

SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

Fråsegn til varsel om oppstart av privat planarbeid for gnr. 108 bnr. 161, Åtun, Alver kommune

Vi viser til brev datert 06.07.21 om oppstart av arbeid med detaljregulering for gnr. 108 bnr. 161, Åtun, Alver kommune. Hovudføremålet med reguleringa er å leggje til rette for bustader. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til bustadføremål. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Vurdering og innspel

Vestland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. For kommunar i gamle Sogn og Fjordane og Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane innanfor dei tidlegare fylkesgrensene fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

Arkitektur, estetikk og universell utforming

Planen må legge til rette for sosial berekraft. I denne samanheng er god bukvalitet med bustader som har god tilgang på skjerma uteareal, lys og luft. Det er viktig med variert storleik på bustadene for å legge til rette for ein meir mangfaldig samansetting av bebuarar og styrke området befolkningsstruktur. Krav til bukvalitet må vektast tyngre enn høg utnyttingsgrad. Fjernverknad og tilpassing til eksisterande terreng må vektleggast i planen.

Nye tilbod og type bustader må bidra til å vidareutvikle eksisterande tilbod i nærområdet. Planlagde tiltak bør spegle si tid, og gjennom nyskaping og tilpassing vere eit verdfullt bidrag til det lokale bygningsmiljøet. Planområdets eigenart og karakter må takast omsyn til. Nye bygg og strukturar må tilpassast strøkkarakter, og vere i samspel med nabobygg og omgjevnader på ein god måte.

Regionale planar vektlegg at universell utforming må ligge til grunn for val av løysingar tidleg i planlegginga. Dette gjeld særleg løysingar for tiltak for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma. Også areala ute må få universell utforming.

Tiltak for tilkomst, synbarhet, kontrastar, merking og utbetring av nivåforskjellar for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma bør innlemmast som eige del av planen.

Prosjektets føremål er mellom anna å leggje til rette for seniorbustader. Vestland fylkeskommune er positive til at dette prosjektet kan vere med å redusere udekkaste bustadbehov og leggje til rette for gode bustadsløysingar for dei over 55 år. Behovet for tenlege bustader for denne gruppa er stor.

Antal menneske som har funksjonsutfordringar aukar med alderen. Fylkeskommunen ventar difor at universell utforming av bustadene, uteområda og tilkomst vil vera i fokus i vidare planarbeid. Fylkeskommunen reknar med at universell utforming vil verte ein viktig del av utforminga av

bustadene. Dialog med brukargrupper anbefalast vidare gjennom prosjektets ulike fasar frå start til slutt. Dette vil i større grad sikra optimale løysingar for tiltenkte bebuarar.

Fylkeskommunen utfordrar utbygger til å ha høge ambisjonar om gode løysingar for universell utforming både ute og inne.

Barn og unges interesser

Regionale planar sett retningslinjer for lokalsamfunn, nærmiljø og bustad. Det skal sikrast gode uteareal. Kvaliteten på og tilgjenge til områda må vere såleis at born kan bevege seg til og frå på ein trygg og naturleg måte.

Utforminga må vere av høg kvalitet både estetisk og materielt og kunne nyttast av alle aldersgrupper.

Leikeareal bør utformast slik at dei er universelt utforma, har god og attraktiv utforming og tilfører området gode kvalitetar både som leikeområde og møteplass.

Friluftsliv

I område B1 ligg ei kolle som har verdi både som leikeområde, grøntdrag-element og som turområde. Ein bør i planen søke å bevare denne og tilpassa prosjektet overordna grøntdrag og eksisterande stiar innafor og i knyting til prosjektet. Dette vil sikra tilkomst og bruk av området for friluftsliv.

Landskap

All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltaka og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadene, for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Ein bør særleg taka omsyn til arkitektur, materialval og terrenginngrep i prosessen vidare.

Verknad på naturmangfald bør vurderast i planen, og fylkeskommunen føreset at planlagde tiltak ikkje vil ha negative verknader for landskapsområdet. Naturverdiar og biologisk mangfald må omsynstakast og søkast bevarast i størst mogleg grad.

Kulturminne

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vestland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Dersom tiltaket er i konflikt med nasjonale og vesentlege regionale kulturminneinteresser kan Vestland fylkeskommune vurdere fremje motsegn til planforslaget. Vi rår tiltakshavar til å gå i dialog med kulturminnemyndet for å synleggjere konfliktområda og om mogeleg finne løysingar som kan minske konfliktpotensialet før planen vert lagt fram til høyring.

Den Trondhjemske postveg

Vi gjer merksam på at den Trondhjemske postveg ligg tett på og i nærområdet til planområdet. Vi ber om at det vert teke særleg omsyn til denne i den vidare planprosessen. Postvegen er statleg listeført og har nasjonal kulturminneverdi. I det vidare arbeidet er viktig at ein tar omsyn til postvegen og karakteren til landskapet rundt den. Så langt vi kan sjå er viste alternativ 1 i planinitiativet det beste for postvegen, her er avstanden til vegen størst og bygningane er planlagd på nordsida av eksisterande kolle, det er heller ikkje planlagt infrastruktur (som for eksempel tursti) i nærleiken.

Vegfar som strekkjer seg tilbake i førhistorisk tid er ofte vidareutvikla til postveg på eit seinare tidspunkt. Før 1600-talet var det få køyrbare vegar i Norge. Vegfara var stiar og tråkk som blei brukt når folk gjekk eller reiste med hest. Vegen utvikla seg vidare frå å vere tråkk til «tjodvegar», med ei viss minimumsbreidde. Vegfara og vedlikehald av desse er omtalt i fleire skriftlege kjelder frå før 1537, blant anna Magnus Lagabøtes landslov frå 1274.

Vegfaret er nemnd i forundersøkinga til postvegen «Beskrivelsen over den Sikreste og mest bequemme Post Tour mellom Molde og Bergen» frå 1775. Om vegfaret frå Lindås til Fonnebust er det skildra: «Fra Fanebust til Lindaas Prestegaard ¼ Miil, findes vejen i God Stand». Noko som

betyr at postvegen mest sannsynleg er etablert over eit eldre vegfar. Veggen er også ein gamal kyrkjeveg for folk som budde kring Fensfjorden og har nok vore i bruk som det sidan mellomalder.

Varsel om kulturhistorisk synfaring

Det er ikkje kjend automatisk freda kulturminne i sjølve planområdet, men funn i nærområdet synar at staden har vore attraktivt for busetting gjennom store deler av førhistoria. Før vi kan gje endeleg fråsegn til planforslaget må vi gjennomføre ei synfaring for å vurdere potensiale for funn av ukjende automatisk freda kulturminne. Ved synfaringa vil vi ta stilling til om det vil verte naudsynt med ei arkeologisk undersøking for å oppfylle undersøkingsplikta jf. § 9 i kulturminnelova.

Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader på noverande stadium i planprosessen når det gjeld omsynet til kulturminneinteresser.

Samferdsel

Generelle merknader:

Vi ber generelt om at det vidare planarbeidet har fokus på desse punkta:

- Forholdet til overordna transportnett.
- Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og relevante målpunkt som skule, butikk, kollektivhaldeplass mm.
- Vurdering av kryssutforming mellom kommunal veg og fylkesveg, med tilbod til mjuke trafikantar.
- Utforming av veganlegg i samsvar med Handbok N100.
- Relevante rekkjefølgjekrav
- Universell utforming.
- Byggjegrænse langs veg

Særlege merknader til dette planarbeidet

Planområdet ligg nord for fv 5470 Fonnebustvegen. Tilkomst til overordna vegnett går om kommunal veg og kryss med Fonnebustvegen og vidare vest mot Lindås tettstad. Kryssområdet og kommunal veg er regulert gjennom eit planarbeid frå 2018, PlanID 1263_201516. Den regulerte løysinga syner i hovudsak samferdsleareal slik det er opparbeidd i dag.

Det vidare planarbeidet må vurdere kapasitet og utforming av kryssområdet. Det må vurderast opp mot eksisterande bruk og eventuell framtid bruk av nærliggjande område, slik det er vist gjennom godkjente arealplanar. Vi tenker særleg på bygging i samsvar med arealdel av kommunedelplan for Lindås, og eventuelle godkjente reguleringsplanar for området som skal nytte dette kryssområde som tilkomst. Ei enkel trafikkanalyse vil vere eit godt verktøy for å vurdere dette.

I følgje vedlagt referat frå oppstartsmøtet 07.05.21 er området omfatta av krav til områderegulering før vidare detaljregulering. Dersom ein vel å starte detaljregulering før områdeplanen er vedtatt bør ein stille strengare krav til dokumentasjon for reguleringsplanen, slik at intensjonen med områdeplanen vert tatt i vare.

Kollektivhaldeplass langs Fonnebustvegen er lagt ned, og næraste haldeplass er ved Lindås senter om lag 350 meter unna. Det vidare planarbeidet må vurdere om tilbodet til mjuke trafikantar er tilstrekkeleg utbygd til sentrale målpunkt på Lindås tettstad.

Byggjegrænse langs fylkesvegen er 50 meter frå vegmidte. Ei akseptabel byggjegrænse i dette tilfelle vil vere 30 meter frå vegmidte.

Dersom det vidare planarbeidet avdekke behov for utbetring av kryssområdet og tilbod til mjuke trafikantar, må det setjast rekkjefølgjekrav til opparbeiding av relevante samferdsleføremål.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre
<https://www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planrettleiing/>

Oppsummering

Vestland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på arkitektur, estetikk og universell utforming, barn og unges interesser, friluftsliv, landskap, kulturminne og samferdsel.

Vi står til disposisjon viss ein skulle ha spørsmål rundt regionale plantema og vidare planprosess.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule
fagleiar

Arvid Hauge
rådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Sakshandsamarar:

Arvid Hauge, avdeling for PKF - plan, klima og folkehelse

Tone Bøyum, avdeling for INV – forvaltning og utgreiing

Sigrun Wølsted og Berit Vik, avdeling for KII - kulturarv

Kopi til:

Alver kommune

Postboks 4

Statsforvaltaren i Vestland

Statens hus - Njøsavegen 2

Statens vegvesen

Postboks 1010 Nordre Ål