for eit større tal av bustader på Alverstraumen kai.

I føresegna er det stilt krav til uteområda og parkeringsareala. Det er fornuftig å etablere parkeringsplassar for besøkande eit stykke frå buområda så ein unngår unødvendig biltrafikk. Det er og positivt å etablere parkeringskjellar med leikeområdet på takområdet. Planen legg til rette for utbetring av krysset til fylkesvegen, samt busshaldeplassane. Det er eit krav at trygg og egna tilkomst til haldeplass og kryssing av veg skal sikrast gjennom føresegna, men vi kan ikkje sjå at dette er følgt opp.. Det vil og vere behov for å avklare finansiering av utbetringar tilknytt fylkesvegen.

Infrastruktur og veg

Planarbeidet skal erstatte reguleringsplan *Rognaldsen Bakeri* (2003). Fylkesvegen er regulert gjennom *Rv. 565 Parsell Hilland - Alverstraumen* (1999). Dette er ein eldre plan som skal legge til rette for vegutbetring og tilrettelegging for mjuke trafikantar på strekninga. Strekninga er prioritert gjennom Nordhordlandspakken. Det føreligg likevel ikkje konkrete planar for vegutbetring av denne strekninga no.

Planområdet ligg aust for fylkesveg 565, om lag km 1,5 km nord for Alverstraumen barneskule og like sør før tidlegare kommunegrense mot Radøy. Fylkesvegen har ein viktig overordna regional og lokal funksjon på denne strekninga. Den er hovudtilkomst mot Radøy, og er ein viktig omkøyringsveg for fv. 57. Fylkesvegen er smal og har dels dårleg utforming på denne strekninga. Det er ikkje langsgåande tilbod til mjuke trafikantar. Det er i dag to haldeplassar for kollektiv innan planområdet.

Fylkeskommunen har vurdert planframlegget ut i frå føringar slik dei kjem fram av *Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (RTP) 2017 - 2028* og *Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggjegranser for riks- og fylkesveggar i Region vest (2017 - 2017)*. Det er her vist til at det skal vere fokus på at viktige overordna nasjonale føringar skal leggest til grunn for all planlegging. Det er særleg vist til fokus på trafikktryggleik, og på null-visjonen. Dette er ein visjon om eit transportsystem som ikkje fører til tap av liv, eller varig skade. Vi har vidare vurdert planframlegget ut frå krav til utforming av veganlegg slik det kjem fram av Handbok N100.

Tekniske teikningar:

Det er ikkje drøfta kva standard som er lagt til grunn for utforming av samferdsleanlegg tilhøyrande fylkesvegen. Det er heller ikkje levert tekniske teikningar i samsvar med Handbok R700, slik at ein kan gjere ei god vurdering av planframlegget. Før reguleringsplanen kjem på ny høyring må det føreliggje tekniske teikningar som viser utforming av veganlegget. Teikningane skal godkjennast av Vestland fylkeskommune.

Kryssområdet o KV1 og o KV2

Kryssområdet mellom fylkesveg og kommunalveg er stramma opp jf. planframlegget. Det er ikkje lagt ved tekniske teikningar som viser detaljar for utforming. Det er difor vanskeleg å uttale seg om framlegget tilstrekkeleg og trafiksikkert. Det er ikkje rekkjefølgjekrav som sikrar utbetring av kryssområdet.

Siktsoner:

Det er påført siktsoner på dei fleste kryss og avkøyrslar innanfor planområdet. Vi meiner at frisisiktonene er under det som er gjeldande krav for fleire av avkøyrslene. Frisisiktonene som er påført plankartet i kryssområdet mellom fylkesveg og kommunal veg er ikkje i samsvar med Handbok N100 og ikkje tilpassa trafikkmengd og fartsnivå på strekninga.

Byggjegrænse:

Byggjegrænse mot fylkesvegen er ikkje drøfta, og viser ikkje i korkje plankart eller i føresegner. Dersom det ikkje er avklart byggjegrænse gjennom planarbeidet, er det den generelle byggjegrænse på 50 meter frå vegmidte som gjeld. Fylkeskommunen meiner reguleringsplanen legg til rette for fleire tiltak som ligg innanfor den generelle byggjegrænse. Desse tiltaka er ikkje er tilstrekkeleg avklart gjennom planarbeidet.

Gang og sykkelveg.

Det er satt av gang- og sykkelveg med 3m breidde langs fylkesvegen. Det er ikkje drøfta standard på gang- og sykkelveg, eller kva krav som skal leggest til grunn i planarbeidet. Vi vurderer at det ikkje er tatt omsyn til behov for rabatt eller rekkverk som kan skilje køyrebane frå gang- og sykkelvegen, og at det i praksis ikkje er satt av meir areal til føremålet enn til eit fortau.

