

Alver kommune

Sendt: post@alver.kommune.no

07.09.2020

Merknad til avgrensa høyring områdeplan Ostereidet, Alver kommune

Sak: 20/12584

Viser til avgrensa høyring av områdeplan for Ostereidet med frist 11.09.2020. På vegne av heimelshavar av eigedom 234/5 vert det med dette fremja merknad til endringar og løysingar i planforslaget til avgrensa offentleg ettersyn.

Medverknad

I 2009 kom første innspel om bustader i området. Arbeidet med reguleringsplan for bustader på Ostereidet var det allereie dialog med kommunen om i 2012 og at grunneigar måtte vere med på ein heilskapleg områdeplan. I oppstartsmøtet vart det føreslege at kommunen skulle invitere til plansamarbeid om ein områdeplan og i 2013 gav politikarane løyve til å gå i gong med områdeplanen. Grunneigar ønskte å byggje ein bustader innanfor områda sett av til B2 og B3 i kommuneplanens arealdel. Tidleg tilbakemelding frå kommunen var ønsket om at det ikkje skulle byggjast ein bustader, men høgt og tett med grunnlag i at Ostereidet no var eit definert sentrumsområde.

Planforslaget som vart fremja til offentleg ettersyn i 2016 var med grunnlag i eit privat/offentleg samarbeid mellom private aktørar i planområdet (Sjur Eide og Tommy Gulbrandsøy) og tidlegare Lindås kommune. Det var i denne prosessen god dialog og semje om dei ulike løysingane for sentrumsføremåla og bustadområda B2 og B3 i kommuneplanens arealdel.

Etter at det vart starta opp ny og utvida områdeplan (som omfattar del 1 og del 2) har det vore liten dialog ang. løysingar mellom grunneigar for eigedom 234/5 og Lindås (no Alver) kommune. I saksutgreiinga for oppstart av utvida områdeplan i 2018 er det nemnt at: *«Planforslaget for del I skal i all hovudsak vidareførast, men alle innkomne merknader skal vurderast og motsegn skal avklarast»*. Mange sakshandsamarar og plansjefar har til no vore med i prosessen og det kan synast som at det som tidlegare har vore jobba med og var del 1 av planforslaget har vore utelate frå dialog av planforslaget slik det no ligg føre. Del 1 er mykje forandra særleg på bustaddelen sidan ny oppstart i 2018. Det vert særleg viktig å påpeike at bustadareala som tidlegare hadde feltnemning BBB1-BBB4 var føreslege med om lag 114 bustadeiningar og at det var føreslege omsorgsbustader på området som i dag er nemnt som B8 i planforslaget. I dag er områda B4-B7 føreslege med 43 bustadeiningar og området B8, som tidlegare var omsorgsbustader med 56 bustadeiningar.

Då kommunen tok ut omsorgsbustadane hadde det vore ein god anledning til å innfri innspel i merknad frå Gudmund Eide m fl 30.04.2015, utsnitt frå merknad:

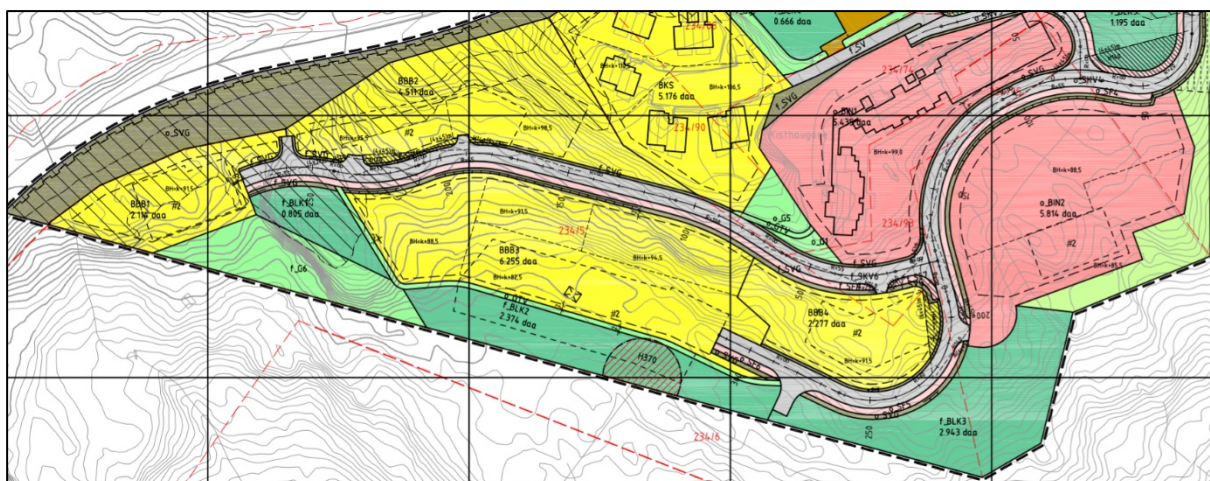
3. Noverande framlegg til plassering av omsorgsbustader **blir flytta vestover** til næraste delen av det **området som no er avsett til bustader**. Då treng ein heller ikkje leggja beslag på det aktuelle gras- og nærbeiteområdet på eigedomen til ein av underskrivarane. Samtundes sikrar ein eit uforstyrta utsyn frå eksisterande aldersbustader til kultur - og landbruksområdet og fjorden. Ein treng heller ikkje øydeleggja store deler av den velbygde, over 100 år gamle steingarden frå Leitet og ned til gamlevegen, den som skiljer eigedomane til to av dei underskrivne.

Det er undrande at planforslaget er føreslått med 56 einingar på eit område som ikkje er sett av til bustader i kommuneplanens arealdel. Planforslaget slik det no ligg føre med 43 bustadeiningar innanfor B4-B7 samt at det i planføresegna jf. § 2.7 og 7.2 er fremja omfattande rekkjefølgjekrav, gjer det dessverre at det er lite realistisk å få realisert utbygging innanfor områda B4-B7 for privat utbyggjar åleine.

Under følgjer ulike merknader til planforslaget slik det no er føreslege:

Plankart og innhald

Det første planforslaget viser eigedom 234/5 regulert med leilegheiter (BB1-BB4), infrastruktur og tilhøyrande leikeareal der det for områda BBB1-BBB4 var lagt opp til leilegheitsbygg med parkering under bygningane for om lag 124 einingar, definert som blokkbusetnad. I føresegnene §3.1 var det sett krav om variasjon i bustadeiningane der min. 25 % av bygningane skulle vere over 80 m² BRA og ingen mindre enn 35 m² BRA. Tal på bustadeiningar kunne difor variere. Utnyttingsgraden var oppført i % BRA og for områda BBB1-BBB4 var det varierende utnyttingsgrad frå 60 % BRA til 110 % BRA.



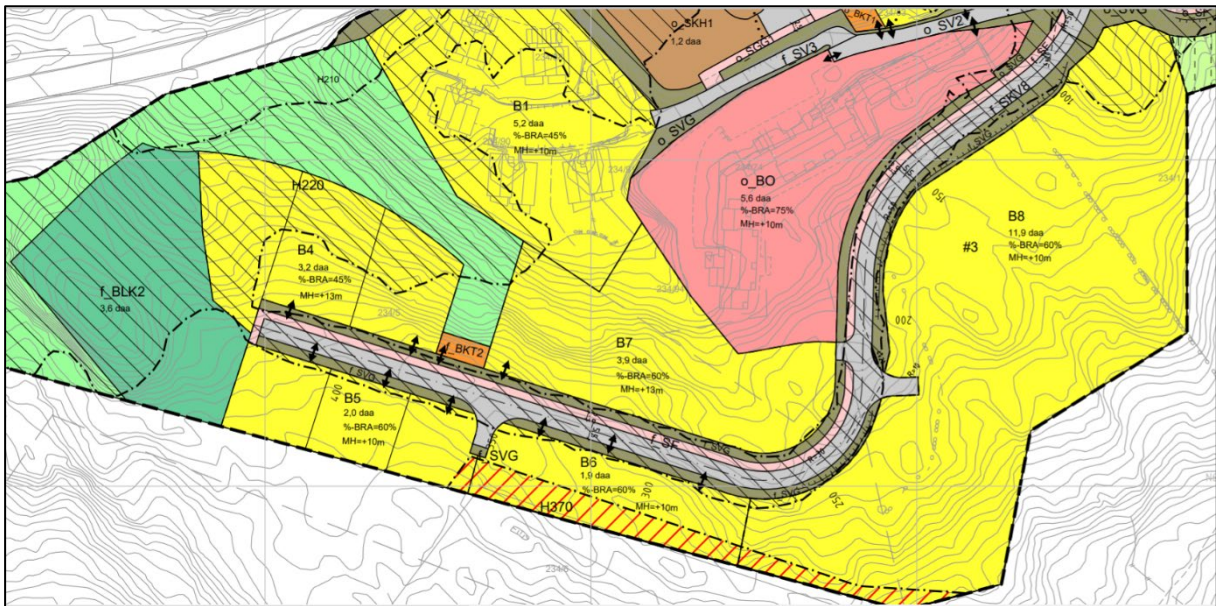
Figur 1 Utsnitt frå plankart til offentlig ettersyn i 2016

