



Planinitiativ

For eigendommen ved gbnr. 502/2 m.fl.

Valdersneset – Alver kommune

Innhold

1 Formålet med planen (jf. § 1 bokstav a)	3
2 Beskrivelse av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. § 1, bokstav b)	3
2.1 Beskrivelse av planområdet og nærområdet.....	3
3 Stedsanalyse – informasjon om området	5
3.1 Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)	6
3.2 Funksjonell og planmessig kvalitet	6
3.3 Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f).....	6
3.4 Om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	9
4 Forholdet til kommuneplanen og andre planer (jf. § 1 bokstav g)	9
5 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. § 1 bokstav i).....	10
6 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, fester, naboer og andre (jf. § 1 bokstav k).....	10
7 Hvilke offentlige organ og andre interesserte som blir berørt, og som skal varsles om planoppstart (jf. § 1 bokstav j)	10
8 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing (KUF), og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivaretatt (jf. § 1 bokstav l)	11
8.1 Bakgrunn for konsekvensutredning.....	11
8.2 Vurdering av tiltak i planen opp mot KU-forskriften.....	13
9 Vår foreløpige vurdering i saken	14

Forslag til plannavn:	Detaljregulering for Valdersneset
Sted/område:	Alver kommune
Gnr./bnr.:	502/2
Tiltakshaver:	Olav Ståløy
Plankonsulent:	Arkoconsult AS

1 Formålet med planen (jf. § 1 bokstav a)

Bakgrunnen for at det ønskes en plan for Valdersneset er ønske om å få tillatelse til å fortsette den bruken av området som er i dag, men med godkjent kaianlegg, bod og asfaltert vei. Tiltakshaver Olav Ståløy har søkt på tiltakene med søknad om dispensasjon, men har fått avslag. Han ønsker i tråd med vedtaket fra PLT, i tidligere Radøy kommune, å få regulert området slik at kaianlegget, bod og asfaltert vei vil være i tråd med plangrunnlag.

Framlegg til reguleringsplan blir utarbeidet av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshaver.

Det aktuelle området er på ca. 1,2 daa og gjelder gbnr 502/2 i Alver kommune. Evt. nødvendig tilleggsareal i sjø og på land vil bli vurdert i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

Planarbeidet har i tidligere Radøy kommune fått positiv innstilling til oppstart av planarbeid.

Foreslått formål i plan:

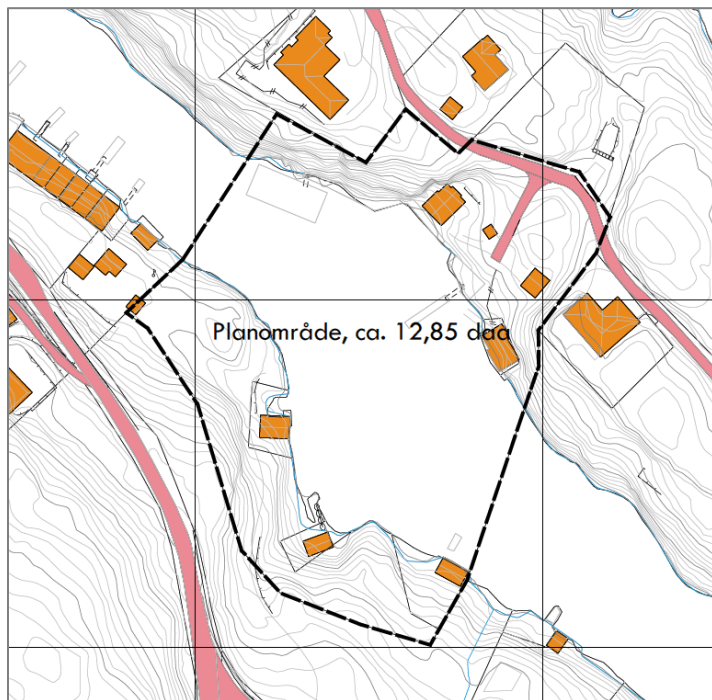
Hovedsakelig naust med tilhørende kaiområde. Parkeringsplass til bruk av området og småbåtanlegg i sjø.

2 Beskrivelse av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. § 1, bokstav b)

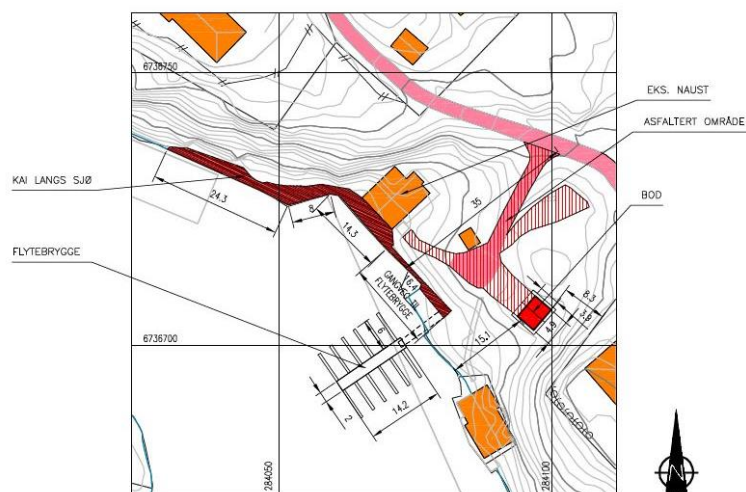
2.1 Beskrivelse av planområdet og nærområdet

Området som man ønsker å regulere er en del av Vallersnes, en større eiendom som ligger på en halvøy i Vallersneset. Eiendommen er i dag regulert i kommunedelplan for Radøy som LNF-formål, forbud mot tiltak i sjø og flerbruksområde for bruk og vern av sjø og vassdrag. Område som er

I sjøen vil man endre formål til småbåtanlegg rundt allerede opparbeidet kaianlegg og flytebrygge. Mot sjø vil det lages en byggegrense som følger kaianlegget.



Planområde – størrelse på 12,85 daa

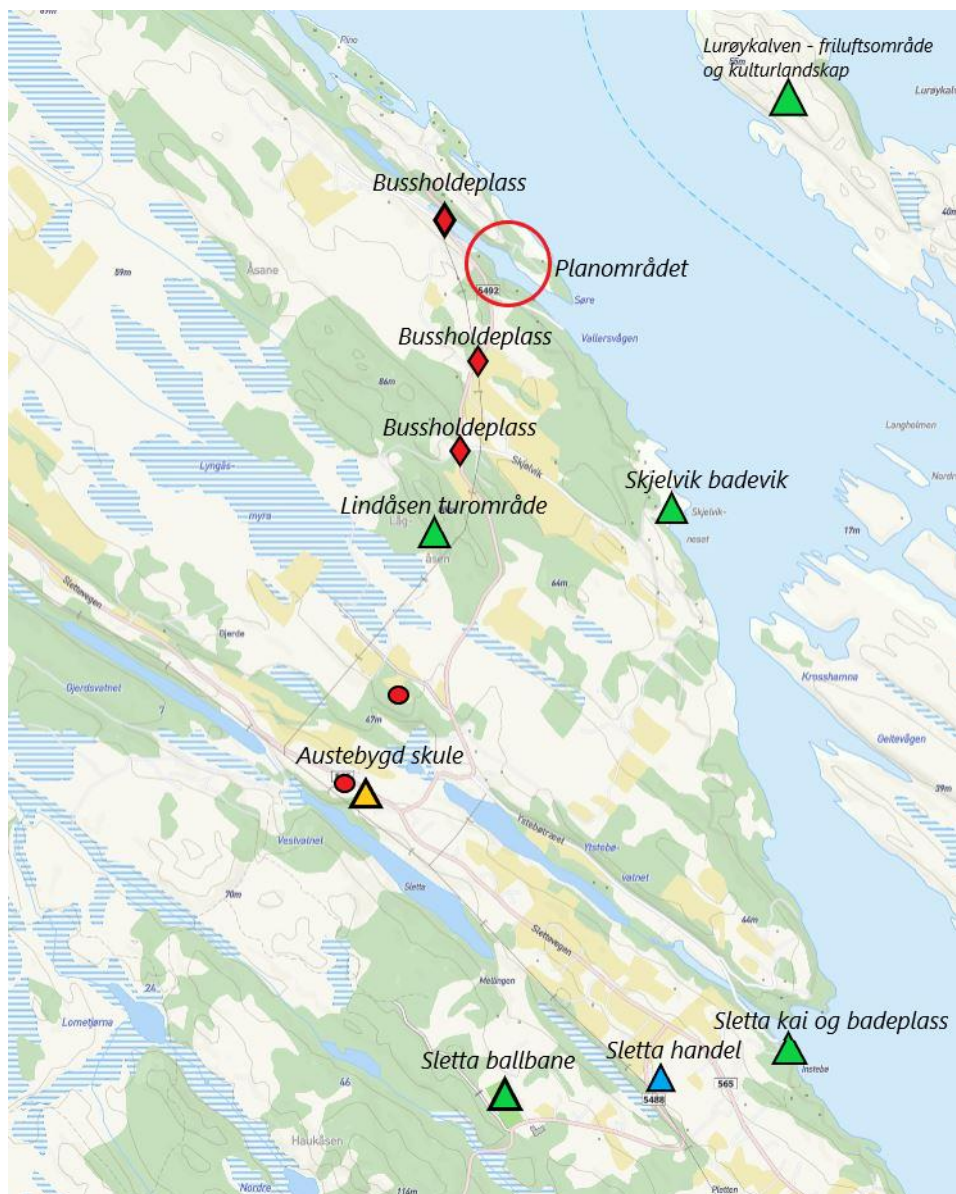


SITUASJONSPLAN
GNR.102 BNR.2, VALDERSNES, RADØY KOMMUNE

Situasjonsplan – her er alle tiltakene tegnet inn slik dagens situasjon er.

Området i nærhet til planområdet er delvis utbygd med bryggeanlegg, hytter, boliger og naust. Området er ikke tettbebyggt, men man ser en tydelig struktur av bebyggelse som knyttes til bruk av sjøområdet. Det er ellers mye jordbruksareal og mindre gårdsbruk i nærområdet. Området bærer preg av kystlandskap. Ned mot Skjelvik og Ystebø finner vi litt mer tettbygde strøk med barneskole, fotballbane og landhandleri.

3 Stedsanalyse – informasjon om området



Kart – analyse av området

Ettersom Valdersneset i seg selv ikke er et tettbebyggt strøk med mange funksjoner har vi valgt et større område for analyse enn vi vanligvis ville gjort. Her har vi kartlagt de tre nærmeste bussholdeplassene, idrett-, friluftsliv og rekreasjonsområder, skole, og handel.

Fra planområdet til Skjelvik er det omtrent 600 meter i luftlinje. Det er bussholdeplass i nærhet til planområdet, omtrent 200 meter unna kaiaen.

Fra bussholdeplassen ved Valdersnes går linje 323 til Manger og rute 326 til Mastrevik med daglige avganger. Det er flere stopp langs ruten, og man kan fint ta buss til Ystebø og Sletta. I Skjelvik finner vi også en badeplass og ikke langt unna har vi Lindåsen turområde.

Austabygd barneskole ligger i tilknytting til både Sletta og Ystebø. Skolen ligger omtrent 1,7 km unna planområdet i luftlinje. På Sletta finner man ballbane, kirke, handel, kai og badeplass. Det er her man finner nærmeste handel fra planområdet.

Det er merket av 2 kulturminner i stedsanalysen. Disse er markert som rundinger med rødt i analysekartet. Kulturminnene er Radøy basis, som ble brukt som punkt for den statlige oppmåling av Norge. Det andre er Smie Gjerde som er en av de eldste registrerte smiene i kommunen. Denne er trolig fra 1696. Ingen av kulturminnene er i umiddelbar nærhet til planområdet, men tas med som en del av analysen da de tilfører område kulturelle verdier.

Nord-øst for planområdet ute i fjorden finner vi Lurøykalven som er del av et kartlagt friluftsområde samt kulturlandskap med vern.

3.1 Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

Området på land vil man regulere til naust og kaiområde, samt et mindre areal for parkering. I sjøen vil man endre formål til småbåtanlegg rundt allerede opparbeidet kaianlegg og flytebrygge. Mot sjø vil det lages en byggegrense som følger kaianlegget. Større forstøtningsmurer unngås, evt. terrasseres.

3.2 Funksjonell og planmessig kvalitet

Tiltakene som er skissert er som nevnt allerede oppført. Man skal ikke legge opp til større utbygging enn det som allerede er oppført. Området får med tiltakene en god tilkomst til sjø, samt flere plasser for parkering til brukere. Tiltakene tilfører flere båtplasser som det er ansett behov for i området. Det vil også være mulig å nytte kaianlegget til badeplass og område for fiske for allmennheten.

3.3 Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

Tiltaket er estetisk sett plassert godt i terrenget, og det er ikke ruvende eller til sjenanse for naboer. Man har således utnyttet et ubrukt område. Uten de tilpasninger som er gjort med tiltakene ville sannsynligvis dette området stått ubrukt da det er ganske bratt og til dels ulendt terreng.

Med tanke på området rundt og hvordan bebyggelsen er i nær tilknytting til planområdet kan man se av foto at tiltakene passer godt inn i landskapet. Kaifronten følger naturlig terrenget og det er fint opparbeidet med beplantning rundt.



Foto – Kaifront og tilkomst til naust.



Foto – småbåt brygge, her ser man flere brygger, naust og bygg langs viken.

Flytebryggen med båtplasser ligger godt inne i viken og åpner opp for trygge av og påstigninger med båt, samt at den tilfører en god plass å drive med fiske og bading.



Foto - Anneks som leies ut til en lokal ungdomsklubb på Radøy.



Foto - Tilkomst og parkering.

Det er ikke registrert noen viktige naturtyper i området. Det er heller ikke registrert sårbare dyrearter innenfor planområdet. Dersom det skulle være behov for å utarbeide en rapport om biologisk mangfold i området vil dette innhentes under planarbeidet. Det er derimot vedtatt en forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområder i Alver og Austrheim kommune. Denne ble fastsatt 23.juni tidligere i år.

Formålet med denne forskriften er å ta vare på et unikt fjord- og pollsystem med lavt oksygeninnhold. Ta vare på spesielle arter i området, og holde på verneverdiene uten større grad av ytre påvirkning. Området skal kunne fungere som referanseområde for forskning og overvåkning. Forskriften gjelder for et stort område mellom Alver og Austrheim.

Det er ikke registrert viktige friluftsområdet tilknytting til det aktuelle området. Det er et delvis bebygd hytte/naust område hvor stort sett eierne av disse oppholder seg. Tiltakene man her skisserer vil ikke påvirke friluftslivet i negativ forstand. Område vil fremdeles være åpent for ferdsel, bading og fiske.

Vi ønsker å fremheve at det her er snakk om legalisering av en eksisterende situasjon. Det vil si at det ikke endres noe på dagens situasjon med tanke på utfylling i sjø. I forskriften om vern av Lurefjorden og Lindåsosane åpnes det for dispensasjon til småbåthavner, flytebrygger og fortøyninger.

3.4 Om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Tiltaket tilfører nye båtplasser til området og det vil være åpent for å bli en badeplass eller fiskeplass fra kai for allmennheten. Området er godt tilrettelagt for at man skal kunne nytte seg av dette med tiltakene som er utført. I tilknytting til bryggen ligger det et anneks som leies ut til en lokal ungdomsklubb på Radøy. Se bilder på side 8. Her lagrer klubben båtutstyr og flytevester da de er leier og bruker en båtplass i anlegget. Anlegget er på denne måten med å bidra til aktiviteter blant barn og unge.



4 Forholdet til kommuneplanen og andre planer (jf. § 1 bokstav g)

Planområdet er uregulert og det vises derfor til KDP for Radøy. Av kartet ser man at planområdet er avsatt til LNF formål. På motsatt side av viken i Valdersnes er det avsatt områder med formål småbåthavn og naustområde.

Eiendommen er i dag uregulert men står i kommunedelplan for Radøy som LNF-formål, forbud mot tiltak i sjø og flerbruksområde for bruk og vern av sjø og vassdrag. Planlagt formål er således ikke i tråd med overordna planer. Området som er gjenstand for regulering er tegnet inn på en situasjonsplan som viser hvilke tiltak som vil bli i tråd med ny reguleringsplan.

Det er ikke tenkt å opparbeide eiendommen mer enn hva situasjonsplanen viser.

5 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. § 1 bokstav i)

Innenfor planområdet er det opparbeidet med asfaltert veg og parkering. Dette gjør at man får trygg tilkomst som er tilrettelagt for ambulanse og brannbil og evt. andre beredskaper som trengs.

I og med at planområdet ligger innenfor forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane så vil denne være med på å begrense og regulere utslipp som tillates. I forskriftene er det åpnet for å tillate småbåthavner, flytebrygger og fortøyninger. Vi antar derfor at det er gjort vurderinger om at slike type tiltak ikke utgjør noen større risiko med tanke på miljøskade.

Det må i planarbeidet utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Dersom det skulle vise seg at det på noen punkter er høyere risiko vil dette utløse nærmere utredninger. Dette kan være rapporter innen naturmangfold eller for konkrete arter, eller nærmere vurderinger av utslipp, støy eller skred. Dette vil sees nærmere på i selve planarbeidet og man tar ikke stilling til her hva som vil dukke opp i ROS-analysen.

6 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, fester, naboer og andre (jf. § 1 bokstav k)

I dette planarbeidet vil både statlige og private interesser bli berørte av planinitiativet. Interessene knyttet til strandsonen vil være viktigst å trekke frem. Statlige interesser vil være arealbruk langs strandsonen og i sjø.

For private vil det være interesser knyttet til forslaget om å utarbeide en plan som legger opp til en omfordeling av formålet småbåthavn i sjø. Dette vil kunne virke inn på areal avsatt til dette tidligere i kommuneplanen.

I og med at det her er tiltak som allerede er opparbeidet og det ikke er planlagt å utarbeide området ytterligere vil det ikke være nødvendig med større medvirkningsprosesser enn nabovarsel/oppstartsvarsel til grunneiere og offentlige organ. På nabovarslet vil det stå informasjon om hvordan man kan kontakte oss og vår besøksadresse til kontoret. Vi anser derfor planarbeidet i en slik sak å være tilstrekkelig dekket for medvirkning.

7 Hvilke offentlige organ og andre interesserte som blir berørt, og som skal varsles om planoppstart (jf. § 1 bokstav j)

Berørte offentlige organ som varsles i denne sammenheng:

- *Statens vegvesen*
- *Vestland fylkeskommune*

- *Fylkesmannen i Vestland*
- *BIR*
- *BKK*
- *NGU*
- *NVE*
- *Miljødirektoratet*
- *Fiskeridirektoratet*
- *Bergen Havnevesen*

Aktuelle naboer og berørte fagmyndigheter, eiere, festere og andre vil bli nabovarslet ved oppstart av planarbeidet. Dersom det er merknader innen oppstart vil disse bli kommentert i eget skjema som vil sendes over til kommunen. Merknader fra fagmyndigheter vil også bli tatt med videre i planprosessen dersom de er relevante. Planarbeidet vil og bli varslet i lokalavisen og alle som ønsker har mulighet til å komme med innspill.

8 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing (KUF), og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivare tatt (jf. § 1 bokstav l)

8.1 Bakgrunn for konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) §§ 6-8 angir hvilke planer som skal konsekvensutredes.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning er å klargjøre konsekvenser av planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Behandlingen av saker etter bestemmelsene skal bidra til at virkningene for miljø og samfunn blir belyst og tatt hensyn til når et tiltak planlegger og når det skal tas stilling til om tiltaket skal gjennomføres. Regelverket skal også sikre en åpen prosess slik at alle berørte parter kan bli hørt.

Forskriftens §§ 6-8 angir de spesifikke tiltak/planer som krever konsekvensutredning. Vår plan faller ikke inn under ordlyden i §§ 6 eller 7. Disse bestemmelsene omhandler kommuneplaner og andre planer under henvisning til vedlegg 1 i forskriftene.

I vår sak er det spørsmålet om planen krever konsekvensutredning etter § 8 i forskriften.

Bestemmelsen fremhever følgende:

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

Paragraf 10 i forskriften sier følgende:

§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming
- b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c) avfallsproduksjon og utslipp
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
- b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

- c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
- d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Slik ordlyden er utformet vil dette bero på en konkret helhetsvurdering, men hovedtema vil alltid være spørsmålet rundt omfanget av tiltaket/planen, jf. ordlyden «vesentlig». Dette tilsier at det normalt skal noe til før det vil være krav til en konsekvensutredning.

8.2 Vurdering av tiltak i planen opp mot KU-forskriften

Vi vurderer at denne planen ikke vil være omfattet av § 8 første ledd bokstav a), jf. vedlegg II punkt 12 bokstav b) Lystbåthavner. Småbåtanlegget (bryggen) som er plassert i planområdet er ikke dimensjonert for båter større enn 15 meter. Småbåter er definert jf. småbåtloven §1 som båt inntil 15 meter. Området er ikke dimensjonert for store båter og fartøy. Vi anser således at planen ikke utløser KU på dette punktet. Innenfor planområdet har man likevel et kaiområde som er dimensjonert for 1 stykk større båter enn 15 meter. Tiltakshaver har selv en båt på 20 meter som ligger til kai her. Men her er det bare snakk om 1 båt som ligger inntil kai som er større enn 15 meter. Vi finner derfor at beskrivelsen «lystbåthavn» ikke er passende i dette tilfellet. Vi vurderer at 1 båt på 20 meter innenfor planområdet ikke vil utløse krav om KU jf. av § 8 første ledd bokstav a), jf. vedlegg II punkt 12 bokstav b) Lystbåthavner.

Det er derimot vurdert nærmere om planen utløser KU etter forskriftene §8 a) jf. Vedlegg II punkt 13 jf. § 10 tredje ledd bokstav c) ved statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og bokstav d). Tidligere Radøy kommune er plassert under punkt 7 i planretningslinjene – «områder med mindre press på arealene». I områdene nevnt i punkt 7 i planretningslinjene kan kommunen vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også innenfor 100-metersbeltet.

I dette tilfellet vil det utarbeides en plan som vil legge opp til et makebytte av arealformål fra ene siden av Søre Vallersvågen til den andre hvor tiltakene er utført. Man vil således bytte på formålene i kommuneplanen slik at det i praksis ikke vil legges opp til nytt areal med naustformål eller

småbåtanlegg, men at man heller bytter over ubrukt areal fra sør-vest siden av vågen. Hvor mye som skal byttes over vil beregnes i planframlegg.



Illustrasjon av mulig makebytte – størrelse og gjennomføring vil beskrives nærmere i planframlegg.

Med et slikt makebytte i planforslaget vil det slik vi ser det ikke være behov for utarbeidelse av KU etter forskriftene §8 a) jf. Vedlegg II punkt 13 jf. § 10 tredje ledd bokstav c) ved statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og bokstav d). Makebyttet vil være i tråd med kommunedelplan for Radøy, da det ikke legges til nytt areal. Det er i oppstartsmøtet med kommunen avklart at et slikt makebytte kan være en god løsning på denne situasjonen. Se vedlagt referat etter oppstartsmøtet.

Eventuelt LNFR areal som mulig skal omgjøres i planforslaget er areal som ikke er knyttet til landbruksformål i dag. Det vil uansett være mindre areal enn 15 daa som potensielt kan bli omgjort i planforslaget og krav om KU knytt til landbruk faller bort.

9 Vår foreløpige vurdering i saken

I denne saken må man se på en helhetsvurdering som også tar med det aspektet at det her er tale om tiltak som er utført per dags dato. Det må også tas med at planen ikke legger opp til noen nye tiltak utover det som allerede er oppført. Med makebyttet som er tenkt å utarbeide i planen vil det slik vi ser det ivareta alle statlige interesser i saken. Man vil ikke legge opp til mer nyttbart areal i strandsonen, bare flytte på formål som allerede kan nyttes per dags dato.

En reguleringsplan vil gjennomgå helhetsvurdering av tiltakene.

Vi vurderer at det er flere fordeler ved å lage en reguleringsplan her. Vi lister opp følgende fordeler:

- Økt tilgang på båtplasser
- Opparbeidet område som kan nyttes som badeplass og område for fiske

- Opparbeiding av området i tråd med eiers egeninteresse
- Utnytting av et ubrukt område i dag
- Aktiv bruk av område for ungdommer i kommunen – ungdomsgruppe som har båtplass og båthus på tomten.
- Trygg tilkomst til og fra sjøkanten – også med tanke på oppbevaring av båt.

Vi ser også at tiltakene fører med seg noen negative konsekvenser – vi lister opp følgende av disse:

- Økt trafikkmengde – sjø og land
- Delvis privatisering av strandsonen