Haldeplassar:

Vi kan ikkje sjå at det er påført mål eller liknande som viser at haldeplassane har tilstrekkeleg utforming og kan byggjast slik dei er planlagt. Utforming av haldeplassar for kollektiv må avklarast med Skys.

o P1 og f P1

Langs fylkesvegen er det planlagt parkeringsareal. Delar av parkeringsarealet skal vere for besøkjande til Solholmen. Det er vidare langt til rette for utviding av eksisterande parkeringsareal og at ein del av bustadparkeringa skal vere lokalisert her. Parkeringsarealet ligg om lag 200 meter frå dei nye husvera.

Parkeringsplassen ligg tett på fylkesvegen og innanfor byggjegrænse langs veg, mål omlag 13 meter i luftline frå vegmidte. Vi meiner at lokalisering og avstand frå fylkesvegen ikkje er tilstrekkeleg avklart gjennom dette planarbeidet.

Støy:

Deler av planområdet ligg innanfor støysone til fylkesvegen. Vi meiner at det bør utarbeidast ein støyrapport som seier noko om forholdet til støy og behov for støyskjerming, før planen vert vedtatt.

ROS - analyse:

Det er utarbeidd ein ROS - analyse for planområdet. Denne omtalar ikkje trafikale hendingar, utanom transport av farleg gods på fylkesvegen. Dette er ein mangel med ROS - analysen, som vi meiner må omfatte fleire trafikale hendingar og eventuelle avbøtande tiltak.

Universell utforming:

Terrenget frå fylkesvegen og mot Alverstraumen kai er bratt. Det er vanskeleg å oppnå gode løysingar utan store terrenginngrep. Snarvegen frå parkeringsplass til bustadene og kaiområdet er på heile 18,5%. Den kommunale veggen har stigning på 6,5%. Dette er langt under krav til universell utforming.

Føresegner:Støy:

§2.13 omhandlar krav til utgreiing av støy. Fylkeskommunen meiner at støy skal greiast ut i planprosessen.

§4.2 Offentleg gang- og sykkelveg, o_GS 1-2.

Føresegna seier at der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon. Denne setninga må ut, vi godkjenner normalt ikkje gang- og sykkelveg på utkraga konstruksjon.

Rekkjefølgjekrav:

Det er ikkje satt eigne rekkjefølgjekrav til opparbeiding av infrastruktur eller samferdsleanlegg.

Det må stillast krav om utbetring av veganlegg før det vert gjeve løyve til utbygging innan planområdet. Dette gjeld kryssområdet mellom fylkesveg og kommunal veg. Det må og vere rekkjefølgjekrav til utbetring av kollektivhaldeplassar. I tillegg må det opparbeidast trygg tilkomst til og frå haldeplassane. Dette inneber opparbeiding av o_GS1, o_Hpl1, o_HPL2 og trygg kryssing av fylkesvegen til haldeplass.

Vi vil her særleg vise til retningsline §5.4 til RTP som seier at *Nye større byggeområder (15 einingar) skal ha dokumentert trygg veg til grunnskole og kollektivstopp.*

Gjennomføringsavtale:

Før det vert sett i gang tiltak for samferdsleanlegg langs fylkesvegen, skal det skrivast gjennomføringsavtale med vegeigar. Dette bør inn som eigen føresegn til planen.

Infrastruktur og vegavdelinga fremjar administrativ motsegn til reguleringsplan for Alverstraumen kai. Planframlegget har fleire vesentlege manglar, og vi meiner at reguleringsplanen ikkje er i samsvar med regionale planer og føringar.

Det er ikkje lagt ved tekniske teikningar i samsvar med Handbok R700 som viser at det er satt av tilstrekkeleg areal til veganlegget langs fylkesvegen, og at kan byggjast slik det er planlagt. Framlegget har ikkje drøfta eller tatt stilling til byggjegrænse langs fylkesvegen. Fleire tiltak er plassert innanfor den generelle byggjegrænse. Frisiktsonene i plankartet er ikkje tilstrekkelege i høve

til trafikkmengd og fartsnivå. Framlegg til reguleringsplan manglar rekkjefølgjekrav som kan sikre at trafiktryggleiken vert tatt i vare på ein tilfredsstillande måte.

