



Alver kommune
Havnevegen 41 A
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Offentleg ettersyn - Alver - 81/1 m fl - Risøy - hytter - detaljregulering

Vi viser til brev frå kommunen datert 11.09.2020. Saka gjeld offentleg ettersyn av reguleringsplan for Risøy.

Planforslaget

Planforslaget omfattar endring av eksisterande detaljreguleringsplan for gnr. 81 bnr. 1 mfl. Risøy, planID 1263 – 200808. Det inneber blant anna ei oppdatering av plankart og føresegn. Endringa opnar for køyretilkomst og parkering til kvar fritidsbustad, plassering av eksisterande einingar i plankartet og oppdatering av byggjegransar. Vidare opnar endringa for ei auke i utnyttingsgrad for fritidsbustadar frå BRA100 m2 til 120 m2, med moglegheit for frittliggjande anneks, uthus og overbygd terrasse på inntil på 20 m2. Planforslaget opnar ikkje for oppretting av fleire fritidsbustadtomt, naust og småbåtanlegg eller utviding av eksisterande anlegg i sjø. Dagens løysing med privat VA-anlegg vert vidareført. Sidan VA-anlegget allereie er ferdig bygd ut i heile planområdet, inkludert fram til dei 5 ubygde tomtane, vart det gitt fritak frå krava i KDP og VA-norm til utarbeiding av VA-rammeplan.

Fylkesmannen sine merknader

Fylkesmannen rådde ifrå å gå vidare med større naust og veg og parkering til kvar hyttetomt i vårt innspel til oppstart av reguleringsendringa. Vi meinte også at det i dette området er viktig at planarbeidet vurderer verknaden for landskap og friluftsliv og tar omsyn til desse verdiane.

Vi er positiv til at planen no ikkje opnar for større naust enn gjeldande plan. Når det gjeld vegar og parkering til kvar enkelt tomt opnar planforslaget for dette. Etter det vi kan sjå er det berre f_SV6 som ikkje allereie er bygt. Det kjem ikkje klart fram av saksdokumenta kva som er lovleg lagde vegar. I utgangspunktet skal ein ved vurdering av kva verknad planendringane vil få, vurdere planen utifrå lovleg etablert tilstand i området og denne må då alltid trekkjast opp som ei ramme og ein føresetnad for nytt planarbeid som skal gjennomførast.



Landskap

Vi opplever at landskapsvurderingane i planskildringa er mangelfulle og uklare. Det er ei kort skildring av landskapstype i planskildringa og i kapittel der ein skal gjere greie for konsekvensar av planarbeidet står det i si heilskap:

«Planforslaget legger opp til at veg i planområdet og felles parkeringsplass (f_SPP1-2) får ein betre tilpassing til landskapet. Dette er illustrert i Figur 18 under som syner at parkeringsplassen ligg bak ein høgde sett frå sjøen.»

Landskapsvurderingane fokuserer på dei minst problematiske elementa i planarbeidet. Fylkesmannen har ingen merknad til endring på f_SV1 eller F_SPPP1 og 2. Det som manglar er vurderingar om korleis tilkomstveg og parkering på kvar tomt, større hytter og frittliggande anneks/uthus vil påverke landskapet og oppleving av landskapet.

Storleiken på fritidsbustadene er endra frå 100m² til 120 m² BRA. Det står i planskildringa at byggehøgda er vidareført. Vi kan ikkje sjå at dette er riktig. I føresegn § 3 til gjeldande plan står det at hyttar kan førast opp i ein etasje + eventuelt hems. I nytt planforslag er det i føresegn § 4.1.1 c) lagt opp til maksimal gesimshøgde på 6 meter og maksimal mønehøgde på 9 meter. Vi kan ikkje sjå at det er samsvar mellom desse føresegnene. Slik vi forstår nytt planforslag vert det no opna for to etasjar + eit romsleg loft. To av dei ubygde tomtane ligg på høgdar i landskapet og vil vere godt synleg frå sjøen. Landskapsverknaden av endringane i storleiken på hyttene er ikkje vurdert. Fylkesmannen er særleg uroa for verknaden av auka høgde. Kommunedelplanen for området opnar for hytter med denne storleiken, men det er ei føresegn om maksimal storleik for fritidsbustader, det må difor vurderast i kvar enkelt plan om det kan opnast for så store fritidsbustader. Det er ikkje gjort i dette planarbeidet.

