



Alver kommune
Plan v/ Arealforvaltning
Postboks 4
5906 Frekhaug



Saknr.: 21-015 **Kommune:** Alver **gbnr.:** 215/2 mfl. **Gardsnamn:** Ytre Eidsnes **Dykkar ref.:** 20/9539-72629

Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes- Offentleg ettersyn og høyring

Dokumentliste:

Dok. nr.	Inn/ut	Dato	Avsendar/mottakar	Planstatus	Saksh.
2021/	Inn	02.11.2021	Alver kommune v/ Ole Martin Bolset	Detaljreguleringsplan	SMV

NGIR har mottatt detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes - Offentleg ettersyn og høyring, og har følgjande merknader:

Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar:

I Alver kommune (og NGIR området forøvrig) har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstvegar – til hentestadar – har tilstrekkeleg breidde og toler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsvegar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.

Kjevikdalen 04.11.2021

Siv-Merete Vedå

Siv-Merete Vedå
-Kunderådgjever-

Alver kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Vår dato: 25.11.2021
Vår ref.: 202016033-5
Dykkar ref.: 20/9539 - 21/2629

NVE si generelle tilbakemelding til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes - Gnr. 215 bnr. 2 mfl. - PlanID 46312020004 - Alver kommune

Vi viser til oversending av høringsdokument datert 02.11.2021.

Om NVE

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonalt sektormynd med motsegnkompetanse innanfor saksområda flaum-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser i vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å hjelpe kommunane med å forebygge skader frå overvatn gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og rettleiing om korleis nasjonale og vesentlege regionale interesser innanfor desse saksområda skal takast omsyn til ved utarbeiding av arealplanar etter plan- og bygningslova (pbl).

På grunn av stor saksmengd i høve til tilgjengelege ressursar har ikkje NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplanar som kjem på høyring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspel og uttalar til reguleringsplanar det det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Etter ei fagleg prioritering gi vi hjelp til dei kommunane som har størst behov.

NVE si generelle tilbakemelding

Som planmynde har de ansvar for å sjå til at NVE sine saksområde blir vurdert og ivaretatt i planframlegget. Vi har laga ein [Kartbasert rettleiar for reguleringsplan](#) som leier dykk gjennom alle våre fagområde, og gir dykk verktøy og innspel til korleis våre tema skal takast omsyn til i reguleringsplanen. Dersom de ikkje alt har gått gjennom rettleiaren rår vi dykk til å gjere det, og vurdere om våre saksområde er teke omsyn til i planen. De må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE rettleiar [2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



De kan også bruke våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og rettleiinga lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVE sine nettsider finn de koplingar til rettleiarar og verktøy. Det ligg også mykje arealinformasjon på NVE sine kartløyisingar.

Kommunen sitt ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.

De kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret hjelp i saka.

Med helsing

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Toralf Otnes
senioringeniør

Dokumentet blir sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar

Mottakarliste:

Alver kommune

Kopimottakarliste:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND

Arkiv: <arkivID><jpID>
PlanID-46312020004,
Plannavn-Ytre
Eidsnes, Komnr-4631,
GBNR-215/2, FA-L13

JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 22.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
049/21	Eldreråd	29.11.2021
051/21	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	29.11.2021

Offentleg ettersyn og høyring - Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne 29.11.2021:

Handsaming:

Framlegg:

Rådet vil peika på at universelt tilgjenge bør vera krav som gjeld alle nye bustadar i Alver. Dei som flyttar inn bør kunna bu der heile livet. Rådet kjem tilbake til dette i samband med handsaminga av kommuneplanen. I planleggjinga av rådsmøta i 2022 følgjer leiar og nestleiar opp orienteringa om byggesaker som vart gjeven i sak 35/21 pkt.6.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

RMNF- 051/21 Vedtak:

Rådet vil peika på at universelt tilgjenge bør vera krav som gjeld alle nye bustadar i Alver. Dei som flyttar inn bør kunna bu der heile livet. Rådet kjem tilbake til dette i samband med handsaminga av kommuneplanen. I planleggjinga av rådsmøta i 2022 følgjer leiar og nestleiar opp orienteringa om byggesaker som vart gjeven i sak 35/21 pkt.6.