Kulturarv

Nyare tids kulturminne

Planområdet ligg på vestsida av Radsundet, litt nord for brua som knyter Radøy saman med fastlandet. Sundet har frå gamalt av vore ei ferdselsåra der Alverstraumen kai var eit knutepunkt for samferdsle for Radøy og eit knutepunkt langs Den indre farleia. Den indre farleia (Askeladden-ID K416) er eit kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

I kommuneplanen sin arealdel (Lindås kommune) og i Kommunedelplan for Knarvik - Alversund, begge vedtekne hausten 2019, er Den indre farleia lagt inn som omsynssone kulturmiljø (SOSI-kode H570). I følgje kommuneplanen sine føresegner og retningsliner er omsynssoner H570 « (...) område med kulturminne og kulturmiljø av særskilt verdi, og som skal ivaretaast for framtida.» Vidare står det for omsynssonene:

«Eksisterande verneverdige kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og ikkje rivast. Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om løyve etter pbl. §§20-1 til 20-8 skal tiltaket skje på vernet sine premisser og innanfor kulturminne/miljøet si tolegrense for endring. Det gjeld særleg tilpassing til bygningane si plassering i tun eller terreng, utforming, hovudkonstruksjonar, takform, fasadar, materialbruk og fargebruk. Ved søknad om løyve til tiltak kan kommunen vurdere å gje mellombels forbod om tiltak. Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein arkitektonisk, kulturhistorisk og estetisk omtale som viser korleis tiltaket tek omsyn til verneføremålet.»

Og vidare står det spesifisert for omsynssone H570 Den indre farleia:

«Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet. Det skal særskild takast omsyn til følgjande element:

- Kultivert lyngheilandskap
- Skogfattig landskap og store myrer
- Små og store landskapsrom som pregar det langstrakte landskapet med landtunger og øyer
- Kyrkjestadene, særleg i den grad dei er synlege frå leia
- Kulturminne som visar tidlegare vestlandsk byggeskikk: Lemstover, samanbygde hus, bygningar/anlegg med bruk av stein som byggemateriale
- Bøkeskog frå vikingtida
- Kulturminne knytt til den viktige, heilårsopne ferdselsåra (mellom anna dampskipskaiene, Lindås sluser og post-, gjestgjevar- og handelsstader)

Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.»

Ved kaien i Alverstraumen har det vore gjestgjevarstad, og deretter var det hotell drift frå om lag midten av 1600-talet og fram til hotellet brann ned i 1920. I 1834 vart det reist ei tingstove på staden. Meieri kom i 1913. Etter brannen i 1920 kjøpte Christian Bjelland området og bygde hermetikkfabrikk der. Rognaldsen Bakeri overtok området i 1976 og dreiv bakeri fram til 2004. Etter 2010 har det ikkje vore næring i desse lokala. På staden har det òg vore post og kafé. (I følgje planomtalen låg kafeen i ein av dei tre bygningane som skal rivast i tillegg til industribygget.) Den eldste dampskipskaia og eit naustmiljø ligg rett utanfor planområdet.

Vestland fylkeskommune syner til at planframlegget er mangelfullt når det gjeld dokumentasjon av dei bygningane som er planlagt reven. Det er særskilt viktig å dokumentere historia på staden når det opnast opp for å rive og byggje nytt i dette området. Vi rår difor Alver kommune til å be om at det vert laga ein grundigare dokumentasjon av kulturmiljøet med bygningsanalyse; oppmåling, dokumentasjon og tilstandsvurdering av dei bygningane som ein ynskjer å rive. Denne dokumentasjonen er eit viktig kunnskap som bør vere grunnlag for korleis staden skal fornyast, men samstundes ta vare på kulturhistoriske verdiar og kvalitetar.

I framlegget til retningsliner for reguleringsplanen for Alverstraumen kai står det under § 7.2 Kulturminne (H-570):

«Innafor området, som er eit knutepunkt langs den indre farleia, skal kaien sine historieforteljande kvalitetar takast vare på. Kaifront og trapp i naturstein skal bevarast, men deler kan byggjast inn i ny trebrygge sør for steintrappa.

Bygningsmassen skal fornyast på ein måte som styrkjer staden sin visuelle kvalitet, men skal samstundes spegla ein historisk identitet.»

Vestland fylkeskommune vurderer at desse retningslinene ikkje i tilstrekkeleg grad tek vare på kulturminneverdiane slik det er lagt opp til i retningslinene for omsynssone kulturmiljø for Den indre farleia, kor det skal takast særskilt omsyn til «(...) *Kulturminne knytt til den viktige, heilårsopne ferdselsåra (mellom anna dampskipskaiene, Lindås sluser og post-, gjestgjevar- og handelsstader)*».

I plankartet er heile området markert som omsynssone kulturmiljø (H570), som vi ser kan ha samanheng med at planområdet ligg innafor *Den indre farleia*. I planforslaget er det likevel ikkje samsvar mellom framlegg til retningsliner for omsynssone kulturmiljø og at heile planområdet er markert som omsynssone kulturmiljø. Vi rår difor til at retningslinene for omsynssone kulturmiljø (H570) i reguleringsplanen vert justert, slik at ein sikrar fleire kulturminneverdiar enn berre kaifront og trapp i naturstein. Vidare vil vi råde til at ein i så stor grad som mogeleg tenker gjenbruk av bygningsmasse, og nyttar kulturminna som ein ressurs, jf. FN sine berekraftsmål.

Plankart og illustrasjon viser langt på veg korleis tiltaket er tenkt utført, men vår vurdering er at planframlegget ikkje i tilstrekkeleg grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer ikkje i tilstrekkeleg grad nær- og fjernverknad, slik dette er definert som eit krav i kommunen sine retningsliner for omsynssona for *Den indre farleia*. Vestland fylkeskommune rår difor til at det vert jobba vidare med å skildre og visualisere den estetiske verknaden og nær- og fjernverknaden til tiltaket. Vi ber vidare om å få tilsendt byggesøknad til uttale når den ligg føre.

Det er særst viktig at nye bygg i dette området tar omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet. Dei nye bustadeiningane er etter vår vurdering for massive, og bør trappast ned og brytast opp til ein skala som er meir attkjenneleg for området. Mellom anna er dei store, samanhengande takflatene med opningar til takterrassar eit framandelement. Vidare er det viktig å sikre ein god overgang frå Alverstraumen og inn til land, og å unngå at tiltaket verkar privatiserande.

Automatisk freda kulturminne, krav om marinarkeologisk registrering

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum. Museet kjenner ikkje til marine kulturminne som kan bli direkte råka av tiltaket. Tiltaksområdet ligger derimot i et prioritert område for marine kulturminne. Her har det vore handels- og gjestgjevarstad tilbake til 16-1700 talet. Området er omtala i kart frå midten av 1700-talet. Det er også lengre sør funne ein last med over 500 kvernsteinar frå Hyllestad. Potensialet for verna eller automatisk freda kulturminne på sjøbotnen vurderar me derfor for å være til stede.

Bergens Sjøfartsmuseum krev som vedkommande myndigheit etter føresegnene ved Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne, §§ 9 og 14, undersøkingar av om det kan være skipsfunn eller andre marine eller maritime kulturminne i tiltaksområdet. Etter Kulturminnelovens §§ 9 og 10 har tiltakshavar undersøkingsplikt, samt plikt til å dekke utgiftene til undersøkinga.

Vi ber tiltakshavar om å ta direkte kontakt med Bergens Sjøfartsmuseum vedrørande gjennomføring av feltundersøkingane. Museet vil då først utarbeide eit budsjett for registreringane, som vi må ha godkjent før feltarbeidet kan gjennomførast.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune er på generelt grunnlag positive til transformasjon av industri- til bustadformål, men planforslaget har manglar knytt til omsyn av kulturarv, kor vi har fleire merknader og innspel til forbetringar. Bergens Sjøfartsmuseum har og satt krav om feltundersøkingar, og vi ber tiltakshavar ta kontakt med museet for gjennomføring.

Planforslaget har og vesentlege manglar knytt til veg og infrastruktur, **og etter delegeringsreglementet fremmer vi administrativ motsegn på tema knytt til samferdsel:**

Fylkeskommunen vurderer at planarbeidet er mangelfullt og at våre interesser ikkje er tilstrekkeleg tatt i vare på fleire områder, med omsyn til trafikktryggleik og framkome på fylkesvegen. Vi fremjar difor administrativ motsegn til reguleringsplan for Alverstraumen kai. Motsegna er gjeven med bakgrunn i at planframlegget ikkje har vurdert utforming av veganlegg på ein tilfredsstillande måte, og at det med dette ikkje har tatt tilstrekkeleg omsyn til trafikktryggleiken i området. Planarbeidet manglar føresegner for byggjegrænse langs veg, og rekkjefølgjekrav som kan sikre opparbeiding av trafikksikre løysingar.

Med helsing

Paal Fosdal
fylkesdirektør

Dina Lefdal
fylkesdirektør

Brevet er elektronisk godkjent og har difor ingen handskriven underskrift

Saksbehandlarar:

Liz Eva Tøllefsen, seksjon for plan, klima og folkehelse

Tone Bøyum, seksjon for veg og infrastruktur

Gunhild Raddum, seksjon for mobilitet

Helene Moe og Sigrun Wølstad, seksjon for kulturarv

Kopi til:
STATENS VEGVESEN REGION VEST
FYLKESMANNEN I VESTLAND