Slik planforslaget no ligg føre er det lagt opp til utnytting innanfor områda B4-B7 mellom 45 % - 60 % BRA. Maks mønehøgde er for B4 og B7 sett til 13 m og for B5 og B6 10 m. Tal på bustader er føreslege til 43.

Grunna komprimeringa av bustadområda innanfor områda sett av til B2, B3 og B6 i KDPA for Lindås er særleg områda B5 og B6 i planforslaget vorte små og smale område. Som nemnt i innleiinga er del av område B8 som tidlegare var føreslege til omsorgsbustader (o_BIN2) no trekt inn på eigedom 234/5 i staden for at B6 kunne vore trekt i grensa eller over grensa

mellom eigedom 234/5 og 234/1. Det meste av B8 er i kommuneplanens arealdel sett av til offentlig og privat tenesteyting. Ei av motsegna/uttalane til Fylkesmannen var at det var lagt inn for mange bustadeiningar i planforslaget frå 2016. Det vert difor stilt spørsmål til kvifor det no er lagt inn flest nye bustader på arealet sett av til offentlig eller privat tenesteyting og ikkje innanfor areala som er sett av til bustad i KPA. For i det heile å kunne gjere det mogleg med opparbeiding av infrastruktur jf. rekkjefølgjekrav i føresegner til desse bustadane er 43 bustadeiningar ikkje realistisk. Det har vore tydelege signal frå politisk og administrativt hald at ei mogleg bustadbygging i området må være realiserbar.

Det er ønskeleg med ein nærare dialog knytt til rekkjefølgjekrav, tal på bustader og avgrensing av bustadområde.



Figur 2 Utsnitt plankart på avgrensa høyring 2020

Leikeareal:

I tidlegare forslag var det lagt opp til ulike leikeareal med kort avstand frå alle bustadområda, sjå figur 1 over. I dette forslaget er det lagt opp til eitt leikeområde, f_BLK2, med eit areal på 3,6 daa. Arealet er felles leikeområde for områda B4-B7 og delvis B8, og det er krav om avtale om opparbeiding før bruksløyve vert gjeve. Med 43 einingar, som planforslaget omtaler kjem innanfor B4-B7, og krav om 50 m² felles leik pr eining tilsvarar det 2,15 daa. Det er òg krav om at det meste av dette leikearealet skal ha naturpreg og at 30 % må opparbeidast. Leikeareal for B8 bør plasserast innanfor felt B8 i nærleiken til desse bustadane. Plassering av desse bør også avklarast i ein eigen planprosess slik det er stilt krav om i føresegner. Det er ønskeleg at arealet som er sett av til f_BLK2 er felles for B4-B7. Størrelse på dette leikearealet må også samsvare med tal på bustader som planforslaget legg opp til.

Føresegner og rekkjefølgjekrav

Det vert vist til rekkjefølgjekrav i føresegnene § 7.1 og 7.2:

For å oppfylle rekkefølgekrav kan ein inngå utbyggingsavtale med Alver kommune.

7.1 Før igangsettingsløyve for utbygging

Følgjande tiltak/utgreiing må settast i verk/gjennomførast før igangsettingsløyve kan gjevast:

Område	Tiltak
Alle formål	Fagkyndig geoteknisk vurdering og grunnundersøkingar i samsvar med krava i TEK 17 og plan- og bygningslova.
Alle formål	Vurdering av kapasitet på reinseanlegg og utsleppsløyve
Alle formål	Naturkartlegging av omsøkt areal Tiltaksplan for fjerning av framande arter
B4	Detaljert støyvurdering med skildring av naudsynte tiltak.
B7	Påvising av strømkabel
B8	Detaljert støyvurdering med skildring av naudsynte tiltak. Påvise vassleidning og overvassrør og spillvassrør
BS2	Eksisterande ladepunkt for el. bil må flyttast til BAA eller SP1-3

7.2 Før det vert gitt bruksløyve

Følgjande tiltak skal vere gjennomført/opparbeidd før bruksløyve vert gjeve:

Område	Tiltak
Alle formål for bustader (B1-B9 og BS1-BS3)	Felles og privat minste uteoppfallsareal, felles leikeplass og sykkelparkeringsplass.
B3	o_SKV6 med fortau. Vert utløyst ved søknad om nye bueinigar
B4	o_SKV6 , o_SKV7 og f_SKV8, alle med fortau Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming av bustader og uteareal i B4, samt leikeplass f_BLK2 f_BKT2
B5	o_SKV6, o_SKV7 og, f_SKV8 og o_SKV9, alle med fortau Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 Omlegging eller nedgraving av høgspente luftlinje f_BKT2
B6	o_SKV6, o_SKV7 og f_SKV8, alle med fortau Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 Omlegging eller nedgraving av høgspente luftlinje f_BKT2
B7	o_SKV2, o_SKV3, o_SKV6 , o_SKV7 og f_SKV8, alle med fortau Leikeplass f_BLK2 Naudsynt støyskjerming leikeplass f_BLK2 f_BKT2
B8	o_SKV2, o_SKV6, o_SKV7 og f_SKV8, alle med fortau Områdeleikeplass internt i B8 som skal regulerast i detaljregulering for feltet

I planforslag fremja i 2016 var mykje av utbygginga knytt til moglegheit for utbyggingsavtaler ang. rekkjefølgjekrav. Under er avsnitt frå sakshandsaminga som gjeld rekkjefølgjekrav som grunnlag for offentlig ettersyn:

«I føresegn §1.3 er det fastsett rekkjefølgjekrav. Desse krava er rekna som oppfylt for byggeområdet det gjeld dersom grunneigar eller tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlege instansar for å sikre gjennomføringa av tiltaka. Administrasjonen vurderer at § 1.3 har fastsett eintydige rekkjefølgjekrav som skal kunne vere gjennomførbare og ikkje for tyngande. Særskilt er det for lokalsamfunnet viktig å sikre opparbeiding av ein trygg gang- og sykkeltrasè mellom Ostereidet Sentrum og skuleområdet. Finansieringa av tiltaka i planen skal ikkje godkjennast gjennom planhandsaming. Dette er eit arbeid som går for Ostereidet sin del i etterkant av områdereguleringa, på andre arenaer. Utbyggjar, private og offentlege, må forvente å delta i finansieringa av tiltaka som det er knytt rekkjefølgjekrav til».

Det vert òg vist til saksutgreiing til oppstart av ny, utvida områdeplan i 2018: «Ein må få fram anslag for kostnader med nytt vegsystem og gjennom rekkefølgjeføresegner sikre ei kostnadsfordeling».

I endringsdokumentet vedlagt avgrensa høyring i 2020 er det oppgjeve endring om presisering av at trygg skuleveg ikkje kan løysast med utbyggingsavtaler:

12.	§ 3.7 (nytt nummer § 2.7) Presisering av at trygg skuleveg ikkje kan løysast med utbyggingsavtaler.	Krav frå SVV
-----	---	--------------

Føresegn 2.7 til nytt planforslag på avgrensa høyring har denne ordlyden:

2.7 Utbyggingsavtaler (§17)

I detaljreguleringsplanen kan ein vurdere utbyggingsavtale med Alver kommune. Rekkefølgjekrav som sikrar trygg skuleveg kan ikkje løysast med utbyggingsavtaler.