Eldreråd 29.11.2021:

Handsaming:

Det vart sett fram følgjande felles uttale i saka:

Eldrerådet er positiv til at 50 prosent av bustadane skal ha universell tilkomst, men vil peika på at det er sterkt ønskjeleg at fleire av bustadane blir universelt tilgjengelege.

Eldrerådet vil gje uttrykk for at det er positivt med bustadbygging i distrikta.

Felles framlegg i møtet vart samrøystes vedteke.

ER- 049/21 Vedtak:

Eldrerådet kjem med følgjande uttale i saka:

Eldrerådet er positiv til at 50 prosent av bustadane skal ha universell tilkomst, men vil peika på at det er sterkt ønskjeleg at fleire av bustadane blir universelt tilgjengelege.

Eldrerådet vil gje uttrykk for at det er positivt med bustadbygging i distrikta.

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i eldreråd og råd for menneske med nedsett funksjonsevne

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 har Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021, som sak 128/21, gjort vedtak om å leggja planframlegg ut til offentleg ettersyn.

På oppdrag frå Egil Magnar Eidsnes legg ABO Plan & Arkitektur fram forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl., planID: 46312020004. Planområdet har ein storleik på omtrent 6.8 daa, og ligg mellom Knarvik og Ostereidet. Ostereidet er næraste senter med sørvestilbod, og ligg omtrent 7 km frå planområdet.

Formålet ved reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadbebyggelse med 5 einebustader. I overordna plan har området arealformålet LNFr, med ei omsynssone H510 – hensyn landbruk over seg. Sidan tiltaket fell under forskrift om konsekvensutredninger § 6, er det i dette planarbeidet utarbeida ei konsekvensutgreiing.

Planframlegget omfattar 12 dokument. Vedleggslista ligg nedst i dette dokumentet.

Denne saka vert meldt opp i rådet som eit ledd for medverknad. Rådet kan ta stilling til planframlegget, og komme med sine merknadar.

Vedlegg i saken:

09.11.2021	1. Reguleringsplankart 14.09.2021	1638645
09.11.2021	2. Reguleringsføresegner 21.10.2021	1638646
22.11.2021	3. Planskildding Ytre Eidsnes 14.10.2021	1638647
22.11.2021	4. ROS-analyse Ytre Eidsnes 23.11.2020	1638648
22.11.2021	5. Konsekvensutgreiing Ytre Eidsnes 01.11.2021	1638649
09.11.2021	6. Illustrasjonsplan 14.09.2021	1638650
09.11.2021	7. Sol-Skygge illustrasjonar Ytre Eidsnes	1638651
22.11.2021	8. VA-rammeplan Ytre Eidsnes 25.06.2021	1638652
22.11.2021	9. Vegteikning C001 og C002 17.06.2021	1638653
22.11.2021	10. Perspektiv og snitt 11.03.2021	1638654
09.11.2021	11. Merknadsskjema planoppstart 19.02.2021	1638655
09.11.2021	12. Saksframlegg - 1. gongs handsaming	1638656

ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Uttale vedr - Offentlig ettersyn og høring - Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004, Alver kommune

Vi viser til deres brev av 02.11.2021 vedrørende ovennevnte.

Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS (BHF IKS) har fått delegert myndigheten som tilligger kommunen etter Lov om havner og farvann (hfl.) av 21.06.2019 jf. § 4 fra Alver, Askøy, Austrheim, Bergen, Bjørnafjorden, Fedje, og Øygarden kommune.

Hfl. har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann

Vurdering av planforslaget

Det ligger til kommunens myndighet å ta stilling til ønsket arealbruk for området, vi presiserer imidlertid at det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til alminnelig ferdsel til sjøs. Generelt er vi av den oppfatning at det ikke bør settes av større arealer i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig.

Ut i fra vedlagt plankart ser det ikke ut til at planområdet berører sjøområdet, og vi kan dermed ikke se at planene vil komme i konflikt med de interesser som vi er satt til å ivareta.

Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i sjøområdet krever tillatelse fra BHF IKS, jf. hfl. §14, første ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

Med hilsen

Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS

Hanne Gunnarskog - saksbehandler

Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS

Besøksadresse:

Nøstegaten 30, 5010 Bergen

Postboks 6040, 5892 Bergen

Kontakt:

Tlf.: +47 55 56 89 50

bergen.havn@bergenhavn.no

www.bergenhavn.no

Fakturainformasjon

org.nr.: 922 741 972

Postboks 6225, 5893 Bergen

okonomi.havn@bergenhavn.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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 konsekvensutgreingar, 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

Konsekvensutgreinga tek for seg dei relevante tema knytt til reguleringa. Konklusjonen i utgreingane 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.*

Einbustader 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 leilegheitsbygg, 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 konsekvensutgreinga 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 oppstartsvaselet 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.

Byggjegrense til veg

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

Leikeplassen

Leikeplassen er plassert for nære fylkesvegen. Med ei 15 meters byggjegrense vil denne ligge utanfor byggjegrensa, 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.

Avkøyrspunkt

Det er opplyst i planskildringa at kryss til fylkesveg 5456 Eidsnesvegen er tilkomstveg til 3 einebustadar og ein fritidsbustad. Slik vi les kart over området vert krysset nytta av fire bueiningar og fire fritidsbustadar. Det er lagt ved vegteikningar av avkøyrspunktet 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 høghe. Men vi meiner at dette kan vera mogleg å få til ei større svingradius dersom ein trekker kurven bak avkøyrspunktet enda lengre bak, så vil det vera mogleg å få til ei noko større svingradius i retning høghe.

Vi vurderer at dagens avkøyrslar ikkje har meir enn svingradius = 3 i retning høghe, som vi meiner er for lite når planen legg opp til fleire nye bustadar. I tillegg inviterer dagens avkøyrslar 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 avkøyrslar som ligg nord-vest i plankartet som er blitt gløymt i plankartet, vi ber om at det vert retta opp i dette.

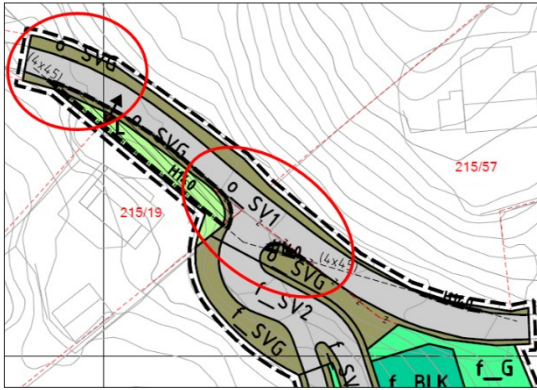
I tillegg kjem det fram i saksframlegget til Alver kommune at;

«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 formålsgrensa 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 formålsgrensa 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 leggst 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



Alver kommune Plan og byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar: ae9a57f3-4c74-4959-897e-
22e2ad298b0b
Vår: 21/10259 - 21/83075

Saksbehandlar:

Irene Wilhelmsen
irene.wilhelmsen@alver.kommune.no

Dato:

08.12.2021

Veg - Svar offentlig ettersyn og høyring - Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004

Avdeling for vegforvaltning har sett over plankart og føresegner.

Reknar med at Vestland fylkeskommune vil stille krav til avkøyrsla i krysset, men legg med ein kommentar på det her og. Ynskje om spesifisering i paragrafar til føresegnene er merka med raud tekst. Vegavdelinga i Alver kommune har følgande kommentarar til veg:

- Teikning C-002 viser berre sporingskurve for lastebil ved innkøyring, og berre frå ei retning. Lastebil må kunne svinge inn og ut i begge retningar mot ein fylkesveg. Krav om at kryss skal dimensjonert for lastebil i begge retningar mot offentlig veg.
- §3.2
§3.2.1.2 F_SV2 er fellestilkomstveg til BFS1-BFS3 og tilgrensande eigedomar. Vegen skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart *og godkjent teknisk plan for veg.*
- Sikt i kryss f_SV2 og f_SV3, det må sikrast anna vegareal med krav til sikt på 3x20m.
- Under rekkefølgekrava i §står det at det ikkje kan gjevast bruksløyve for nye bygningar før veg f_SV2 og f_BLK er ferdig opparbeidd. Kva ligg i opparbeidd? *Skal spesifiserast f_SV2 er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan for veg.*
- §5.2
5.2.2 For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp før det kan gjevast IG. *Det er kommunen og aktuell vegmynde som skal godkjenne dei tekniske planane.*

