

Endringsnotat – Reguleringsplan for Snekkevika

Reguleringsplan for gnr. 464, bnr. 41, m.fl. Alver kommune

PlanID: 4631 2020 007

Forslag til detaljregulering for Snekkevika, vart sendt inn til kommunen for 1. gongs handsaming 25.11.21. I tillegg vart ein oppdatert situasjonsplan, og planskildring revidert med riktige illustrasjonar, ettersendt 03.12.2021

I brev datert 06.12.2021, referanse 20/1094-21/81400, har Alver kommune vist til manglar/merknadar ved tidlegare oversendt planmateriale. Dei mest sentrale merknadane vert attgjeve og kommentert i dette notatet. Dei merknadar som ikkje er kommentert i skjemaet under, er retta i tråd med tilbakemelding frå Alver kommune.

	Alver kommune sin vurdering	Plankonsulent sin kommentar
P L A N K A R T	<p>Administrasjonen kan ikkje sjå at verken plankart eller vegteikningar viser breiddemål på SV2. I referatet frå oppstartsmøtet står det at hovudtilkomsten til området må utbetrast. Vidare står det at vegen er tenkt 3m brei med 3 møteplassar. Breidde er ikkje vist, og det kan sjå ut som den kun er tilrettelagt med 1 møteplass. Planen må sikre opparbeiding og vise at tilkomsten til planområdet stettar krava til rednings- og sløkkjeinnsats. Rettleiar vart sendt ved som vedlegg ved oversending av referatet til oppstartsmøtet.</p>	<p>I revidert planframlegg er det arbeidd vidare med tilkomstvegen til planområdet. Veggen er utvida, slik at tilkomstvegen er 3 meter eller breiare. Det er planlagt 3 møteplassar langs vegen. Opparbeidinga av vegen er også lagt inn som rekkefølgekav.</p>
	<p>F_BAV ligg innafor omsynssona – Bevaring kulturmiljø (H570). Er dette mogleg å unngå?</p>	<p>Minireinseanlegget vil vere nedgravd, og det er berre eit lokk som vert synleg i dagen. Dette vil etter vår vurdering ikkje ha ein skjemmande verknad på kulturminna. Vi har trekt vekk omsynssona frå området som er sett av til avlaupsanlegg, slik at dette ikkje vert overlappande med omsynssona.</p>
	<p>Undervegsmøte datert 29.10.2021: Areal i sjø i tilknytning til badeplassen bør vurderast sikrast som badeområde. Ser ut til å vere regulert til «Friluftsområde i sjø og vassdrag» sosi-kode 6710, og ikkje «Badeområde» sosi-kode 6770.</p>	<p>Dette er endra, slik at sjøarealet no er regulert til «badeområde», sosi-kode 6770.</p>
	<p>Stiller spørsmål til kvifor det er regulert byggegrens mot veg for heile BRF4 (BFR4) og store delar av BFR3, men ikkje for delar av BFR1, BFR2, BFR5 og heile BUN1.</p>	<p>Der byggegrensa ikkje er vist i plankartet, er den samanfallande med formålsgrensa. Hyttene sin lokalisering i terrenget er vist i situasjonsplanen. Ved lokalisering har ein tatt omsyn til blant anna myr og topografi. Nokon stader har det ikkje vore mogleg å legge inn ein byggegrens på 4 m til f.eks</p>

