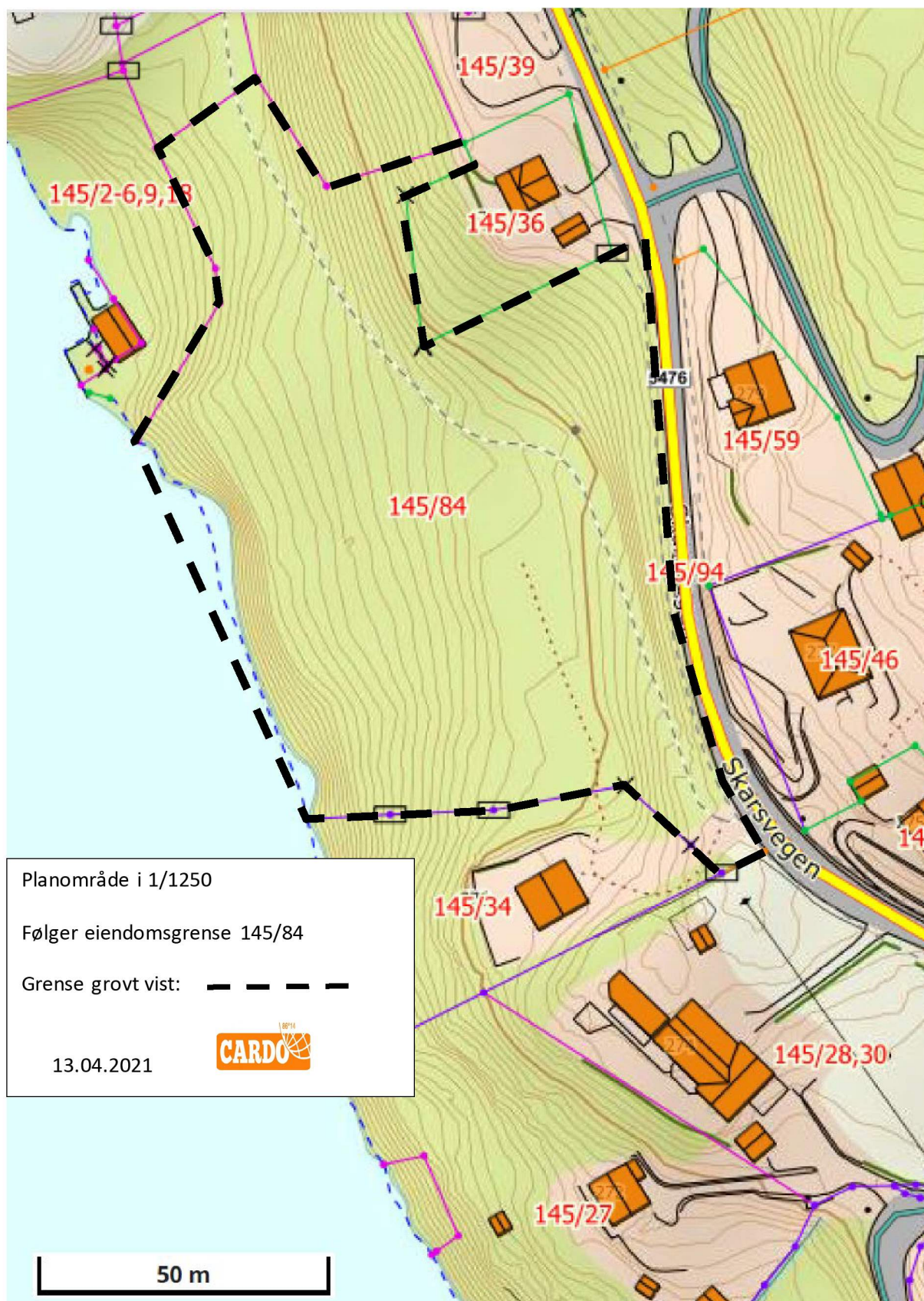


Planinitiativ

for gnr. 145 bnr. 84, Indre Fosse - Alver kommune



Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Cardo 8614 AS

Kontaktperson: Daglig leder Trond Tystad

E-post: brev.cardo@gmail.com

Telefon: +47 909 45 028

Opplysninger om forslagstillar

Firma: Reknes Byggjevarer LL

Kontaktperson: Egil Sagstad

E-post: egils@rbll.no

Telefon: 90681560

Opplysninger om heimelshavar

Namn: Reknes Byggjevarer LL

E-post/telefon:

Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

Reknes byggjevarer har hatt tomten siden 2006 og startet opp et reguleringsarbeid i 2010 med oppstartsmøte med Lindås Kommune og oppstartsvarel. I undervegs møte drøftet en boligbebyggelse i blokk og merknader.

En konkret vegutbetring som nå er nær forestående stanset fremdrift i planen. I og med at vegutbedringen kommer nå meldte vi som ny planfaglig konsulent (cardo 8614 AS) at en ville videre i planlegging av boligbebyggelse i blokk på tomten. Kommunen har meldt tilbake at i og med at overordnede planer er endret KDP 2019 og da det er vedtatt plan for Skarsvegen i 2016, så må planen starte med nytt planinitiativ, og ny oppstart.

Tomten er i stor grad planert og klargjort for bebyggelse for lenge siden og fremstår i dag som en ubebygget planert tomt. Det er ønske om et felles naust/sjøhus mot eksisterende naustbebyggelse nord i strandlinjen.

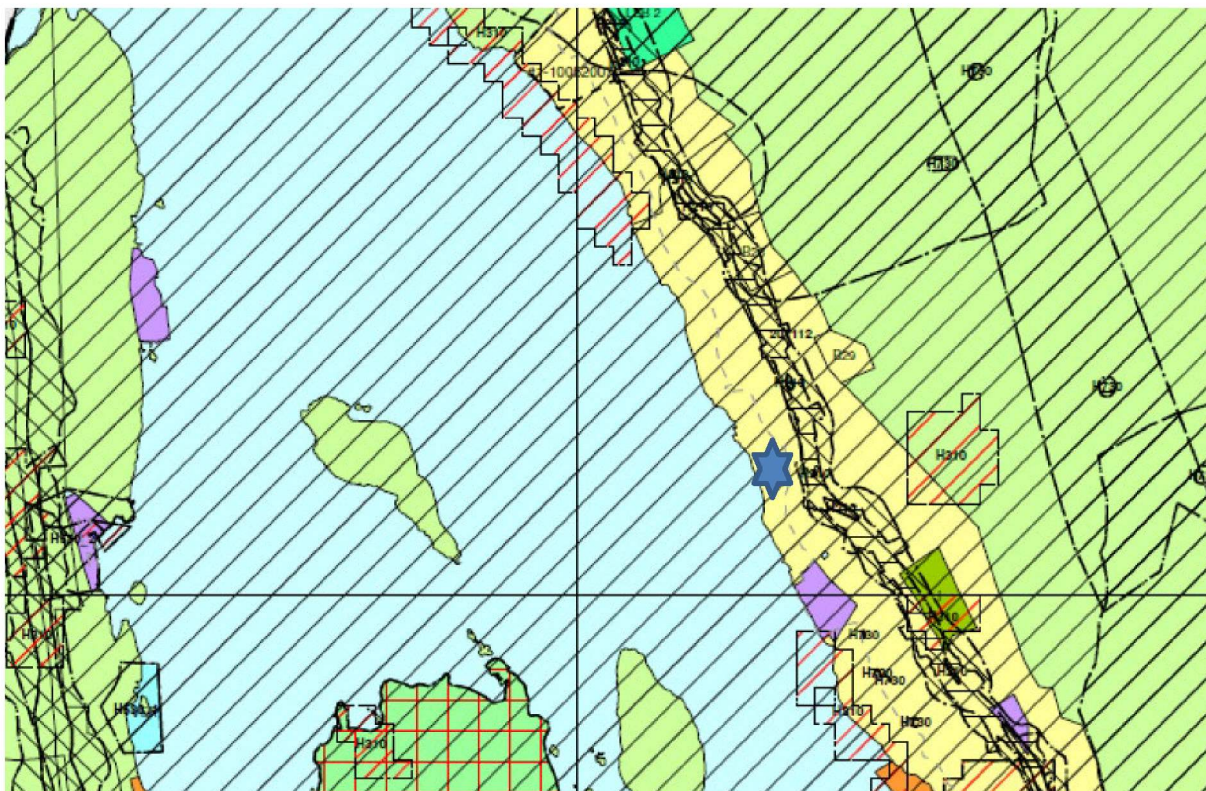


Figur 2 – bilde mot tomten fra hovedvei – planert tomt.

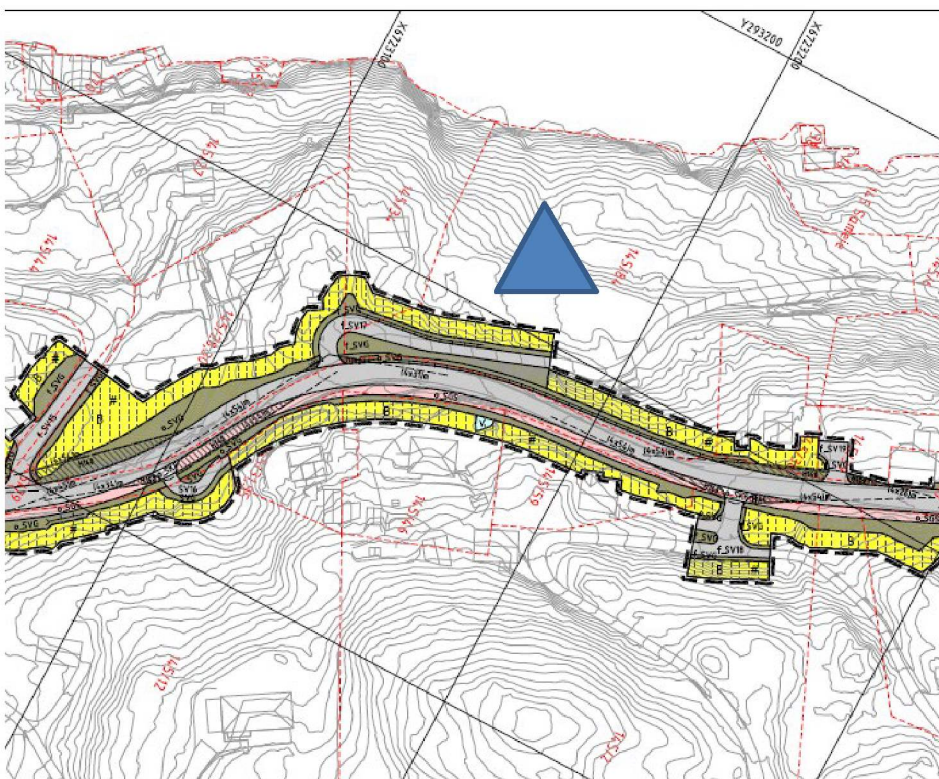
Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

Kommuneplanen systemet i Alver er foreløpig basert på de tre sammenslåtte kommunenes plansystem. Fra tidligere Lindås kommune er det KDP for Knarvik, Alversund med Alverstraumen som er det førende dokumentet, plan vedtatt i 2019. I tillegg er atkomsten regulert i

Her er planområdet boliger, eksisterende.



Figur 3, KDP Knarvik, Alversund med Alverstraumen 2019, planområdet markert med blå stjerne.



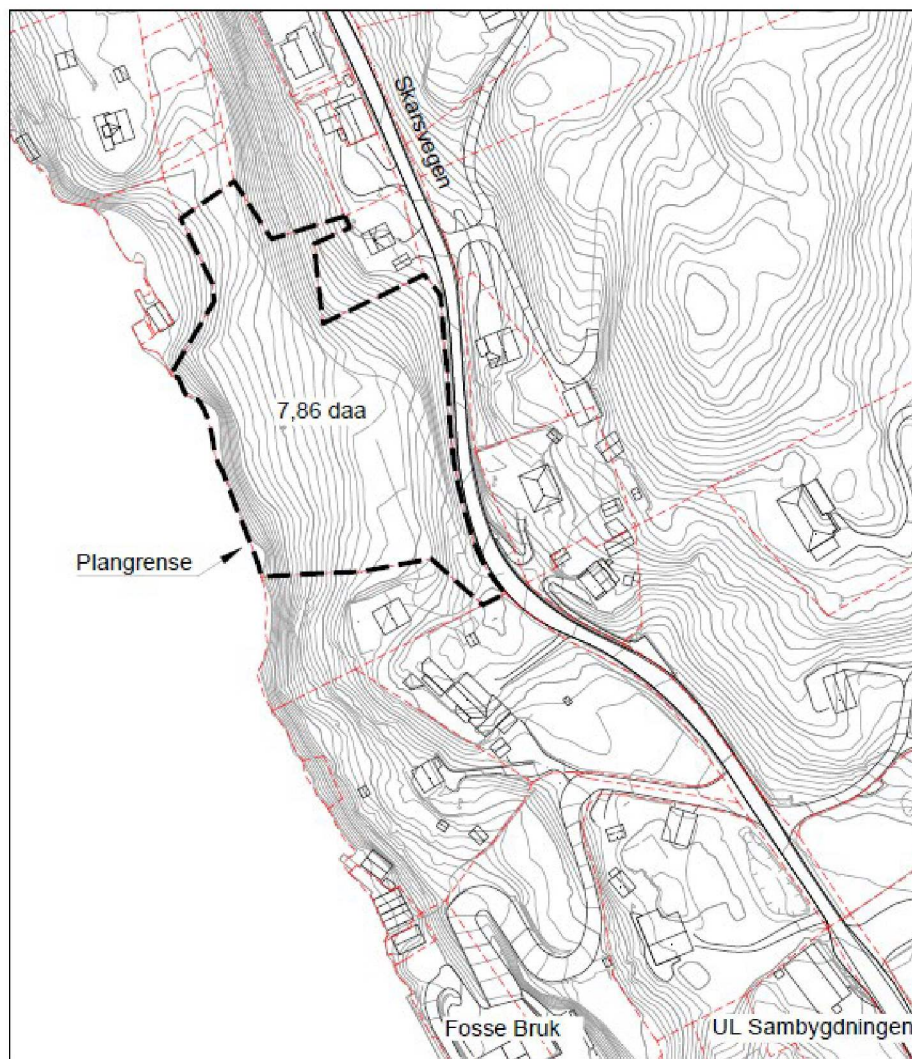
Figur 4 – reguleringsplan Fylkesveg 404 Skarsvegen, vedtatt 2016. Planområdet markert med blå trekant.

Helt syd i planområdet har gjeldende reguleringsplan for Skarsvegen en liten stripe veggrunn grønn og bolig. Bustad er avsluttet ved vegplanens yttergrense i nord. Elles er området uregulert.

Planområdet og omgivnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

Avkjørsel er regulert i nyere veiplan. En har derfor satt ønsket planområde til eiendommens avgrensing.

Forslag til plangrense vedlegges i pdf og sosifil, samt at planomrisset også er tatt inn i figur 5 under,



Figur 5 plangrense

Planområdet er i dag hovedsaklig en planert tomt og deretter en skrent som ender bratt mot fjorden. Det ligger langs Alverstraumen, langt inne (Syd) i indre Fosse. Og på nedsiden (vestsiden) av Skarsvegen.

Planområdet er på 7856,4 m².

Atkomstveien til området er i dag benyttet som veg mot sti til områder nord for planområdet. Elles står området brakk som en klargjort byggetomt. Hele planområdet er eid av forslagstiller som har kjøpt dette som boligutviklingstomt.

Atkomsten er fallende nordover langs vestsiden av Skarvegen. Hovedutbyggingstomten er 180 grader tilbake på utbyggingsplatået.

Strandsonen (planens vestside) er preget av et ca 9 høydemeters bratt parti mot fjorden (nesten stup). Det er to store flater på ca. kote 12-14 og på ca kote 17 (planert flate) og deretter ytterligere ca 10 meter opp til atkomst/Skarsvegen.

Nærområdet



figur 6 nærområdet, blå stjerne kulturminne, gul stjerne planområdet senter.

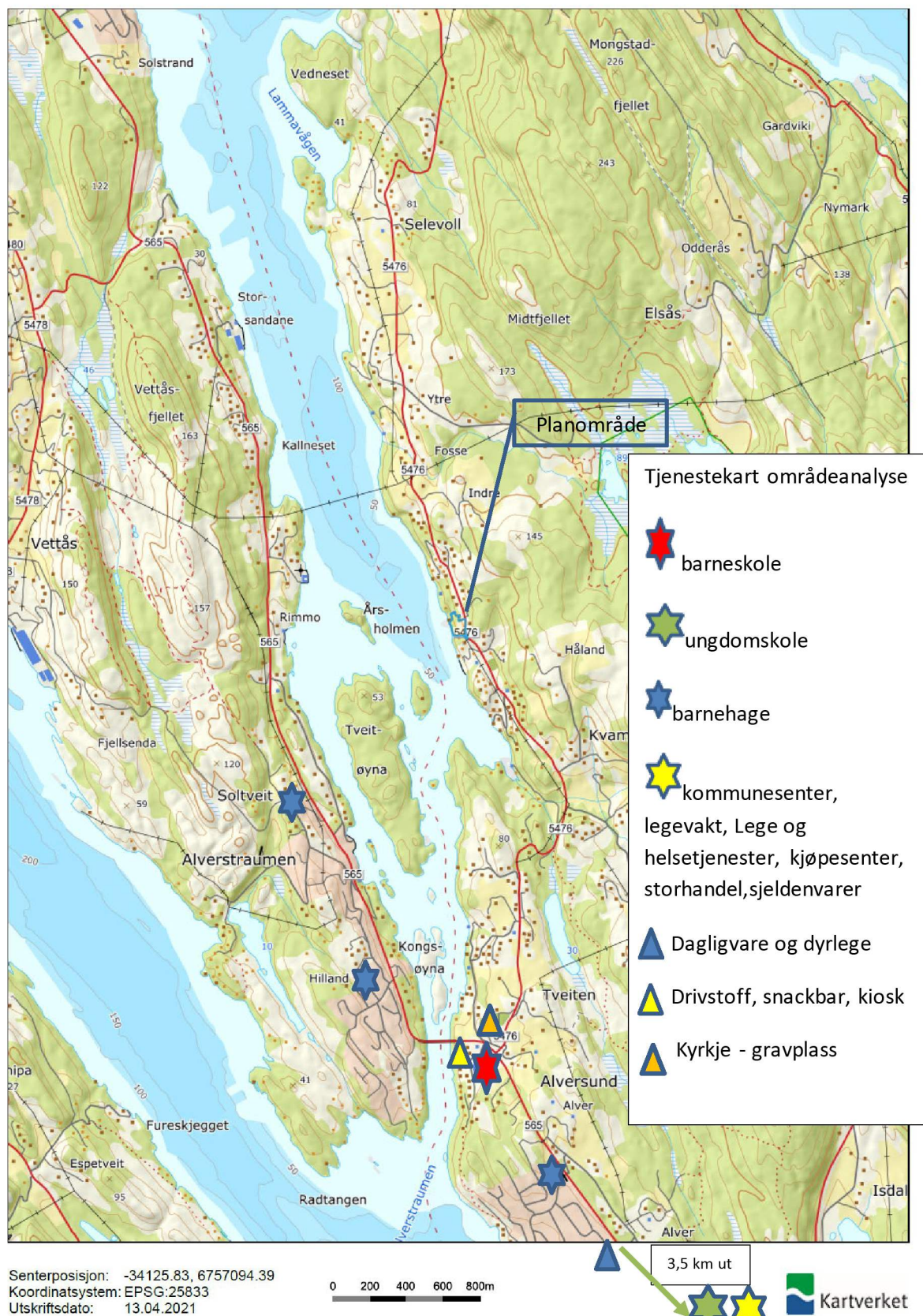
Bruk av nærområdet er dominert av Skarsvegen som går nordover retning Feste/Lygra. Langs Skarsvegen både på oppsiden og langs fjorden i dette området er det boligbebyggelse som er dominerende aktivitet. Kystlinjen er naust, naustsområder der det er tilgjengelig og stort sett utilgjengelig strandlinje der det er stupbratt som langs

planområdet. Nærområdet både over og under Skarsvegen bærer preg av bratt stigning fra Alerstraumen i vest og mot øst. Den bratte stigningen er avbrudt av noen flatere parti som de to i tomten, Skarsvegen og et parti noen meter over denne, men hovedinntrykket og formen er relativt sterk stigende side fra Fjorden i vest til høydepartiene noen hundre meter i luftlinje i østlig retning. Det går et nordøstgående skar fra oversiden av Skarsvegen over planområdet, med sti til høyere områder.

Før dagens avkjørsel når en kommer fra Alversund står minnesmerke reist ved innløp av første verdenskrig over krigsmenn fra Alver som deltok i kanonbåtkrigen under Napoleonskrigen, blant annet slaget ved Alvøen. Dette var Danmark/Norge på Fransk side mot England, men særlig en Dansk Norsk reaksjon på Englands kapervirksomhet mot våre skuter og kyst.

200 meter syd langs hovedvegen er det en idretts/fotballbane opparbeidet av lokalmiljøet.

STEDSANALYSE



Figur 7, kart 1 i stedsanalyse – tjenestetilbud, kartkilde statens kartverk, analysedeler cardo8614 AS, basert på www.alver.kommune.no

Stedsanalysekart nummer 1 viser avstand til tjenester og handel.

Snitt gangfart 3,3 km/t Snitt sykkelfart 15 km/t Snitt bilfart 40 km/t

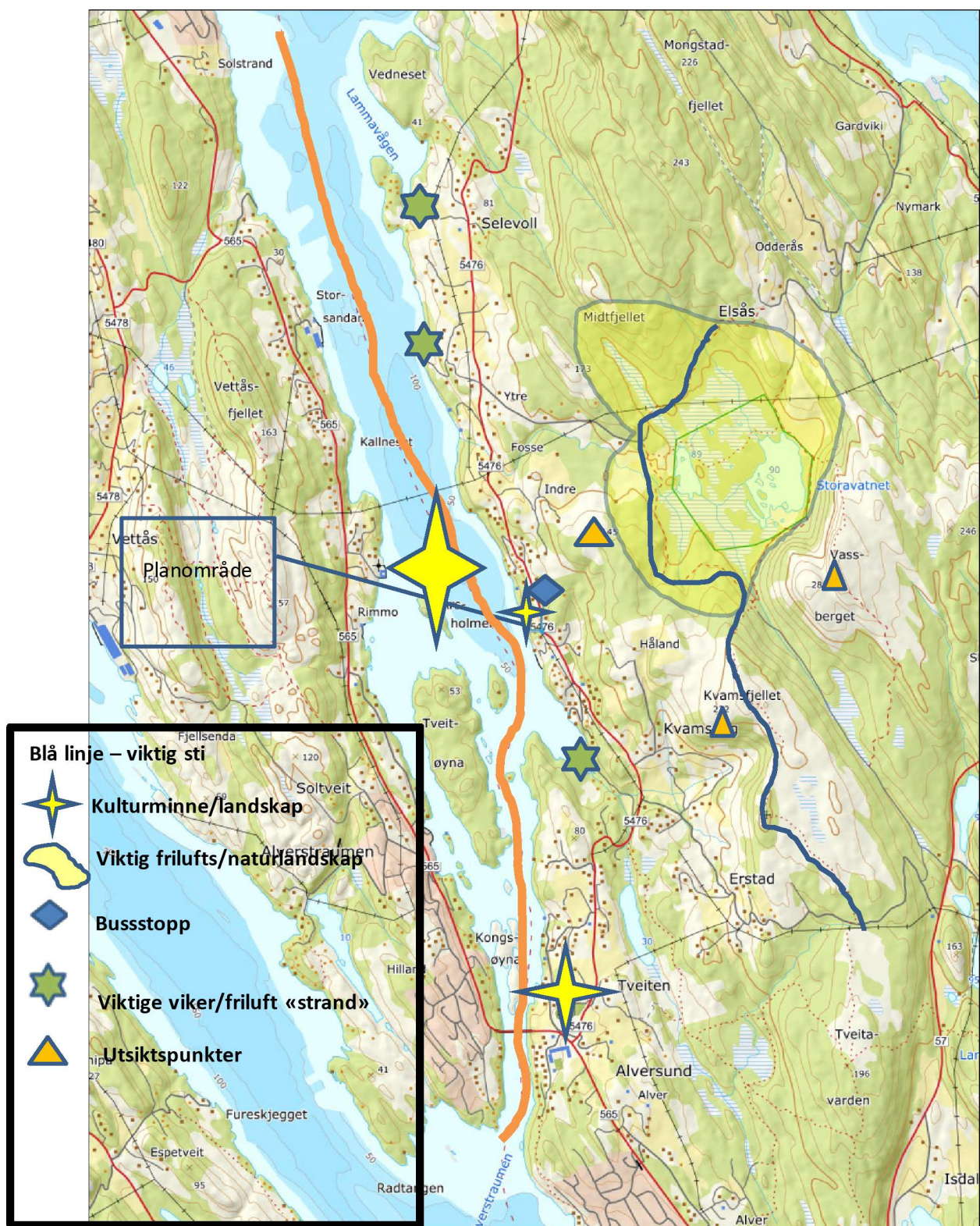
Avstander fra planområdet:

Måltema	Avstand nærmeste	Gange/Sykkel/Bil
Kyrkje og gravplass	2,8 km	51 min/11 min/4 min
Kiosk, snackbar	2,9 km	52 min/12 min/4 min
Barnehager henholdvis	3,5 km, 3,5 og 4,5 km	1 t 4 min/14 min/5 min
Barneskole idrett lokalt anlegg	2,9 km	52 min/12 min/4 min
Ungdomsskole	7,5 km	2 t 16 min/30 min/11 min
Kommunesenter, lege Offentlige kontor, bibliotek, Kjøpesenter og sjeldenvare Idrett større anlegg	7,5 km	2 t 16 min/30 min/11 min
Dagligvare	4,2 km	1 t 16 min/17 min/6 min

Kyrkje, Gravplass, snackbar, kiosk, barneskole, lokal idrett er i en avstand med gange for dem som går relativt langt, kort sykkellavstand og svært kort kjøreavstand med bil eller buss. Barnehage også, men her er gange over så lang avstand sjelden unntatt barn i vogn.

Dagligvare er over det som kan regnes som registrerbar gange. Kort sykkellavstand og veldig kort bilavstand.

Kommunesenter, helse, ungdomsskole, sentralanlegg idrett og all mulig handel er utenfor normal gangavstand, det er på middels sykkellavstand og kort bilavstand.



Senterposisjon: -34125.83, 6757094.39
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 13.04.2021

0 200 400 600 800m



Figur 8, kart 2 i stedsanalyse infrastruktur–strukturer

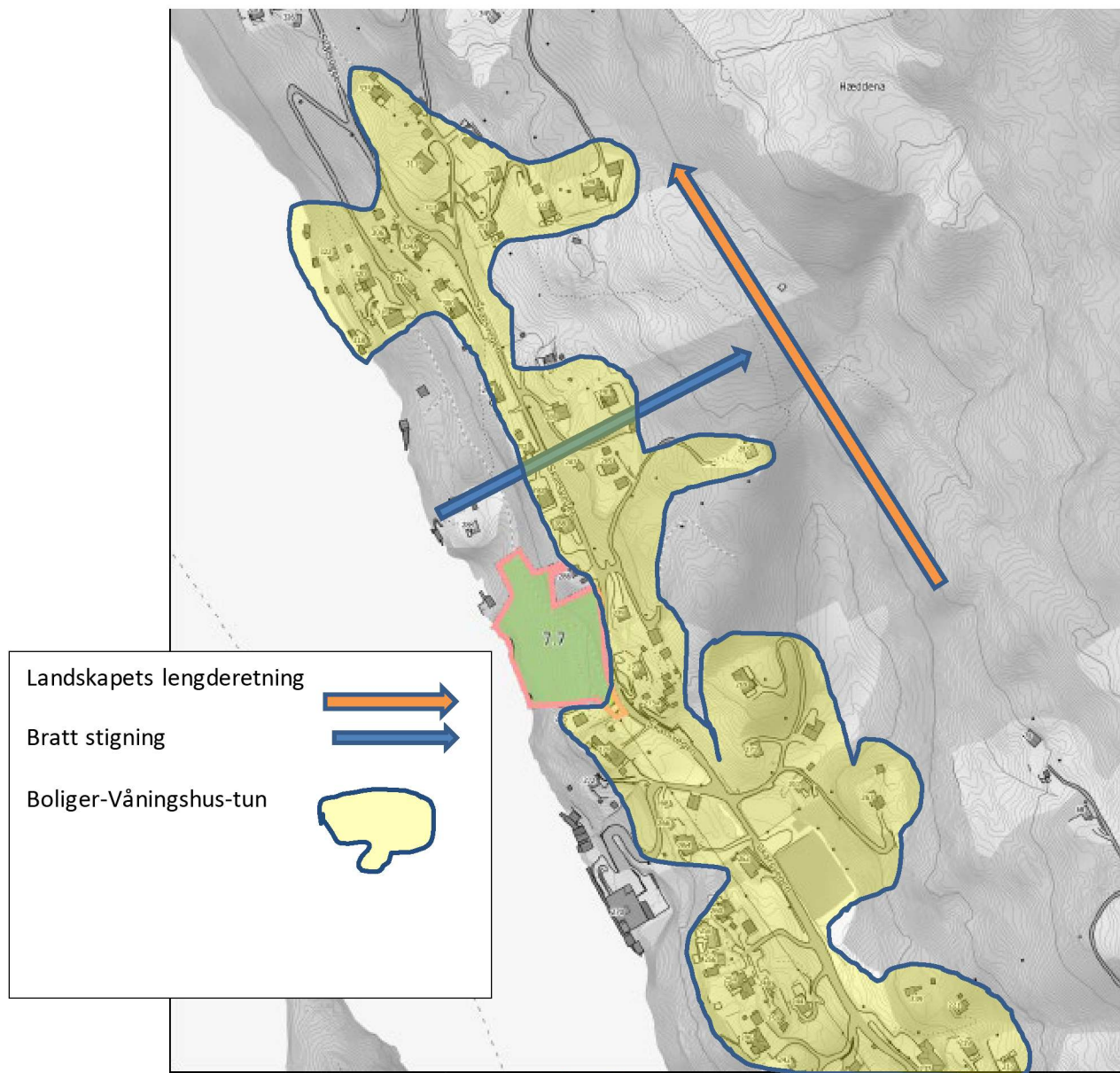
Kart to i stedsanalysen viser at planområdet ligger langs Alverstraumen. Den er en viktig blå/grøn struktur med et veldig spesielt og kjent parti av den indre farleia. Den er i sin helhet av oss markert som et viktig kultur og naturlandskap. I tillegg er området ved Kirken i Alversund og Napoleonskrigsminnesmerke kjente kulturminner i området.

Det er 75 meter til busstopp Indre Fosse Sør, buss med minimums to timers intervall i mest aktuelle reisetid, sjeldnere kveld og midt på dag.

Det går et drag i en dal opp mot stier mellom viktige utsiktspunkt/topper opp fra Skarsvegen ved planområdet. En er på dette området etter ca 700 meter i luftlinje. På dette nivået er det et stort friluftss og naturområde og stiene går mot det sentrale friluftsområdet ved Fossevatn. Kjernen av dette er noe over en km i luftlinje fra planområdet, med aksess både over det høye området eller langs veien til Ytre Fosse og derfra inn langs vei. Under en times gange til dette området, og 10 minutters sykling langs vei.

Alverstraumen er i hovudsak noe utilgjengelig mot sjø på grunn av strøm og terreng. Men det er flere viker som utpreger seg som rolige steder for svabergs/vik aktivitet. Tre av dem er markert på kartet, men det finnes flere.

Det er lite ledig naustplass i området, men i Skarsvågen er det utviklet et større anlegg. Dette er 3,8 km unna som er under 5 minutters kjøring og 15 minutter unna på sykkel. Det søkes et felles sjøhus/naust i reguleringen på området.



Figur 9, kart 3 stedsanalyse geografi, planområdet i grønt

Terrenget både i småform og i sin hovedform har en bratt stigning med få platå i øst/nordøstlig retning fra fjorden og en hovedretning i fjord og landterreng nord/nordvest når en ser fra Alversundsiden.

Tomten er markert som drivverdig skog i marklagskart, men dette stemmer ikke med dagens virkelighet som planert eller bratte fall mot sjø.

Områdene over er fra driv-verdig skog til fjell og skrint marklag, men for bratt for dagens drift.

Kystlinjen er ved planområdet bratt og utilgjengelig.

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



Figur 9 – skisse 1 tiltaket, nøst/badehus felles i rødt.

Figur 9 viser prinsipp for det hovedtiltaket en søker å regulere. Det er bruk av dagens vei, men endret stigning ved at den tas litt i bue og at den tar ned noe høyde fra avkjørsel.

Denne kommer ned i et snuområde, minirindkjøring, og kjøres inn under et større parkeringsdekke. Oppå dette dekket etableres det utomhusområde, lek og opphold i sjøfronten, og en boligblokk i bakkant.

Flaten inn nord i planområdet vurderes for en felmannsbolig eller å nyttes som utomhusopphold.

Tilsvarende vurderes det om platå/flatere område nærmere fjorden skal nyttes som en mindre blokk eller utomhus opphold.

Det planlegges mot 5.000 til 8.000 m² BRA eksklusivt parkeringsdekker under lokk/bakke, og samlet 35-60 boenheter. Endelig størrelse og fordeling må settes etter at en har drøftet byggegrense mot sjø.

Planarbeidet, særlig forhold til å planlegge opp mot hvordan byggegrense mot sjø settes etter detaljert utredning er vesentlig

Det planlegges et mindre naust/sjøhus felles for bebyggelsen, lokalisert ved nabonaust.

- Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet.

Det er satt følgende føringer for arkitektur så langt:

- Materialer med kombinasjon av tre og mur.
- Hovedblokk med brudd både i fasader og ved at det er høyere etasjer for deler av bygget, med uteområde og utsikt mellom. Viktig for å gi mindre bombastisk profil sett fra farleia og sett fra veien.
- Maksimal høyde for hovedblokk vurderes ved å sette at en aldri skal stikke over hovedveien med mer enn maksimalt en vanlig enebolighøyde, og da i brutte fasader øverst.
- Hovedblokken skal trekkes tilbake på parkeringslokket, slik at antall synlige etasjer dempes ved syn fra farleia. Brudd i fasade og brudd i takform skal medvirke til det samme.

Tilkomsten forholder seg til oppgraderingen av avkjørsel i planen for hovedveien og deretter at en fører vegen i en bue slik at en kommer ned med lavest mulig stigning til et vende område, evt. en liten fredeliggjort rundkjøring med grønt miljø i midten og rundt.

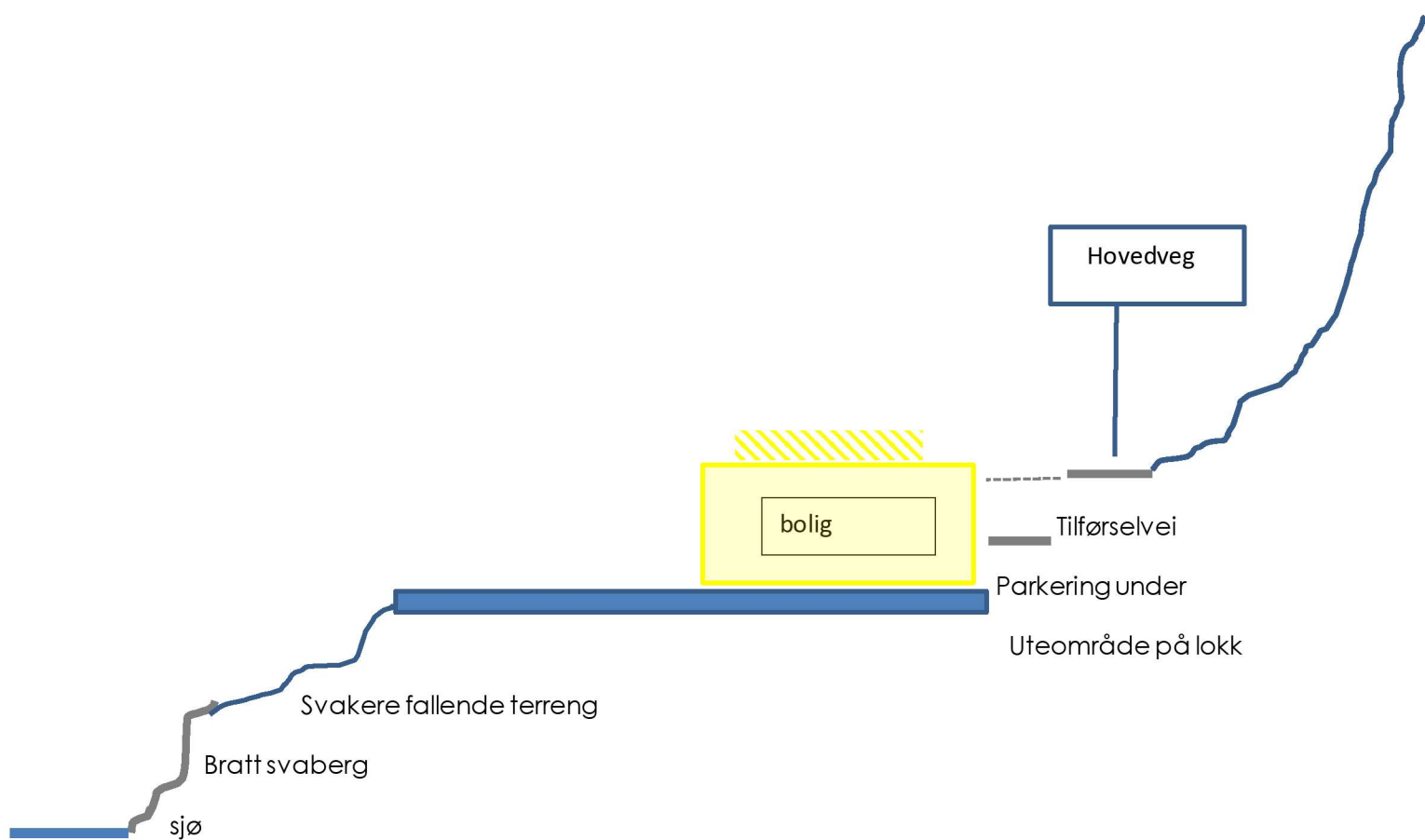
Det forutsettes energiklassing etter høy miljøstandard.

Det vil bli valgt nedgravd miljøstasjon med NGIR sine fraksjoner om dette fremsettes som krav fra NGIR.. I egen renovasjonsteknisk plan vil en se på NGIR sine krav for tømmebil og mest sannsynlig lokalisere miljøstasjon ved minirundkjøringen. Eller opp mot hovedveg

En vil bortsett fra et næst/felles sjøhus bevare den relativt bratte og markerte strandsonen urørt, slik at den er en høy buffer mot farleia og har et naturlandskap som i dag.

En vil ivareta Napoleonskrigs minnesmerket.

Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)



Figur 10 over viser et snitt midt i hovedblokken ved et gitt alternativ.

Fra venstre i snittet er Alverstraumen i flatt blått. Så følger det ca 9 meter høye bratte berget mot sjø- Deretter svakere stigende terreng.

På ca cote 18 etableres en parkering med toppdekke på 21 meter. Med fem etasjers hovedbygg trukket inn på dette vil det nå noe over Skarsvegen på ca 34 meter over havet, og med fire etasjer noe under Skarsvegen. Eventuelle inntrukne toppetasjer i delte byggkropper på toppen vil da fremstå som maksimalt 1- 1,5 etasjes hus over vegen med utsikt mellom.

Dette er ikkje detaljarkitektur, men viser hvordan bebyggelsen kan innpasses mot det stigende terrenget både under og over byggelandet, slik at byggets virkning dempes av terrenget. Over Skarsvegen fortsetter stigende terreng.

Fra kystlinjen til Skarsvegen er det ca 70 meter i luftlinje.

Vegfremføring er oppgradering og litt omlegging av eksisterende veg, samt etablering av ny avkjørsel etter planen for hovedvegen.

Utbyggingen vil ha en viss effekt på utsikten frå farleia på denne siden, men tilbaketrukk på et platå over en bratt kystlinje og mot bygget vei og eksisterende utsprengt atkomst og planert tomt.

Et attraktivt prosjekt med parkering i garasjen nær sjøfronten har vist seg som en god måte å ha et attraktivt nytt sted for personer som er forbi perioden med barn i huset. Det kan således frigjøre større familieboliger og våningshus på gårder for folk i familiefasen. Kommunen har 9.500 eneboliger og bare 948 leiligheter. Et attraktivt og ganske sentralt sjønært prosjekt vil som nevnt sannsynligvis bidra til omstilling av eksisterende eneboligmasse til barnefamilier.

Det er et eksisterende miljø med kulturhus og liknende i nabolaget, som vil få styrket tilfall av nye beboere og deltakere i miljøet.

Det kan hindre lekkasje til Bergens/Sandvikens indre sjøfront av innbyggere som ser etter denne type leilighet.

I og med at hovedtomten er planert, steinsatt og gruset, og ved at en har en naturlig barriere mot sjø som beholdes ser en ikkje vesentlige problemstillinger knyttet til biologisk mangfold.



Samfunnssikkerhet (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

Det vil bli gjennomført en risikostyring etter de akseptkriterier som kommunen ønsker brukt.

Her vil alle tema i sjekklisten sjekkes ut mot kjent kunnskap og databaser.

I og med at det er et sterkt fallende terreng over utbyggingen vil en ha en særskilt oppmerksomhet på alle problemstillinger knyttet til helning, som ras, steinssprang og overvann i vannveier. En vil sjekke av terreng, historisk erfaring og NVE sine aktsomhetskart. Ved eventuelle funn i disse vil en få utført rapport av faglig spesialistfirma.

En vil utrede forhold for brann og ambulansetjenester.

En har ikkje indikasjoner på forurensing i grunn eller luft og ikkje støyproblematikk.

Varsling (jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

- Det er ikkje noen særlige interesser i området som bør varsles og informeres som vi har sett før oppstartsvarsel.

- Naboer vil varsles, Statsforvalteren Vestland, Vestland Fylkeskommune, Statens Vegvesen, Alver Kommune avdelinger og etater i henhold til kommunens ønske, Brann og redningsvernet, NGIR,

Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

Det vil bli holdt informasjonsmøte ved oppstart. Det vil bli særskilte drøftinger med etater, organ eller organisasjoner som eventuelt reiser problemstillinger for drøfting.

Parter som ønsker å medvirke i prosessen og som melder seg vil bli invitert inn i konstruktiv drøfting.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#) (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav l)

- Planen utløser ikke utredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Det er boliger i et område avsatt til boliger i KPA. Planen er ikkje så omfattende at den kan regnes å utløse vesentlig konsekvens for samfunn. Den er lokalisert med tiltak i hovudsak ved etablert veg og planert/bearbeidet terreng og anses ikkje å utløse vesentlig virkning for miljø.
- Vurdering: Det er boliger i et område avsatt til boliger i KPA. Planen er ikkje så omfattende at den kan regnes å utløse vesentlig konsekvens for samfunn. Den er lokalisert med tiltak i hovudsak ved etablert veg og planert/bearbeidet terreng og anses ikkje å utløse vesentlig virkning for miljø.

Selv om planen ikkje utløser utredning etter KU forskriften, vil en peke på at funksjonell strandsone og visuell virkning Alverstraumen bør særskilt utredes.