Slik dette no er føreslått vil det ikkje vere mogleg å realisere områda B4-B7 i planforslaget om det ikkje er grunnlag for å sikre trygg skuleveg ved å inngå utbyggingsavtale med Alver kommune og evt. andre. Det er likevel ikkje heilt eintydig sidan det under punkt 7 rekkjefølgjekrav i føresegnene står at for å oppfylle rekkjefølgjekrav kan ein inngå utbyggingsavtale med Alver kommune. Statens vegvesen har i høve spørsmål om rekkjefølgjekrav ved etablering av storbrukshall uttalt i prosessen at:

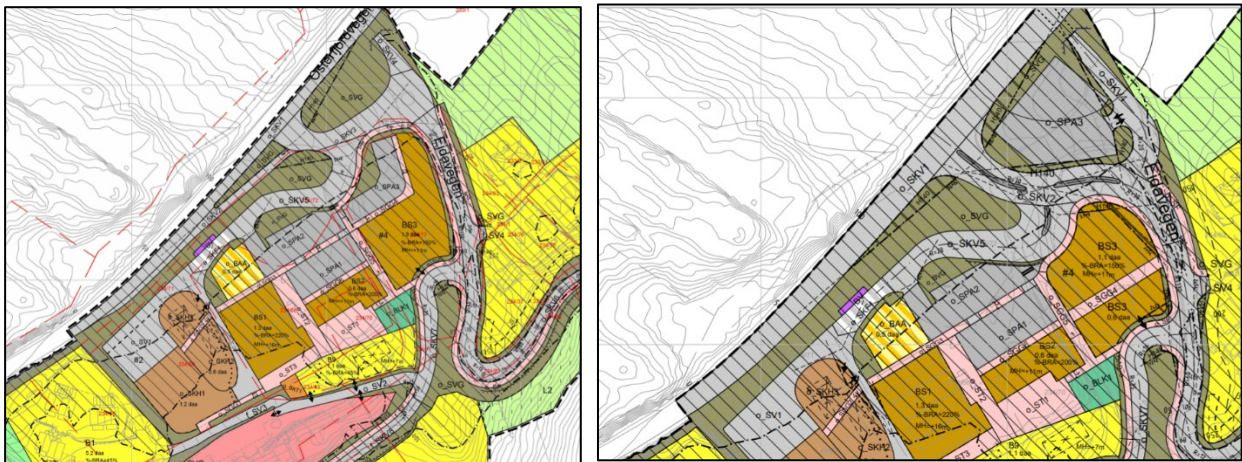
«Vidare meiner vi at dersom ein skal kunne realisere eit slikt omfattande rekkefølgjekrav, må også kommunen bidra når dei legg til rette for større tiltak som har innverknad på trafikktilhøva».

Det er her viktig å poengtere at om det ikkje vert opna for å inngå utbyggingsavtale for å sikre ei kostnadsfordeling er det ikkje mogleg å realisere områda B4- B7 i planforslaget. Ber difor om vidare dialog ang. utbyggingsavtaler og at dette vert endra i endeleg planforslag.

Det vert òg vist til innhald i dei ulike rekkjefølgjekrava i føresegn 7.1 og 7.2:

- Slik planforslaget er no er det store krav når det kjem til opparbeiding av særleg infrastruktur. Sjølv om ikkje ordlyden trygg skuleveg er nytta direkte i rekkjefølgjekrava knytt til dei ulike områda, vert det tolka til å gjelde opparbeiding av veg o_SKV2 og o_SKV6 som pr i dag er utan fortau og difor ikkje er trafikksikker skuleveg. Rekkjefølgjekrava er i hovudsak lagt for bustadområda i planforslaget og det manglar rekkjefølgjekrav for bl.a. sentrumsområda når det kjem til opparbeiding av areal som gjeld trafikksikker skuleveg. Rekkjefølgjekrava bør gjelde alle bustad-/utviklingsområde som gjev auka trafikk og fleire mjuke trafikantar til skuleområdet, og det må vere mogleg å inngå utbyggingsavtale ang. desse strekningane. Dette var som nemnt over ein del av utgangspunktet for å starte opp arbeidet med områdeplanen.

- Det er for området B7 stilt krav om ferdigstilling av o_SKV2 og o_SKV3 før bruksløyve kan gjevast. Kulverten under E39 er eksisterande og er i det nye forslaget, der heile E39 er med, regulert til o_SKV3 i eit eige vertikalnivå under bakken. Det er i endringsnotatet oppgjeve at det ikkje kjem endringar for kulverten. O_SKV3 var i plankartet som låg ute på offentlig ettersyn i 2019 same stad som no er føreslege som o_SKV2. Kravet om opparbeiding av køyreveg før bruksløyve vert vurdert til å gjelde opparbeiding av o_SKV2, og ikkje o_SKV3, sidan denne er eksisterande. Det er heller ikkje eintydig at nokon av områda har rekkjefølgjekrav som ikkje andre har. Dette må presiserast og vere eintydig vidare.



Figur 3 Utsnitt plankart 2019 tv. og plankart 2020 th.

- Det er òg oppgjeve krav for B5 når det kjem til ferdigstilling av o_SKV9. o_SKV9 er regulert slik den er i dag med fortau og skal ikkje endrast som følgje av planframlegget, jf. endringsdokumentet. Det bes om at dette rekkjefølgjekravet vert teke ut av føresegnene, jf. § 7.2.

Andre merknader:

Endringsdokumentet og plankartet for avgrensa høyring verkar ikkje til å samsvare med kvarandre på enkelte delar. Nemningar på enkelte felt stemmer ikkje med kvarandre og er direkte feil enkelte plassar medan andre stader er det brukt ulike tilvisingar i dei to dokumenta. Planføresegnene og plankart verkar heller ikkje til å samsvare heilt når det gjeld enkelte felt. For å få ein føreseieleg prosess er det særskilt viktig at innhaldet er eintydig, at det ikkje kan mistolkast og at det er rett nemning.

Oppsummering:

- Planforslaget slik det no ligg føre med 43 bustadeiningar innanfor B4-B7 samt at det i planføresegn § 2.7 er fremja at rekkjefølgjekrav som sikrar trygg skuleveg ikkje kan løysast med utbyggingsavtaler, gjer det dessverre lite realistisk å få realisert utbygging innanfor områda B4-B7 for privat utbyggjar åleine. Slik § 2.7 i føresegnene kan tolkast vil det ikkje vere mogleg å realisere områda B4-B7 i planforslaget om det

ikkje er grunnlag for å sikre trygg skuleveg ved å inngå utbyggingsavtale med Alver kommune og evt. andre. Ber difor om vidare dialog ang. utbyggingsavtaler og at dette vert endra i endeleg planforslag.

- Det er generelt ønskjeleg med ein nærare dialog knytt til rekkefølgekrav, tal på bustader og avgrensing av bustadområde
- Det er ønskjeleg at arealet som er sett av til f_BLK2 skal vere felles for B4-B7 og sidan det er krav om detaljregulering for området B8 må den framtidige planprosessen gje svar på korleis leikeområda skal løysast og planleggjast.
- Rekkjefølgekrava bør gjelde alle bustad-/utviklingsområde som gjev auka trafikk og fleire mjuke trafikantar til skuleområdet, og det må vere mogleg å inngå utbyggingsavtale ang. desse strekningane. Dette var utgangspunktet for å starte opp arbeidet med områdeplanen.
- For å få ein føreseieleg prosess er det særskilt viktig at innhaldet i dokumenta er eintydige, ikkje kan mistolkast og at det er rett nemning. Ber om vidare dialog ang. innhald i rekkjefølgekrav etter at det er semje om at utbyggingsavtaler kan liggje til grunn for sikring av trygg skuleveg.