

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmauet 2B
5018 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18611 - 20/74897

Saksbehandlar:
Ole Martin Bolset
ole.martin.bolset@alver.kommune.no

Dato:
02.12.2020

Svar på førespurnad om planarbeid for Mjåtveitmarka felt B1 og B3

Om førespurnad til oppstart av planinitiativ

Vi viser til innsendte førespurnad om regulering av området ved Mjåtveitmarka, felt B1 og B3.

Planinitiativ kan igangsettjast

Kommunen har vurdert førespurnaden og kan tilrå igangsetjing av privat reguleringsarbeid av det nemnde området, men ved ein ordinær planprosess.

Planinitiativet har ei anmodning om mindre endring av reguleringsplan. Jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-14 første ledd gjeld dei same bestemmelsane som for utarbeiding av ny plan for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan. Jf. Pbl § 12-14 andre ledd kan kommunestyret delegera myndigheten til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når følgjande er oppfylt:

1. Endringane må i liten grad påverke gjennomføringa av planen for øvrig.
2. Endringane kan ikkje gå utover hovudrammene i planen.
3. Endringane kan ikkje røre ved omsynet til viktige natur- og friluftsområder.

For at dette skal kunne gå som ei mindre endring av reguleringsplan kan ikkje ein eller fleire av faktorene som er nemnt over verte påverka av reguleringsendringa.

I referatet frå oppstartsmøtet i 2019 vart det konkludert med at planinitiativet ikkje kunne handsamast som ei mindre endring med ein forenkla prosess. Administrasjonen har gjort ei ny vurdering, og fell på same konklusjon. Sjå til grunngjeving under.

Grunngjevinga

I denne grunngjevinga vil ein strukturert gå gjennom dei tre faktorene som må vere oppfylt for at ein skal kunne ta denne planendringa som ei mindre endring.

1. Endringane må i liten grad påverke gjennomføringa av planen for øvrig.

Ei reguleringsendring vil ikkje påverke gjennomføringa av gjeldande reguleringsplan. Planinitiativet oppfyller denne faktoren.

2. Endringane kan ikkje gå utover hovuddrammene i planen.

Planinitiativet viser til at forslagsstillar ynskjer å endre bustadstrukturen på felt B1b-fs. Dette feltet er i gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka, plan-ID 125620060002, satt av til frittliggjande einbustadar. Forslagsstillar ynskjer å opne for tomannsbustadar på dette feltet. Denne endringa av bustadstrukturen vil gå utover hovuddrammene i planen.

3. Endringane kan ikkje røre ved omsynet til viktige natur- og friluftsområder.

Felt B1 og B3 grensar tett til ei av sideelvene til Mjåtveitelva. Mjåtveitelva er ei av to kjente elver med elvemuslingar i tidlegare Hordaland. Her er bestanden svært fåtalige og det trengs omfattande tiltak for å betre livsmiljøet (Rapport frå Rådgivende Biologer AS, «Undersøkingar av elvemusling i 2018 og status for arten i Hordaland», s. 49).

I gjeldande reguleringsplan står det i planomtalen kapittel 6.4 at Riss Landskap skal saman med Biolog utarbeida ein risikoanalyse som seier noko om eventuelle problem i samband med graving og denne påverknaden på Mjåtveitelva og elvemuslingen. Dersom analysen konkluderer med at ein må setta i verk tiltak i samband med graving vil desse bli innarbeidd i føresegnene til planen. Risikoanalyse frå Riss Landskap saman med Biolog er ikkje funnen, og det er ikkje noko føresegn angående graving og risikoreduserande tiltak i gjeldande reguleringsplan.

Risikoanalyse utført av Rådgivende Biologer AS i 2012 viser derimot at risikoen for elvemuslingar er sett til den høgaste kategorien: Høg/uakseptabel risiko, der risikoreduserande tiltak skal setjast i verk.

Planinitiativet illustrera endringar som kan røre ved omsynet til viktige naturområder. Ei utbygging av felt B1 og B3 må ta omsyn til Mjåtveitelva og bestanden av elvemuslingar.

Konklusjon:

Planinitiativet oppfyller ikkje alle vilkåra i pbl § 12-14 andre ledd. Planendringa som er ynskja vil gå utover hovuddrammene i planen, og vil kunne røre ved omsynet til viktige naturområder. I tillegg viser vi til pbl § 12-4 femte ledd som legg til grunn at planen i nødvendig grad må oppdaterast før utbygging når byggetiltak ikkje er satt i gang innan ti år etter at planen vart vedteke. På bakgrunn av dette fell administrasjonen på same konklusjon angående anmodning om mindre endring, som ein gjor ved oppstartsmøtet i 2019.

Planendringa kan igangsetjast, men må gjennom ein ordinær planprosess, med dei same bestemmelsane som for utarbeiding av ein ny plan, jf. pbl § 12-14 første ledd.

Kva skjer vidare?

Avgjerda om planprosess er ei prosessstyrande avgjerd og ikkje ei avgjerd som kan klagast på, jf. forvaltningslova § 28.

Vi ber om tilbakemelding frå tiltakshavar om det fortsatt er ynskjeleg med oppstartsmøte når det no er avgjort at ein må følgje ordinær planprosess for dette reguleringsarbeidet.

De kan få innsyn i saksdokumenta

De har rett til innsyn i saksdokumenta og kan følgje saka på nettsidene våre under [Innsyn i saker](#).

Har de spørsmål?

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga,
Ole.martin.bolset@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ole Martin Bolset
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Christian Vik
En Til En Arkitekter AS

Øvre Korskirkesmauet 2B 5018 BERGEN