	<p>tilgrensande veg, dersom ein skal ta omsyn til topografi og myrar. Ved felt BFR5 er nokon hytter lokalisert nærmare vegen enn 4 meter, då ein ikkje ynskjer å komme i konflikt med myra i området. Elles er det lagt inn byggegrense mot veg ved BUN1 i revidert planframlegg.</p>	
<p>Stiller spørsmål til om andre særskilt angitte bygningar og anlegg (BAS) er riktig formål å nytte for to gangvegar.</p>	<p>Føremålet vart nytta då gangvegane ikkje skal etablerast som tradisjonelle gangvegar i terrenget, men heller boltast i berget under. Ein har sett at tilsvarende gangvegar har vore regulert som «anna særskilt angitt bebyggelse og anlegg» i andre planar. Det ikkje noko problem å omregulere frå BAS til SGG, og dette er gjort i revidert planframlegg.</p>	
<p>Bygget ved BUN4 ligg i konflikt med annan veggrunn.</p>	<p>Naustet i BUN4 og anna veggrunn overlappa ikkje. Ein har likevel valt å korte ned gangvegen slik at denne ikkje kjem for tett på eksisterande bygg.</p>	
F Ø R E S E G N E R	<p>§ 4.1.1 b) og c) – b) tar med seg parkeringsplass, medan c) skriv at parkeringsplass ikkje kan etablerast. Motstrid.</p>	<p>Teksten om at 36 kvm til parkering skal inkluderast i berekninga av BRA og BYA er teke bort. I revidert planframlegg har vi heller trekt frå 36 kvm frå BRA og BYA, slik at storleiken på hyttane ikkje overstig arealkrava i KDP.</p>
	<p>§ 4.1.1 f) – Administrasjonen ser på dette føresegnet som litt for generelt, som kan føre til problem ved byggesak. I denne planen ligg fleire byggegrenser i realiteten som byggegrense mot sjø, og ein kan då f.eks. ved BFR3 bygge ein terrasse heilt nede ved sjøen. Vidare kan eit slikt føresegn skape vanskar ved tiltak tett opp mot veg. Føresegnet må enten spesifiserast betre, eller takast vekk.</p>	<p>Føresegna er tatt vekk.</p>
	<p>§ 4.1.4 - Ser ikkje kvifor desse gangvegane (BAS1-2) er regulert til «anna særskilt angitt bebyggelse og anlegg». Kvifor er dei ikkje regulert til Gangveg/gangareal/gågate (SGG)? Om de ikkje har noko grunngeving for at det er regulert til BAS, må det omregulerast til SGG, og føresegn flyttast til § 4.2.3.</p>	<p>Gangvegane f_BAS1 og o_BAS2 er omregulert til f_SGG1 og o_SGG2.</p>
	<p>o_BAS2 manglar krav om høg grad av tilrettelegging, jf. undervegs møte datert 29.10.2021. (Planskildring skriv òg at det vert stilt krav om høg grad av tilrettelegging ved etablering av gangvegen til badeplassen.)</p>	<p>Det er lagt inn eit krav som sikrar av gangvegen skal etablerast med høg grad av tilrettelegging.</p>

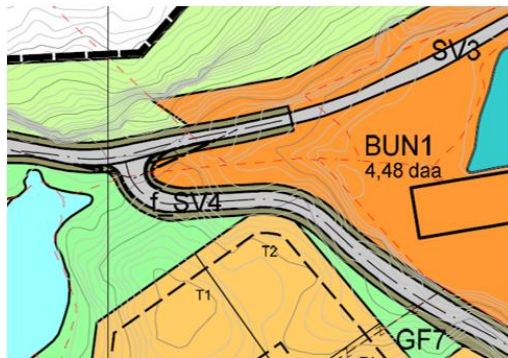
<p>Ingen føresegn tilknytt til marint verneområde. Er det gjort avklaringar med statsforvaltaren knytt til dette, jf. oppstartsmøtet under avsnitt om forskrift om vern av Lurefjorden?</p>	<p>Dette stemmer ikkje at det ikkje er nokon føresegn tilknytt marint verneområde. Det er lagt til eit føresegn under § 3.6 Miljøtiltak, som seier følgjande: «Alle tiltak i sjø skal vurderast opp mot Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver og Austrheim kommunar, Vestland fylke.»</p> <p>Arkoconsult var i samband med oppstart av planarbeidet i dialog med Statsforvaltaren i Vestland (tidlegare Fylkesmannen), ang. det marine verneområdet. Det vart då stilt spørsmål til om det måtte søkast om dispensasjon frå forskrifta før ein starta planprosessen, eller om ein kunne avklare forholda mot forskrifta gjennom høyringar i planprosessen, og at dette vart innarbeida som krav i føresegnene til planen.</p> <p>Statsforvaltaren kom med følgjande svar: «Det er ikkje naudsynt å søke om dispensasjon frå verneforskrifta før ein startar planprosessen. Om planområdet ligg i eller tett ved det marine verneområdet må ein i planprosessen vurdere om verneføremålet vert påverka. Verneforskrifta for Lurefjorden og Lindåsosane må vurderast og takast omsyn til i planprosessen. Det må også avklarast om det er naudsynt med dispensasjon frå verneforskrifta. Fylkesmannen viser til informasjon om marint vern på heimesidene våre. Det kan ikkje planleggast i strid med verneforskrifta, så om det er naudsynt med ei dispensasjon frå forskrifta, må dette vere avklart før planen kan vedtakast» (utdrag frå svaret).</p> <p>Planarbeidet har blitt vurdert opp mot forskrifta, blant anna i KU for naturmangfald. For å kunne vurdere tiltakas verknad på verna natur har det blitt vurdert som tiltaka er i strid med verneområdets verneformål. Påverknaden vart i konsekvensutgreiinga vurdert som ubetydeleg.</p>
<p>Det ligg ikkje inne noko rekkjefølgjekrav som sikrar opprusting av Snekkevika badeplass.</p>	<p>Undervegs i planarbeidet har plankonsulent hatt ein dialog med kommunen ang. badeplassen. Alver kommune har tidlegare kome med tilbakemelding om at det ikkje er naudsynt å leggje inn rekkjefølgjekrav som sikrar ein opprusting av badeplassen, då kommunen ikkje har parkeringsavtale i området, eller avklart kva det ynskjer å gjere med området i framtida. Kommunen har ikkje tatt stilling til om dei ynskjer å overta drifta av badeplassen. Det er ikkje</p>

		<p>hensiktsmessig å leggje rekkjefølgjekrav til opparbeiding av badeplassen, dersom denne ikkje vert overteke på sikt.</p>
A N N A	<p>Byggegrense mot sjø er ikkje tatt i vare. BFR1, BFR3, BFR4 og BFR5 strid tydeleg mot byggegrense mot sjø. Det same gjer VS1, VS2 og VS3. Administrasjonen ser ikkje at naturmiljø og byggegrense mot sjø har vore styrande for volum og plassering. Byggegrensa mot sjø er i sterk grad utfordra, og ei utbygging av dette volumet vil kunne påverke det overordna naturmiljøet.</p>	<p>Planskildringa omtalar forhold knytt til byggegrense, sjå særleg kap. 5.1.4 om SPR for differensiert forvaltning av strandsona, der byggegrensa omtalast, og kap. 5.1.2, der utvidinga av småbåthamnene omtalast. Dersom ein ynskjer ein utvikling i Snekkevika, er det nødvendig å utfordre gjeldande byggegrense. Sjølv om delar av fritidsbustadane vert plassert utanfor byggegrensa, legg ein også vekt på at heile området er sett av til fritidsbusetnad i KDP.</p> <p>Det vil ikkje vere mogleg å selje hytter ved sjøen, utan at desse har båtplass. Vi ser det derfor som heilt nødvendig i utfordre byggegrensa i sjø ved småbåthamnene, dersom ein skal leggje opp til ein utbygging i Snekkevika. Elles er byggegrensa ved f_VS1 sett basert på eksisterande tiltak i området. Fleire flytebrygger ligg utanfor gjeldande byggegrense i KDP.</p> <p>Slik vi vurderer det, vil det, er det nødvendig å i ein viss grad utfordre gjeldande byggegrense dersom ein skal legge opp til ein utvikling og utbygging i området.</p> <p>Elles er det utarbeida ein KU for naturmangfald, nettopp for å sikre at planarbeidet ikkje kjem i konflikt med viktig natur. Hyttene er også planlagt med omsyn til naturområda. For å unngå store terrengingrep kan hyttene byggast med ein inntrekk sokkel som tilpassast det underliggande terrenget. Det har også vore eit mål å unngår stor konflikt med myrområda, og hyttene som ligg nærme myrane vert derfor lokalisert ved mindre høgder i terrenget.</p>
	<p>ROS-analysen. Under punkt 18 i ROS-analysen om brannfare har forslagsstillar vurdert at brannsikkerheita innanfor planområde blant anna vert ivareteken gjennom gode tilkomsttilhøve for utrykkingskøyretøy. Kommunen er ikkje eining i denne vurderinga. Utifrå plankartet og vegteikningar er det regulert inn for få møteplassar og stigninga i enda av tilkomstvegen til område er i strid med krava. Kva breidde vegen SV2 skal ha/har, går ikkje fram av planmateriale.</p>	<p>Vegen er no regulert med vegbreidde på 3 meter, og med 3 møteplassar. Vi ser såleis at dette punktet er løyst.</p>

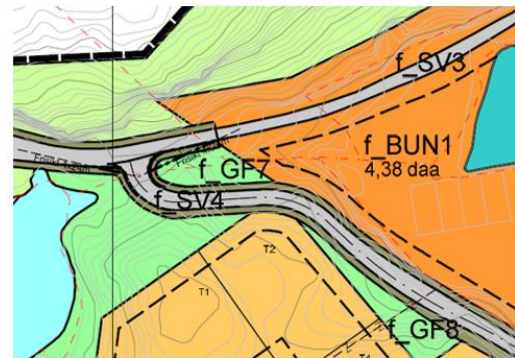
Ytterlegare endringar som er gjort

Parkeringsplass i tilknytning til badeplass, og gangvegen mellom parkeringsplassen og badeplassen, er regulert som offentlege. Parkeringsplass var tidlegare regulert som felles medan gangvegen var regulert med anna eigarform. Endringa er gjort då ein tolkar det slik at kommunen på sikt ynskjer å ta over drifta av badeplassen. Slik vi ser det, er det då hensiktsmessig at tilkomst og parkering også vert regulert som offentleg.

Naustområde er avgrensa slik at dette er i samsvar med KDP. Arealet mellom vegen og naustområdet er i revidert planframlegg regulert som grønstruktur. Det er også lagt inn byggegrense mot vegen innafor naustformålet.



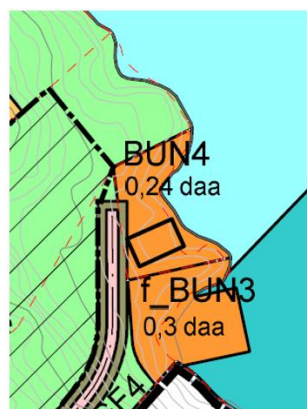
Første versjon



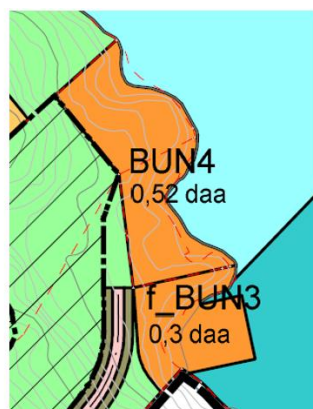
Revidert versjon

Plankart

BUN4 er utvida slik at avgrensinga mot nord er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området.



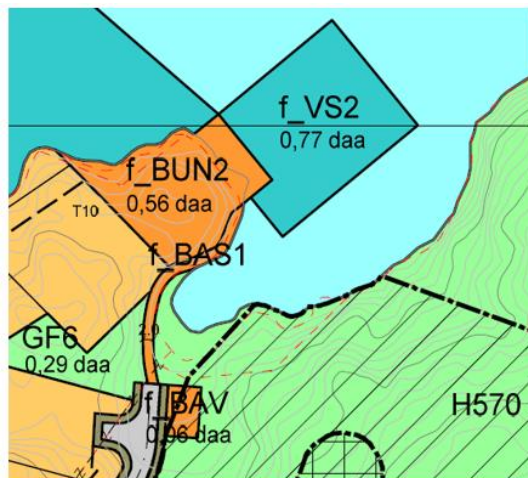
Første versjon



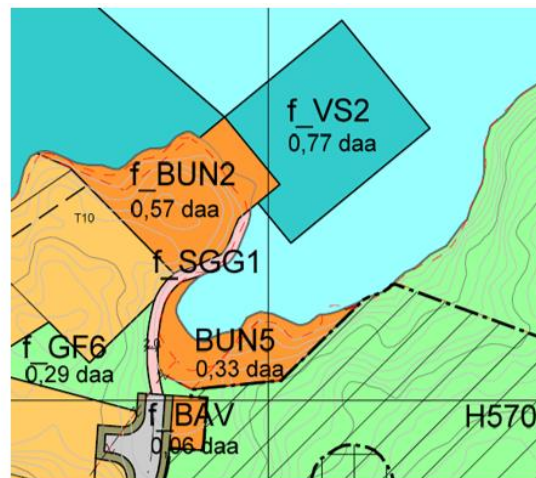
Revidert versjon

Eksisterande busetnad er ikkje lengre regulert med sosi-kode 1214 «bebyggelse som inngår i planen». Eksisterande busetnad er i revidert plankart vist som ein del av basiskartet.

Gbnr. 464/34 og 464/49 er lagt inn som naustformål. Dette er i samsvar med gjeldende plan for området. Deler av dette området (gbnr. 464/49) var overlappende med omsynssona for kulturmiljø. Omsynssona er derfor trekt tilbake, slik at denne ikke kjem i konflikt med naustområda.



Første versjon



Revidert versjon