Med helsing

Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- avløp-
forvaltning

Arne Helgesen
Avdelingsleiar

Irene Wilhelmsen
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug post@alver.kommune.no
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00 www.alver.kommune.no

Kontonummer: 3207 29 30559
Organisasjonsnummer: 920 290 922

Mottakarar:

Alver kommune Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG



Alver kommune Plan og byggesak
Ole Martin Bolset
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar: 16b5686c-5e4b-42db-
831b-25a9000e63cb
Vår: 21/9276 - 21/84546

Saksbehandlar:
Mari Emilie Pettersen Hagenlund
mari.emilie.pettersen.hagenlund@alver.ko
mmune.no

Dato:
14.12.2021

Uttale til offentlig ettersyn og høyring - Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004

Saka gjeld forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl, planID: 46312020004. Planområdet har ein storleik på omtrent 6.8 daa, og ligg mellom Knarvik og Ostereidet. Ostereidet er næraste senter med sørvistilbod, og ligg omtrent 7 km frå planområdet. Formålet ved reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadbebyggelse med 5 einebustader. I overordna plan har området arealformålet LNF, med ei omsynssone H510 – hensyn landbruk over seg.

VURDERING:

Landbruksavdelinga stiller seg kritisk til planlegging som ikkje er i samsvar med kommuneplanen og meiner at eit slikt forslag burde eventuelt vente til utarbeiding av ny kommuneplan. I kommuneplanen skal det vurderast kor bustadområde burde ligge. I kommuneplanen for Lindås som vart vedteke i 2019 vart det ikkje lagt til rette for bustadar i dette området.

Vidare ser landbruksavdelinga det som uheldig at det planleggast ein reguleringsplan for bustad i LNF-formål med omsynssone landbruk. I LNF-område er det kun tillate med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytte næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Dette området er også underlagt sterkare vern med omsynssone for landbruk og kulturlandskap. Landbruksavdelinga rådar til at det ikkje blir gitt løyve til bustadar innanfor omsynssone for landbruk og at dette i så fall skjer i samband med utarbeiding av kommuneplan for Alver kommune.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar Arealforvaltning

Mari Emilie Pettersen Hagenlund
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG

Alver kommune Plan og byggesak
Ole Martin Bolset
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9275

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
15.12.2021

Merknader til detaljregulering av Ytre Eidsnes - gbnr 215/2 mfl.

Planforvaltning har lagt ut forslag til detaljregulering av Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl., planID 46312020004 på offentlig ettersyn og høyring. Planområde ligg mellom Knarvik og Østereidet og har ein storleik på omtrent 6.8 daa. Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadbebyggelse med 5 einebustader.

Byggesaksavdelinga i Alver kommune har i hovudsak sett på reguleringsføresegna og har følgjande merknader knytt til planforslaget:

1. § 2.1.2 – Bygningar skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet.

Byggesak vurderer dette som ein uklar og vag føresegn. Kva ligg i «høg arkitektonisk kvalitet»? Byggesak ser helst at føresegna er meir spesifikk, der til dømes materialbruk, takform, terrengtilpassing osv er spesifikt nemnd.

2. § 2.1.5 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.

Forslag til endring:

Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til, og skal plasserast innanfor byggegrense. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.

3. § 3.1.2 Bustader frittliggjande småhus (BFS1-BFS3).

Det bør kome fram om det er tillatt med utleigeleilighet og/eller sekundærhusvær for bustadeigedomene.

4. Illustrasjonsteikningane syner bustader som er lagt inn i terrenget, det bør gå klart fram i føresegna at bustadene skal vere terrengtilpassa og avklaring på underetasje og kjeller (at det er opning for kjeller og ikkje underetasje).

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG



Statens vegvesen

ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Behandlande eining:
Transport og samfunn

Sakshandsamar/telefon:
Ingelin Garen / 55516345

Vår referanse:
20/234941-6

Dykkar referanse:
20/9539 – 21/72629

Vår dato:
15.12.2021

Uttale til offentlig ettersyn og høyring – Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004

Vi viser til brev frå Alver kommune, dagsett 02.11.2021. Brevet gjeld offentlig ettersyn og høyring av Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004. Merknadsfrist er sett til 15.12.2021.

Saka gjeld

På oppdrag frå Egil Magnar Eidsnes legg ABO Plan & Arkitektur fram forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl., planID: 46312020004. Planområdet har ein storleik på omtrent 6.8 daa, og ligg mellom Knarvik og Ostereidet.

Formålet ved reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadbebyggelse med 5 einebustader. I overordna plan har området arealformålet LNF, med ei omsynssone H510 – hensyn landbruk over seg. Sidan tiltaket fell under forskrift om konsekvensutredninger § 6, er det i dette planarbeidet utarbeida ei konsekvensutgreiing.

Arealpolitiske føringar for planarbeidet

Statlige retningslinjer

Av statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging går det fram at «*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkssikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.*

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.»

Nasjonal Transportplan (NTP)

Regjeringa har eit mål om å redusere talet på drepte og hardt skadde i vegtrafikken til maksimalt 350 innan 2030. Trass i ei betydeleg reduksjon i talet på alvorlege trafikkulykker de siste åra utgjer talet på drepte og hardt skadde i vegtrafikken framleis eit alvorleg samfunnsproblem. Regjeringa meiner derfor at det er naudsynt med ei kraftig satsing på trafikktryggleik. Jfr. NTP er det viktig at tilhøva vert lagt til rette for at born kan ferdast trygt mellom anna til og frå skulen. Skulevegen gjev born viktig trafikktraining, samstundes som sykling og gange har miljømessige fordelar og er eit viktig folkehelsetiltak. Utbygging og utbetring av gang og sykkelveggar, samt oppgradering av haldeplassar, er viktige tiltak som bidreg til auka trafikktryggleik og god ferdsel for born og unge.

Uttale

Arealpolitiske føringar

I Alver kommune sitt saksdokument er det peikt på at planområdet vil verte bilbasert og at det ikkje er lagt opp til noko vesentleg tilrettelegging for mjuke trafikantar. Parkeringsdekning på 2 parkeringsplassar pr. bueining er sikra i føresegnene. Plankonsulent viser til at ettersom skulevegen er farleg har skuleborna rett på skuleskyss.

Det er i dette tilfellet ikkje snakk om noko stor utbygging. Statens vegvesen har med bakgrunn i dette ikkje kommentert konkret på tilhøvet til overordna føringar i uttalen til planoppstart. Av dei generelle krava til planlegging i vår uttale, går det likevel fram kva som må vurderast når ein startar eit planarbeid. Vi ser at Statsforvaltar og Vestland fylkeskommune er kritiske til det planlagde bustadområdet og det vert vist til at nye bustadområde bør avklarast på kommuneplannivå. Statens vegvesen stiller seg bak ei slik vurdering.

Slik vegvesenet ser det, svarar ikkje plankonsulent sine vurderingar heilt på kvifor ein ser det som hensiktsmessig å byggje ut dette området. Både born og vaksne ferdast i trafikken utanom skuletida. Å vise til at det er sprengt vekk ein knaus gjer tilhøva betre i det konkrete punktet, men betrar ikkje tilhøva på Fv. 5456 generelt. Planområdet ligg relativt langt frå servicetilbod. Statens vegvesen meiner Alver kommune må gjere ei grundig vurdering av om dette er den rette plassen å legge til rette for fleire bustadar.

Kommunen har ansvar for at arealutviklinga skjer på ein berekraftig måte. Dersom ein vel å vedta denne reguleringsplanen har Statens vegvesen nokre konkrete merknadar:

Avkøyrslø

Av vår uttale til oppstart, brev av 13.01.2021 går det fram at avkøyrslø til planområdet må planleggjast i tråd med handbok N100 og at reguleringsplanen må ha med seg naudsynte rekkefølglekrav.

Det er utarbeidd teknisk teikning som viser avkøyrslø med sikt på 4 x 45 meter. Etter det vi kan sjå er det snakk om mindre justeringar av dagens avkøyrslø. § 5.3 i føresegnene viser til krav om opparbeiding av «relevant teknisk infrastruktur». Vi er usikre på om denne er meint å omfatte krav til opparbeiding av avkøyrsla til planområdet. Reguleringsføresegnene bør ha med seg eit konkrete rekkefølglekrav knytt til utbetring av den aktuelle avkøyrsla. Vi legg til grunn at dette vert retta opp og at Vestland fylkeskommune gjer ei vurdering av innslagspunkt for rekkefølglekravet opp mot behovet for anleggstrafikk.

Transport vest, Transportforvaltning
Med helsing

Frode Moen Aarland
seksjonsleiar

Ingelin Garen
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
STATSFORVALTAREN I VESTLAND, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER
VESTLAND FYLKESKOMMUNE INFRASTRUKTUR OG VEG, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Samordna uttale med motsegn - Offentleg ettersyn - Alver - 215/2 m fl - Ytre Eidsnes - fem einebustader - detaljregulering

Vi viser til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Ytre Eidsnes. Vi viser òg til brev av 22.12.2017 der kompetanse til å samordne motsegn er delegert til Fylkesmannen, no Statsforvaltaren. Det vart halde eit dialogmøte mellom Statsforvaltaren og Alver kommune den 18.01.2022. Statsforvaltaren har fått utsett høyringsfrist til å gje samordna uttale til 28.01.22.

Føremål med reguleringsplan

Føremålet med planen er å leggje til rette for fem einebustader. Det er utarbeida konsekvensutgreiing.

Planstatus

Planområdet ligg i LNF-formål med omsynssone landbruk. Det er allereie gitt dispensasjon for oppføring av to av bustadene.

Omsynssone landbruk i KPA, føresegn 4.2.1:

«Områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor området.»

Statleg samordning

I denne saka har Statsforvaltaren ikkje motteke varsel om motsegn frå andre statsetatar.

Statsforvaltaren si vurdering

Planforslaget er i si heilskap i strid med overordna plan, og vil omdisponere dyrka mark og bygge ned kulturlandskap. Begge deler er i vesentleg strid med LNF-formålet og omsynssone landbruk. Bustadbygging her vil vidare vere bilbasert, og området har ikkje trygg ferdsel langs veg.

Det er opplyst at det ikkje er andre moglegheiter for bustader i dette området. Vi er ikkje samd i den vurderinga. Det er allereie gitt dispensasjon for to bustader i planområdet. Det ligg i tillegg eit LNF-spreidd bustadområde om lag 150 meter nordvest for planområdet. I planperioden vert det opna



for to einingar der. I tillegg er det to andre LNF-spreidd-område i tilknytning til Eikanger skulekrins som også opnar for fleire einingar i planperioden. Det er også sett av fleire bustadområde i Eikangervåg og Fyllingsnes. Det er vanskeleg å sjå at det er eit stort behov og eit hastemoment i saka.

Planlegging i strid med overordna plan gjer det etter Statsforvaltaren sitt syn vanskelegare sikre heilskapleg og langsiktig utvikling i kommunen. Slik planlegging kan også skape eit press for vidare utbygging her eller i andre område som er i strid med overordna plan. I Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023, står det mellom anna:

«Effektiv og gjennomføringsretta planlegging blir sikra ved at avgjerdene blir tekne på rett plannivå, med ein detaljgrad som er tilpassa behovet. Reguleringsplanar som følgjer opp arealdelen til kommuneplanen, sikrar heilskapleg og langsiktig utbygging og gir nødvendige rammer for gjennomføringa.»

Landbruk

Planområdet består i all hovudsak av mark som er registrert som innmarksbeite og overflatedyrka mark, og ligg i eit landbruksområde med omsynssone landbruk. Det er opplyst at arealet ikkje vert nytta som innmarksbeite i dag. Planarbeidet vil likevel omdisponere mark som er registrert som dyrka mark, og som kan nyttast som innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, det nasjonale jordvernmålet vart nyleg innskjerpa til 3000 daa årleg på landsbasis, dette skal nåast innan 2025 (jf. Prop. 200 S (2020-2021), side 143).

Planområdet ligg også tett opptil dyrka mark på fleire sider, deler er også registrert som fulldyrka areal. Samlokalisering av dyrka mark og bustader kan føre til konflikhtar og driftsulempar for landbruket. Konflikhtar kan til dømes vere knytt til støy, støv og lukt.

Konsekvensutgreiing konkluderer med ubetydeleg – noko forringa påverknad for tema naturressursar. *Areal som det er forslag til å omdisponere er av mindre omfang, og vil ikkje forringe større samanhengande jordbruksområde. Planframlegget vil ikkje redusere moglegheita til effektiv utnytting av tilgrensande jordbruksareal.*

Statsforvaltaren vurderer at verknad for landbruket vert noko underkommunisert i konsekvensutgreiinga. Vi vurderer at plasseringa midt i eit landbruksområde tett på både fulldyrka areal og overflatedyrka areal er uheldig. Det er også uheldig å omdisponere innmarksbeite, sjølv om det i dag ikkje er i bruk. I tillegg vil planen kunne føre til ytterlegare press på landbruksareal i nærleiken.

Landskap:

Planområdet ligg i ganske bratt terreng, og vil ligge godt synleg i terrenget. Eit bustadfelt vil bryte med landbrukslandskapet og verdiane som ligg i dette. Det må gjerast store terrenginngrep for å få plassert bustader i det bratte terrenget.

Barn og unge

Det er ikkje fortau langs bilvegen frå planområde til E39. Veggen er ikkje rekna som ein trygg skuleveg, sjølv om det er gjort noko utbetring av veggen dei siste åra. Det er eit busstopp i nærleiken, men her er det berre fire avgangar om dagen på kvardagar. Det kan difor vere problematisk for barn og unge å bevege seg sjølvstendig i nærområde.

Vi oppfattar også leikearealet som er satt av i planen som inneklemt mellom hovudveg og tilkomstveg. Dette er også det mest støyutsette området i planen, sjølv om vi forstår det slik at heile arealet ligg utanfor gul støysone frå veg.



Bustad-, areal og transportplanlegging

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging legg opp til at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettstader, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlege transportformer.

I retningslinjene står det mellom anna at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnast for å oppnå effektive løysingar, og slik at transportbehovet kan avgrensast og det vert lagt til rette for klima- og miljøvennlege transportformer. Nye område for utbygging bør styrast mot sentrumsnære område med moglegheit for utbygging med mindre arealkonflikt. Planlegging skal bidra til å styrke sykkel og gonge som transportform.

Det står også at i område med lite utbyggingspress, og kor lokale myndegheitar vurderer det som naudsynt for å auke attraktiviteten for busetting, kan det planleggast for eit meir differensiert busettingsmønster.

Planområdet ligg omlag 6,4 km vest frå nærsenteret Ostereidet og omlag 13 km aust frå kommunesenteret Knarvik. Det er 1,9 km til næraste skule, men det er ikkje planlagt eller opparbeidd trygg skuleveg. Næraste barnehage er om lag 6,4 km og nærmaste matbutikk er på Hjelmås om lag 4,5 km frå planområdet. Det er busstopp i nærleiken, men det er berre fire daglege avgangar.

Vi kan ikkje sjå noko anna enn at dette vil vere ein bilbasert utbygging. Det dreier seg om relativt få bustader, men vi vurderer det likevel som uheldig, mellom anna fordi arealet ligg i køyreavstand frå Knarvik og presset for bustadbygging må reknast som stort. Vi kan slik sett ikkje sjå at dette er eit område der det er naudsynt å auke attraktiviteten for busetjing.