Etter det vi kan sjå på kart og bilete frå området ser det el vidare ut til at særleg tilkomstveg til BFF4 og 5 kan få uheldige landskapsverknadar. Som prinsipp meiner vi at ein i område for fritidsbustader ikkje treng tilkomstveg heilt fram til alle hyttene. Ein bør heller legge opp til felles parkeringsplassar i rimeleg avstand frå fritidsbustadene. På den måten kan ein redusere landskapsinngrep og press på naturmangfald. Vi kan ikkje sjå kvifor ein skal opne for veg til kvar hytte i denne planen, særleg når det ikkje er vurdert og vist at det ikkje vil føre til ein for negativ verknad for landskapet. Vi er også uroa for at ein no opnar for ei praksis der det er kurant og forventa at ein skal ha tilkomstveg heilt fram til kvar enkelt fritidsbustad. I reguleringsplan for Risøy hyttefelt som ligg rett ved reguleringsplan for del av gnr. 81 bnr. 1 mfl. Risøy, opnar ein i utgangspunkt ikkje for køyreveg til kvar fritidsbustad. Fylkesmannen er av den oppfatning at ein ikkje bør endre på dette i denne planen heller.

Anneks og uthus

Planen opnar no for anneks og uthus på opptil 20 m² i tillegg til 120 m² fritidsbustad. Det kjem ikkje klart fram om planen opnar for meir enn eit anneks/uthus på kvar tomt. Fylkesmannen meiner ein ikkje bør opne for meir enn eit anneks eller uthus og at dette må kome klart fram i føresegnene.

Marin verneplan

Sjøarealet i og utanfor planområdet er del av marint verneområde for Lurefjorden og Lindåspollane. Slik vi forstår planen er det ikkje snakk om nye tiltak i sjø, men nye fritidsbustadar vil bli kopla på eksisterande avløp, som vil føre til auka utslepp i verneområdet. Vi vil minne om at [forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde](#) må ligge til grunn for planarbeidet og det må gjerast ei vurdering av om planen er i samsvar med forskrifta.



ROS

Det er innarbeida ei ROS-analyse i planskildringa. Det er uklart om dette er heile ROS-analysen eller utdrag. Det er ingen tema som vert vurdert til raudt i ROS-matrisa, men nokon tema vert vurdert til gult. Når tema hamnar i gul sone i ROS-matrisa skal ein vurdere om ein kan gjere avbøtande tiltak. Det er berre vurdert avbøtande tiltak i samheng med trafikktryggleik. Det bør også vurderast om det finst gode avbøtande tiltak for dei andre temaa som kjem i gul risikosone. Kommunen ber om innspel frå Fylkesmannen om korleis tiltak for å hindre skog- og lyngbrann kan sikrast i plan. Vi vil rå til at det vert tatt kontakt med brannsjefen i kommunen for vurderingar kring moglege avbøtande tiltak på dette temaet.

Konklusjon

Fylkesmannen er særleg kritisk til manglande vurderingar kring planendringane sine verknadar på landskapet. Både storleik/ høgde på fritidsbustadene og tilkomstveggar heilt fram til kvar enkelt fritidsbustad vil føre til inngrep og endringar i terreng og landskap og gje nye verknadar i det opne kystlandskapet området er ein del av. Dette er ikkje godt nok belyst og til dels bagatellisert i planskildringa. Fylkesmannen er kritisk til veg til kvar hytte og store hytter som ikkje er godt tilpassa landskapet. Vi vurderer såleis at det må arbeidast vidare med planen.

Vi viser til telefonsamtale med kommunen 21.10.20, om Fylkesmannen sine merknader til planen og med spørsmål om kommunen ønska eit dialogmøte om moglege motsegnspunkt. Kommunen opplyste at ein er innstilt på å arbeide vidare med planen før Fylkesmannen vurderer om det er naudsynt å fremje motsegn. Det vart difor semje om at Fylkesmannen får utsett frist for å vurdere motsegn til etter at vi har fått vurdert eit revidert planforslag.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN