

## Til medlemmer i Utval for areal, plan og miljø

Alver kommune

30.august 2020

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)

**Avdeling Os**  
Org.nr. 879 951 542  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

**Avdeling Stord**  
Org.nr. 917 495 637  
Torgbakken 9  
PB. 667, 5404 Stord  
Tlf: 53 40 37 80

### Sak 20/9539 – Søknad om oppstart detaljregulering Ytre Eidsnes 215/2

Viser til avvisning av planinitiativ og administrativ avgjerd om å ikkje tilrå oppstart av privat reguleringsarbeid for deler av Ytre Eidsnes gnr 215 gnr 2, datert 02.07.2020.

I samband med politisk handsaming av saka 02.09.2020 vil vi på vegne av grunneigar og tiltakshavar Egil Magnar Eidsnes kome med nokre kommentarar/presiseringar til innhaldet i saka.

Skrivet gjer greie for kvifor vi meiner det er grunnlag for å godkjenne oppstart av reguleringsplanen på Ytre Eidsnes og korleis planen på ein god måte vil følgje opp samfunnsplanens ulike strategiar.

I vedtak om avvisning og i saka som no er lagt fram for politisk handsaming, vert det vist til følgjande utfordringar med planinitiativet:

1. Planinitiativet er i strid med nyleg vedtatt overordna plan, både når det gjeld arealformål og omsynssone H510 – omsyn landbruk.
2. Det er tilgjengeleg bustadareal i nærleiken.
3. Det er bustadreserve i Ostereidet og Eikanger skulekrins.
4. Planinitiativet følgjer kun opp eit mindretal av strategiane som skal nyttast for å innfri mål 7 i tidlegare Lindås kommune sin samfunnsdel: «Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse.»
5. Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.
6. Planinitiativet vil råke kulturlandskapet, og det vil påføre landbruket driftsulemper.

Her under følgjer våre kommentarar/presiseringar til dei ulike punkta:

#### **1. Planinitiativet er i strid med overordna plan, både når det gjeld arealføremål og omsynssone H510 – omsyn landbruk**

Området ligg som LNF i Kommunedelplan for Lindås 2019-2031(KDP-L), med omsynssone H510 - omsyn landbruk. I samband med arbeidet med planen vart det sagt at det skulle gjennomførast ei ny grundig vurdering av kva som er kjerneområde for landbruk i det som no er gamle Lindås kommune. På grunn av stort arbeidspress på landbrukskontoret vart dette arbeidet ikkje gjort. Landbruksområda vart difor vidareført i stor grad som før, utan ei vurdering av om dette framleis er gjeldande.

Planområdet dekkjer eit lite areal som ikkje vert nytta i samband med landbruksdrift. Bileta under frå 1951 og 2018 viser at dette har vore situasjonen i mange år. Dette var også landbrukskontoret sin konklusjon i samband med frådelingssak på gnr 215, bnr 88, sak 158/20. Der konkluderte landbrukskontoret i sitt løyve etter jordlova at utbygging av tomte ikkje hadde verknad for landbruksdrifta i området. Planområdet ligg i direkte tilknytning til den frådelt tomte og har same skrinne jordbrukskvalitetar.



Omsynssone H510 i kommuneplanen er sett etter ei svært grovmaska vurdering og i dette området er jordbrukskvalitetane av ein slik karakter at det vil vere urimeleg å bruke dei som argumentasjon mot ei småskala bustadbygging.

Innspel om endra arealføremål vart ikkje tilrådd ved grovsiling av innspela i oktober 2018. Eitt år seinare, på møte 09.12.2019, vedtok Plan- og miljøutvalet å seie nei til dispensasjon for to bustader (sak 126/19), men la til følgjande protokolltilførsel:

*«Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheldt dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal og fortetning.»*

Protokollmerknaden vart samrøystes vedteke og det er difor rimeleg å tru at det er eit politisk ønskje om å tillate etablering av nokre einebustader på Eidsnes.

## **2. Tilgjengeleg bustadareal i nærleiken**

I avvisinga er det vist til at det er mykje ledig bustadareal i bygda. Reguleringsplanen for Fyllingsnes legg til rette for om lag 180 bustader og også planen for Stemmemyra regulerer inn både bustader og barnehage. Realisering av desse felte avheng av dyre rekkefølgekrav.

I samband med Nordhordalandspakken er det planlagt tiltak for mjuke trafikantar langs E39 frå Vikane til Eikangervåg. Eitt av tiltaka er nytt kryss inn til utbyggingsområdet på Fyllingsnes. Det er også diskutert å bygge ny barneskule i området. Det er krav om utbyggingsavtale mellom utbyggjar, kommunen og vegvesenet for bygging av krysset og hovudvegen ned mot Fyllingsnes. Når dette vert realisert ligg det til rette for eit breiare utval i type bustadar og bustadprisar enn det som finns i dag.

Samstundes er det ein realitet at mange som ønskjer å etablere seg utanfor dei største sentera ønskjer seg einebustad og større tomter. Det er difor viktig at bygder som ønskjer utvikling og vekst, også kan tilby dette.

I samfunnsplanen for gamle Lindås kommune er det slått fast i strategi 32 at det skal leggjast til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen. Ønskje om liv i bygdene var også eit viktig diskusjonstema i samband med Byvekstavtalen som Alver kommunestyre godkjente så seint som 20.februar 2020. I avtalen står det mellom anna at:

*«Mindre tettstader med stabile bumiljø og gode nærmiljø er ein positiv ressurs for regionen. Utanfor dei regionale vekstsonene skal det kunna bli lagt til rette for utbygging for å oppretthalda gode og levande lokalsamfunn.»*

Med unntak av reguleringsplanane på Fyllingsnes, finn det i dag ikkje ferdig regulerte einebustadtomter sentralt i Eikangervåg. I overordna planar er det lagt opp til ein vekst i bygda på 4 nye bustader årleg. Skal ein lukkast med dette, må det vere tilgjengelege tomter. Kommunen kan velje å basere seg på vilkårlege dispensasjonar, eller styre utviklinga gjennom reguleringsplanar. Feltet på Ytre Eidsnes regulerer 5 einebustader med attraktiv plassering, tilrettelagt infrastruktur, gode bukvalitetar og innanfor akseptabel gang-/sykkelavstand til viktige servicefunksjonar. Ei småskala utbygging på Ytre Eidsnes vil såleis vere eit godt supplement til den utbygginga som er planlagt på Fyllingsnes og er i tillegg ei utbygging som raskt kan realiserast.

### **3. Bustadreserve i Ostereidet skulekrins**

I samfunnsplanen for Lindås, vedtatt i 2017, står det at hovudtyngda av bustadutviklinga i kommunen skal skje i regionsenteret og i nærsentra, men at det også skal leggjast til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen. Kva som kan reknast som konsentrert utbygging vil variere ut i frå kor i kommunen ein tar utgangspunkt. Eikangervåg bør ha ein annan bustadstruktur enn for eksempel Knarvik.

Ostereidet ungdomsskulekrins har elevar frå Leiknes, Eikanger og Kløvheim barneskulekrinsar, i tillegg til Ostereidet. Dersom politikanane står bak målet om liv i bygdene, er det ikkje realistisk at alle elevane bur på Ostereidet. Frå Ytre Eidsnes er det 7 km til Ostereidet ungdomsskule. Til barneskule er det 2 km.

### **4. Planinitiativet følgjer ikkje opp strategiane i samfunnsplanen**

I avvisinga skriv administrasjonen at planinitiativet kun følgjer opp eit mindretal av strategiane som skal nyttast for å innfri mål 7: «Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse.». Strategi 31,33,34,36,37 og 39 vert trekt fram.

*Strategi 31: Auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås, og i nærleiken til skule, barnehage, fritids- og servicetilbod*

Kommentar: Samfunnsplanen seier også at det skal leggjast til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen. 5 einebustader på Ytre Eidsnes undergrev ikkje målet om auka arealutnytting i sentrale delar.

*Strategi 33: Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap, aktivitetar, leik og sosialt samvær*

Kommentar: Planarbeidet er ikkje starta enno og det er difor for tidleg å seie at planen ikkje oppfyller denne strategien

*Strategi 34: Sikre trygg ferdsel for barn og unge frå bustadområde til skular og andre aktivitetar i nærmiljøa*

Kommentar: sjå punkt 6 under

*Strategi 36: Leggje til rette for at bumiljøa har område der alle kan vere i aktivitet*

Kommentar: Planarbeidet er ikkje starta enno og det er difor for tidleg å seie at planen ikkje oppfyller denne strategien

*Strategi 37: Leggje til rette for å bruke natur og friområde som ein kvalitet i og rundt bumiljøa*

Kommentar: Planarbeidet er ikkje starta enno og det er difor for tidleg å seie at planen ikkje oppfyller denne strategien.

*Strategi 39: Oppretthalde kulturlandskapet gjennom å leggje til rette for aktiv drift og ta vare på verdifullt landbruksareal*

Kommentar: sjå punkt 7 under

#### **5. Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.**

Norconsult laga i 2016 ei analyse over særleg farlege skulevegar i Lindås. Fv 393 (no 5456) Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen vart vurdert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Rapporten kom med følgjande forslag til tiltak: *Utvide brua og sikring med rekkverk. I tillegg siktutbetre kurva ved å sprengje vekk knaus. Dette vil kunne fjerne markeringa «særleg farleg eller vanskeleg skuleveg».*

Etter 2016 er det utført store utbetringar på vegen. Knausen er sprengt vekk og det er no god sikt rundt svingen og mot brua, sjå bilete under.



Fv 5456 (før 393) etter utbetringa sett mot aust (kjelde [www.google.com](http://www.google.com))



*Fv 5456 (før 393) før svingen, sett mot vest (kjelde [www.google.com](http://www.google.com))*

**6. Planinitiativet vil råke kulturlandskapet, og det vil påføre landbruket driftsulemper.**

Tomtene vil ligge i skråninga nedanfor vegen og vil ikkje kome i konflikt med landbruksinteresser i området. Landbruk har alt stadfesta dette i delingssak for gnr 215 bnr 88.



*Flyfoto som viser området som er tenkt til einebustadar (kjelde: [www.1881.no](http://www.1881.no))*



Kartutsnitt som viser høgdekoter i området (kjelde:vegdata.no)

Ei utbygging med til saman 5 einebustader vil i liten grad endre kulturlandskapet. Bustadane ligg i fallande terreng og naturleg vendt mot sjø. Terrengtilpassing og materialbruk er viktige tema som vil verta diskutert i det vidare planarbeidet.

### Konklusjon:

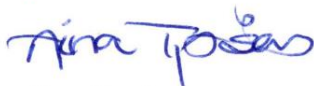
- Planarbeidet er ikkje i tråd med overordna plan, men er i tråd med nyare politisk vedtatt protokollmerknad frå 2019
- Omsynssone for landbruk er grovmaska og tar ikkje opp i seg lokale variasjonar
- Eikangervåg har ein annan bustadstruktur enn meir sentrale strøk og 5 einebustadtomter i eitt lite felt er truleg ein type fortetting som passar her. Ei småskala utbygging på Ytre Eidsnes vil vere eit godt supplement til utbygginga som er planlagt på Fyllingsnes og vil også vere i tråd med nyleg godkjent Byvekstavtale
- Planen vil gjere det mogeleg å oppfylle strategien om 4 nye bustader i året
- Planen byggjer opp om elevgrunnlaget for skulane i området
- Det er gjort store utbetringar langs fylkesvegen og forholda for mjuke trafikantar er difor langt betre enn situasjonen var i 2016
- Ei småskala utbygging vil i svært liten grad råka landbruksinteresser i området
- Vidare planarbeid vil legge vekt på ei utbyggingsløyising som i størst mogeleg grad tar i vare kulturlandskapet

- Når det gjeld å svare ut overordna føringar og strategiar, er dette noko som må løysast i det vidare planarbeidet

Ei utbygging på Eidsnes vil etter vårt syn vere med på å oppfylle kommunen sitt ønskje om liv i bygdene. Vi kan ikkje sjå at argumenta mot godkjenning av oppstart kan tilleggas slik vekt at dette ikkje kan løysast i ein ordinær planprosess.

På vegne av tiltakshavar ber vi difor om at kommunestyret godkjenner oppstart av reguleringsplan for 5 einebustader på 215/2.

Med venleg helsing  
**ABO Plan & Arkitektur AS**



Aina Tjosås