
Vår referanse 2020/78260-11
Dato 10.12.2021

ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

PlanID 46312020004

Fråsegn til høyring av detaljplan for Ytre Eidsnes gnr 215 bnr 2 mfl. Alver kommune

Vi viser til brev datert 2.11.2021 om høyring av forslag til detaljregulering for Ytre Eidsnes. Hovudføremålet i planen er å leggje til rette for bustad, med 5 nye einebustader. I KPA har området arealformålet LNFr, med ei omsynssone H510 - omsyn landbruk over seg. Tiltaket er difor vurdert til å falle inn under forskrift om konsekvensutgreiingar, og er utgreidd på tema knytt til naturmangfald, landskap og kulturmiljø, naturressursar og areal, bustad og transport.

Vestland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til vår fråsegn til oppstartmeldinga i brev av 17.1.2021.

Vurdering

Planfaglege merknader

Konsekvensutgreiinga tek for seg dei relevante tema knytt til reguleringa. Konklusjonen i utgreiingane er at planforslaget gjev inga eller liten negativ påverking på alle tema som er vurdert. Vi kan ikkje seie oss einige i konklusjonen nemnd i samanstillinga: *Konsentrert busetnad kan vera eit viktig verkemiddel for å hindre at meir verdifull jordbruksareal vert omdisponert på Eidsnes. Skal ein tillate fleire bustadar på Eidsnes så er dette vurdert til å vera ein fornuftig plassering og arealutnytting.*

Einebustader kan i liten grad reknast som *konsentrert bustad*-typologi, då fotavtrykket på denne og tilhøyrande behov for tilkomstveger, parkering, leik- og uteopphald, vil vere arealkrevjande sett opp mot arealbruk for leiligheitsbygg, som ein normalt klassifiserer som *konsentrert bustad*. Og argumentere for at denne typen bustad kan vere eit *verkemiddel* for å hindre at meir verdifull jordbruksareal vert omdisponert, er direkte feil bruk av konsekvensutgreiing som metode. Om kommunen alt har satt av arealet til LNFR, med omsynssone landbruk, så vil ikkje bustadbygging her avverge bustadbygging andre stader, gitt at kommunen har tilstrekkeleg med arealreserver til bustader i gjeldande KPA.

Vi er difor ikkje einige i at planforslaget har inga eller liten negativ påverking på tema landbruk. På bakgrunn av at formålet vil vere i strid med KPA, og konsekvensutgreiinga er mangelfull, vil vi rå i frå planlagd bustadetablering her.

Areal og transport

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet har som mål om at største delen av veksten skal kome i dei regionale vekstsonene, i Alver, omkring regionsenteret Knarvik. Vi var i oppstartsvareselet kritisk til å utvikle bustadar som både er i strid med overordna plan, jordvern og gjeldande regional areal- og transportplan. Vi rår difor i frå bustadetablering her.

Infrastruktur og veg /samferdsel

I uttalen vår til oppstart av denne planen hadde vi med ei liste av generelle vegfaglege krav som skal følgjast i planarbeidet. I merknadsskjemaet så er det berre kommentert «tas til orientering» på alle punkta Vestland fylkeskommune hadde til oppstart. Det er fleire av punkta som det ikkje er teke omsyn til i planarbeidet som no er sendt ut på offentlig høyring.

Byggjegrænse til veg

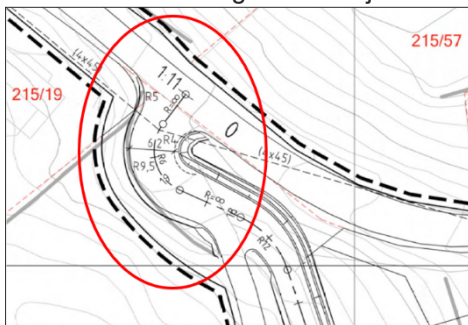
Det er ikkje teikna inn byggjegrænse til fylkesvegen og det er ikkje nemnt noko om det i planskildringa. Vi meiner det her skal vera regulert 15 meter byggjegrænse frå vegmidte av fylkesvegen, dette med omsyn til trafikktryggleik.

Leikeplassen

Leikeplassen er plassert for nære fylkesvegen. Med ei 15 meters byggjegrænse vil denne ligge utanfor byggjegrænsa, som vi som vegmynde ikkje vil akseptere. Plassering av leikeplassen er ugunstig plassert i høve til støy frå veg, og vil og vera til ulempe når ein skal drive med drift og vedlikehald av fylkesvegen.

Avkøyrsepunkt

Det er opplyst i planskildringa at kryss til fylkesveg 5456 Eidsnesvegen er tilkomstveg til 3 einestadar og ein fritidsbustad. Slik vi les kart over området vert krysset nytta av fire bueingar og fire fritidsbustadar. Det er lagt ved vegteikningar av avkøyrsepunktet til fylkesvegen, som ser svært likt ut som dagens situasjon.



Vi vurderer plankartet og vegteikninga slik at det ikkje er svingradius = 4 som er teikna i ytterkurven i avkøyrsla retning høgge. Men vi meiner at dette kan vera mogleg å få til ei større svingradius dersom ein trekker kurven bak avkøyrsepunktet enda lengre bak, så vil det vera mogleg å få til ei noko større svingradius i retning høgge.

Vi vurderer at dagens avkøyrse ikkje har meir enn svingradius = 3 i retning høgge, som vi meiner er for lite når planen legg opp til fleire nye bustadar. I tillegg inviterer dagens avkøyrse til å høyre ut på skrå, når det er så låg svingradius, som vi meiner er uheldig.

Vi ber difor om det vert gått nøye gjennom vegteikning og krava til utforming av avkøyrsla her.

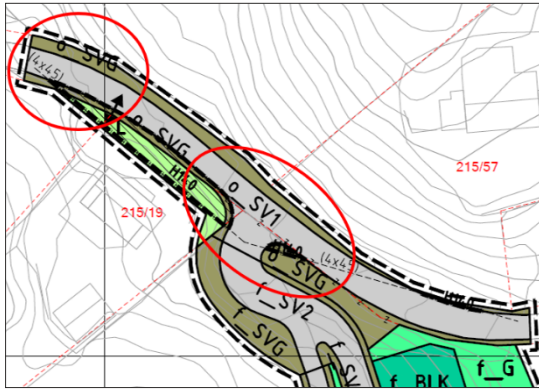
Plankartet

Det er også nokre feil i plankartet som vi meiner må rettast opp i. Vi at ei avkøyrse som ligg nord-vest i plankartet som er blitt gløymt i plankartet, vi ber om at det vert retta opp i dette.

I tillegg kjem det fram i saksframlegget til Alver kommune at;

«I plankartet er Eidsnesvegen med tilhørende sideareal regulert til offentlig areal (o_SV1 og o_SVG). Dette for å sikre drift og vedlikehold av veg og nødvendig grøft. Det er dermed foreslått å justere grensen mellom vegmyndighet og tilstøtende eiendommer i området ved avkjørselen der eiendomsgrense i dag delvis går inne i kjørebane. Endelig fastsetting av ny grense (i kraft av godkjent plan) etter ferdigstilling av o_SV1 og f_SV2 med tilhørende sideareal.»

Vestland fylkeskommune meiner at formålsgrænsa for o_SV1 skal følgje eigedomsgrensa for vegen og ikkje ta med avkøyrsla slik det er teikna i plankartet. Det skal ikkje leggjast opp til at vi skal overta eigedom utan avtale med oss. Det bør difor justerast på formålsgrænsa mellom o_SV1 og f_SV2.



Rekkjefølgjekrav

Føresegna til planen har ikkje med rekkjefølgjekrav om opparbeiding av avkøyrsla til fylkesvegen.

I saksframlegget frå Alver kommune står det fleire punkt som skal vera oppfylt før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn. Eit av dei er følgjande: «*Rekkjefølgjekrav i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, punkt 2.5.1 må inkorporerast i planframlegget sine føresegn.*»

Vi meiner dette punktet ikkje er oppfylt. Punkt 5.2.2 her seier berre at det skal ligge føre godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp før det kan gjevast IG. Det er ikkje teke med at dei tekniske planane skal vera godkjent av kommunen/aktuell vegmynde, slik som punkt 2.5.1 i kommunedelplanen seier. Her må det leggast inn eit punkt om at avkøyrsla skal vera godkjent av vegmynde før igangsetjingsløyve før ny bygging i planområdet.

Kulturminne og kulturmiljø

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert.

Konklusjon

På bakgrunn av strid mot overordna plan, og mangelfulle plandokument, rår Vestland fylkeskommune i frå godkjenning av planframlegget. Vi ser at det er ein rekkje punkt som må utbetrast før endeleg vedtak, om kommunen ønskjer å legge til rette for bustadbygging her. Mellom anna må forslagstiller regulere byggegrense til veg på 15 meter, leikeplassen i planen må verte flytta ut av byggegrensa, og avkøyrsepunktet vert vurdert og omprosjekterast. Det må og gjerast endringar i rekkjefølgjekrava. Vidare peiker vi på andre feil i plankartet, som bør rettast opp ved ein eventuell vidare sakshandsaming.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule
fagleiar

Liz Eva Tøllefsen
seniorrådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Saksbehandlarar:

Liz Eva Tøllefsen, seksjon for plan, klima og folkehelse

Lilian Bakke Byrknes, seksjon for veg og infrastruktur

Sigrun Wølstad, seksjon for kulturarv

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I
VESTLAND

Njøsavegen 2