Det er som nemnt også lagt til rette for eit stort bustadområde på Fyllingsnes, og det er ledige tomtar i LNF-spreidd i nærleiken av planområdet. Når nye bustadområde vert planlagt i reguleringsplan i strid med overordna plan manglar ein reelle alternativvurderingar, og presset for å planlegge for andre område i strid med kommuneplanen vil auke.

Vi vurderer at planforslaget er i strid med statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging. Den legger til rett for eit nytt bustadfelt utanfor kommunen sin senterstruktur på areal som har verdi for landbruk og kulturlandskap. Utbygginga vil ikkje styrke sykkel og gonge som transportform, men vil i all hovudsak vere ei bilbasert utbygging.

Samla vurdering før dialogmøte

Planen er i strid med overordna plan. Det er ei bilbasert utbygging, som vil påverke landbruk og kulturlandskap. Om kommunen meiner at dette er eit området som er eigna som bustadfelt, bør det vurderast i kommuneplanen, opp mot andre bustadområde som er - eller vil verte - avsette for bustadområde i framtida.

Utvida dialog med kommunen

I tråd med rutiane for samordning av motsegner, og etter at kommunen vart gjort kjend med Statsforvaltaren sitt førebelse syn, har Alver kommune og Statsforvaltaren ønska eit dialogmøte om planen, før det vert tek stilling til om det lyt fremjast motsegn. Møtet vart halde den 18.01.2022 på Teams.



Til stades frå Alver

- Sara Sekkingstad – ordførar
- Malin Andvik – utvalsleiar
- Siri Therese Sylta – tenesteleiar arealforvaltning
- Ole Martin Bolset – rådgjevar

Til stades frå Statsforvaltaren

- Nils Erling Yndesdal – avdelingsdirektør
- Egil Hauge – seksjonsleiar
- Hege Brekke Hellesøe – seniorrådgjevar

Tema som vart drøfta

Under kjem eit kort referat frå møtet og ein konklusjon.

Det vart ønska velkomen, og planen vart diskutert.

Kommunen presiserer at dette er ein plan dei ønsker å få gjennomført. Kommunen meiner at planområdet er eit godt område for barn og vokse opp med nærleik til skog og sjø, og at dei ønskjer å tilby innbyggjarane bustader med slike kvalitetar. Kommunen var difor imøtekommande og var ute etter å sjå om det var mogleg å finne løysingar, som til dømes betre kvalitetar for leikeplassen. Kommunen var også oppteke av at området ikkje vert nytta som innmarksbeite i dag, og at landbruksverdien i planområde difor er liten.

Statsforvaltaren presenterte sitt syn på saka, jf. vurderinga ovanfor. Statsforvaltaren var opptatt av at planarbeidet ikkje er i samsvar med overordna plan, og vil kunne vere negativt for både landbruk og kulturlandskap som både kommuneplanen med LNF-formål og omsynssone landbruk og statlege føringar skal sikre. I tillegg vil meir bustadbygging her vere bilbasert og skulevegen er utan fortau og gatelys. Sjølv om det ikkje er snakk om mange bustader, vurderer Statsforvaltaren at samla sett talar dei ovannemnde punkta imot reguleringsplanen. Statsforvaltaren vurderer det difor som naudsynt å fremje motsegn til reguleringsplanen. Eit eventuelt bustadområde her må etter vårt syn skje etter ei grundig og samla vurdering i ei kommuneplanprosess. I ein kommuneplanprosess får ein løfta blikket meir, det skal gjerast ein samla vurdering i konsekvensutgreiinga, ein har større moglegheit for å sjå på alternative vurderingar og faren for ein bit for bit utbygging vert redusert.

Konklusjon

Det vart ikkje semje om planframlegget i møtet. Statsforvaltaren i Vestland fremjar difor med dette motsegn til reguleringsplanen for Ytre Eidsnes. Motsegna er forankra i *Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging*, *Nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S (2020-2021)* og *Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging*. Vi viser også til rundskriv T-2/14 og T-2/16.

Motsegna inneber at kommunen ikkje kan vedta planen slik han no ligg føre. Dersom kommunen, etter å ha vurdert motsegna, likevel vil gå vidare med planen, vil alternativet vere å be om meking, jf. pbl. § 5-6.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens vegvesen Region vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER