
RAPPORT

10215485-01 Rådgiving - Alver Tomteselskap

OPPDRAAGSGIVER

Alver Tomteselskap AS

EMNE

Oterdalen - Utvikling

DATO / REVISJON: 15. november 2021 / XX

DOKUMENTKODE: 10215485-01-PLAN-RAP-06

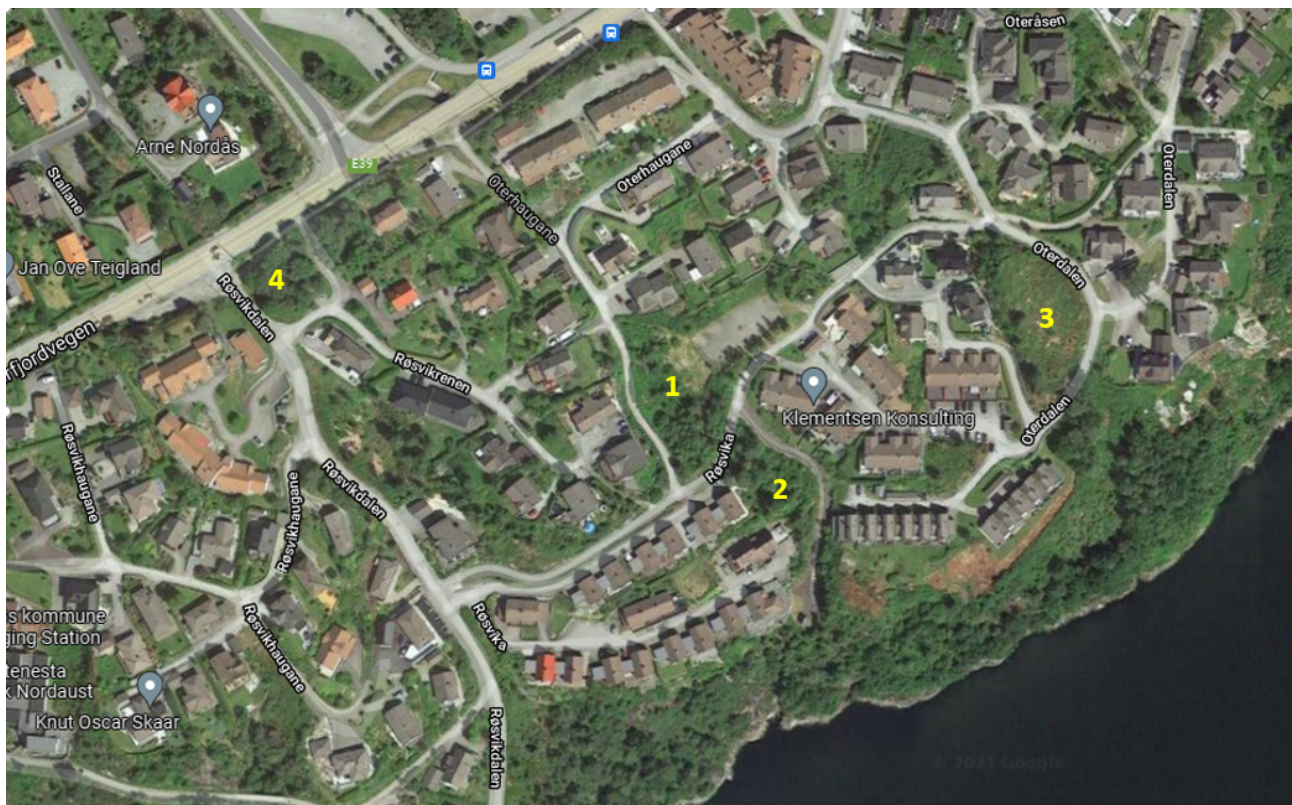


Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAG	10215485-01 Rådgiving - Alver Tomteselskap	DOKUMENTKODE	10215485-01-PLAN-RAP-06
EMNE	Oterdalen - Utvikling	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Alver Tomteselskap AS	OPPDRAGSLEDER	Christian Frønsdal
KONTAKTPERSON	Trond Lomsøy	UTARBEIDET AV	CF / TÅ
KOORDINATER	FLEIRE	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult ASA
GNR./BNR./SNR.	188 / 628, 629, 630 og 805 Alver		

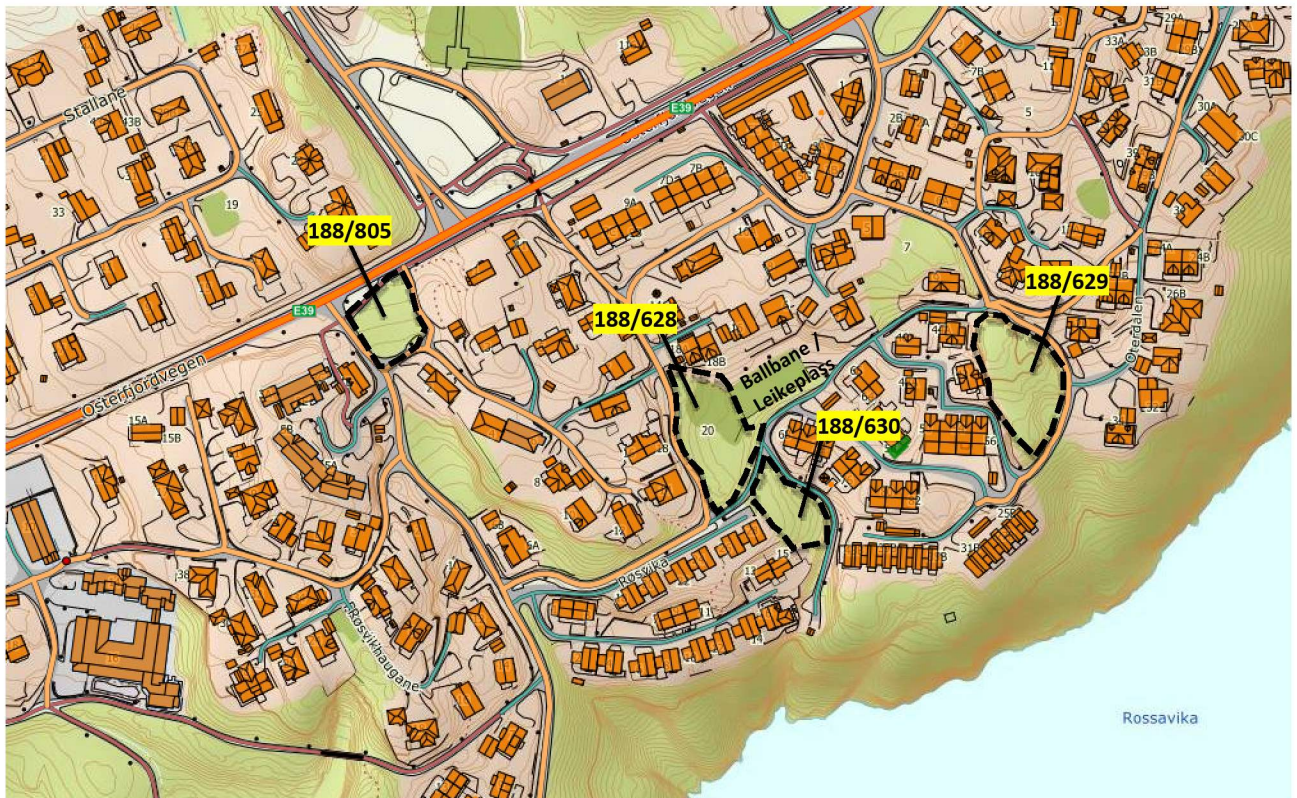


INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
2	Avklaring av krav.....	7
3	Ønske om nytt møte med kommunen.....	7
4	Vedlegg.....	8

1 Bakgrunn

Alver Tomteselskap AS eig 4 ubygde areal i Oterdalen, aust i Knarvik (jf. vist med svart stipla linje i Figur 1 under). Det er 188/628 og 630 (ved idrettsbana), 188/629 (ei lita kolle i aust), og 188/805 som er eit lite areal langs E39. Tomtane er forholdsvis små, ca. 1 -2,5 dekar pr. avgrensing.



Figur 1. Eigedomane. Kjelde: Nordhordlandskart.

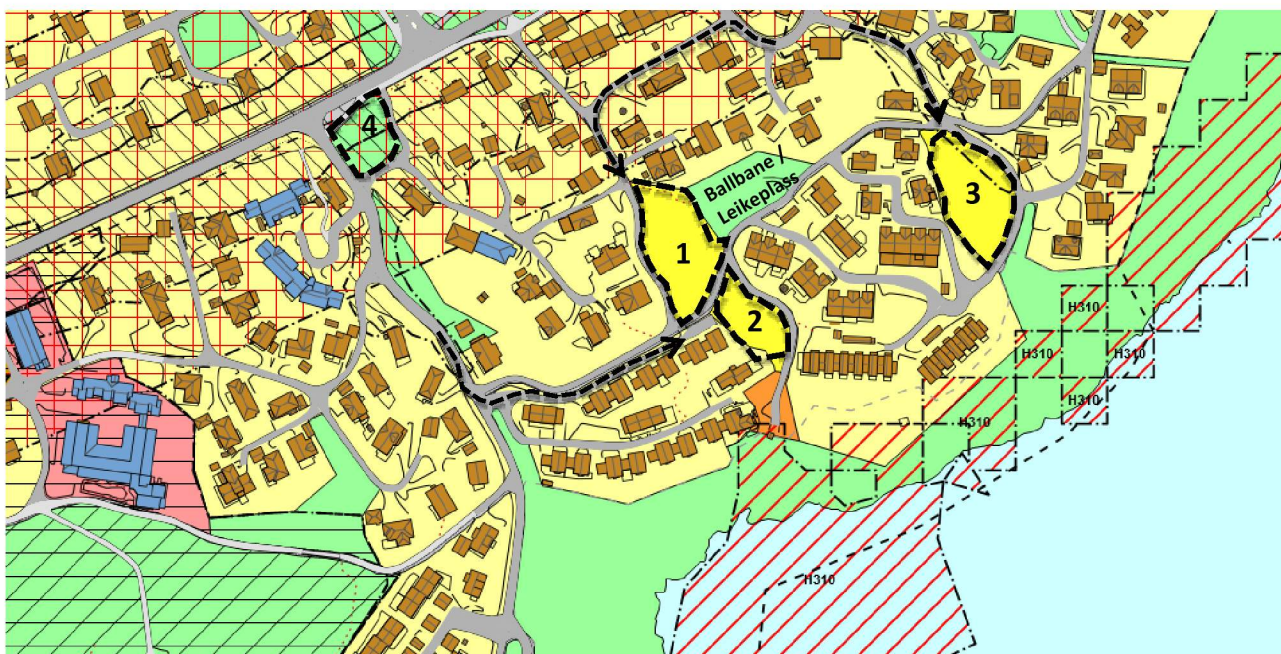
I gjeldande reguleringsplan frå 1983 (Felt E Såta) er areala regulert til friområde (188/805), barnehage (188/628), bygdehus (188/630) og leik (188/629).

Tomtene er små «øyer» i bustadområdet. Sett bort i frå tomt 188/628 (som har tydelege spor etter bruk av born på delar av området) vurderast areala å ha lita bruksverdi i dag og avgrensa potensial som opparbeida lokale leikeplassar, hovudsakeleg pga. stigning og kostnader ved evt. opparbeiding. Tomteselskapet har heller ikkje mottatt førespurnad om å bygge barnehage eller bygdehus på tomtane. Barnehagetomta er heller ikkje av ein storleik som vanlegvis vert krevd til moderne barnehager.

I samband med rullering av KDP for Knarvik, Alversund, Alverstraumen vart 3 av 4 areal området difor spilt inn med formål bustad, med argumentasjon for at dei nye utbyggingsområda kan gi økonomisk bidrag til oppgradering av dagens ballbane/leikeplass. 3 av 4 areal vart lagt inn med bustadformål i KDP (vedtatt 2019), men kommunen la også til eit krav til at ein av dei 3 tomtane må utviklast til felles leikeplass for alle bustadene som ligg i Såtaplanen. Det vert antatt kravet kom inn fordi ein av B8 – felt ligg inne som «Leikehaug» i plankartet til Såta-planen (jf. kartsnitt under), men det står ingenting i føresegna om denne leikehaugen, eller andre krav til felles leikeareal. Øvste areal ved E39 vart lagt inn med formål friområde, då denne vart sett på som ueigna for både leikeplass og bustad. I realiteten førar kravet om felles leikeplass til at dei to byggeområda i gjeldande plan er omgjorte til bustadføremål og at det er like mye grønt/leik i KDP som i Såtaplanen, men ein står fritt til å bytte rundt på lokaliseringa av leikeareal og bustadfelt. Sjå Figur 3 under.



Figur 2. Plankart Såtaplanen. Februar 1989. Kjelde: Alver kommune.



Figur 3. Områda 1-4 vist i Kommunedelplan for Knarvik, Alversund, Alverstraumen 2019. Pilene syner aktuell tilkomst. Kjelde: Nordhordlandskart.

Bustadfelt 1-3 er satt av til «Felt B8» i KDP, og pkt. 2.2.2 i føresegna omtaler feltet:

Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Fare ved transport av farleg gods skal utgreiast. Alle delområda for B8 skal inngå i reguleringsendring av planen Felt E Såta, med planID 1263-19831605. Felles leikeplass for alle bustadene som ligg innanfor denne reguleringsplanen (Såtaplanen) skal dekkast innanfor eit av delområda for B8.

Det ligg altså krav til å utarbeide reguleringsplan og at det i planarbeidet må gjerast utgreiing av marin leire og transport av farleg gods, samt krav om at eitt av delområda til B8 skal vere felles leikeplass for heile området. Det må avklarast med planadministrasjonen i kommunen om det kan gjerast unntak frå kravet.

2 Avklaring av krav

Kravet om reguleringsplan, ekstra utgreiingar og at ein av tomtane skal nyttast til fellesleikeplass til heile Såta-området, gjer utvikling av tomtane meir kostbart. I tillegg er tomtane relativt kupert, noko som også er fordyrande. Tilrettelegging for bustader let seg difor vanskeleg gjennomføra innan akseptable økonomiske rammer. Dersom ein skal leggje til rette for rimelege bustader (for eksempel fyrsteheimsbustader), ser ein at dette ikkje lar seg gjennomføra med krava som ligg i KDP. For øvrig kjem også usikkerheit i høve kapasitet / standard på VVA (ref. overnemde).

For å avklare krava i KDP og redusera risiko i vidare utvikling av tomtane vart det bestilt veiledningsmøte med kommunen. Dette vart avhalde den 17.09.21 (referat frå møtet er vedlagt).

Administrasjonen la i møtet fram at:

- plankravet er fast,
- tilkomstkrav må utgreiast,
- planavgrensing må avklarast i eit formelt planoppstartsmøte og at
- kravet om etablering av fellesleikeplass for heile område i eit av felta er eit klårt krav i KDP-KAA, og at eventuelle avvik frå dette må grunngjevast og vurderast godt. Ei grunngjeving og vurdering må vere del av planinitiativet for å kunne ta ein endeleg konklusjon så tidleg som mogleg i planprosessen.

Alver Tomteselskap fekk altså kun avklart plankravet i veiledningsmøtet. Dei andre krava må i følge kommunen diskuterast i eit formelt oppstartsmøte med kommunen med bakgrunn i eit utarbeidd planinitiativ.

3 Ønske om nytt møte med kommunen

Kommunen ønsker at krava i KDP, avklarast gjennom ei formell planprosess og eit planinitiativ, noko som er kostnadskrevjande. Kravet i KDP om at eitt av dei 3 felta skal nyttast til fellesleikeplass vil imidlertid umuliggjera utvikling av tomtane, og bør derfor avklarast før både tiltakshavar og kommune set i gang å bruke ressursar på formelt planarbeid.

Kravet er utydeleg og seier ingenting om kva tomt ein ser for seg utnyttast til fellesleik eller om delar av ein tomt kan nyttast. Kravet om felles leikeplass er knytt til eksisterande bustader i Såtafeltet og om det er trong for det og eventuell lokalisering og storleik, bør kunne diskuterast på grunnlag av dagens situasjon. Vi vurderer difor at kommunen må kunne diskutera kravet uavhengig av kva ein ser for seg av utvikling på tomtane gjennom eit planinitiativ (inkludert mogleighetsstudie).

Anbefalte problemstillingar i møtet:

- Utfordringane med krava til at felt B8 både skal gi økonomisk bidrag til oppgradering av dagens ballbane, og i tillegg sette av ein av tomtane til fellesleikeplass for området.
- Kan ein tilby forbetring i leikeplasskvaliteten ved andre løysingar? Kan eksisterande ballplass utviklast til nærområdeleikeplass i staden. Kan ein ta delar av felt 1 og dermed oppfylle kravet utan å ta heile feltet?

- Betrakningar kring behovet for diversitet i bustadtilfanget i kommunen (kommunen treng fleire billegare bustader i kommunen): Dette vanskeleggjerast ved å setje for tunge krav til tomteutviklinga. I Alver kommune er det i dag 87% eigarbustader og 13% leigebustader, og auka prisar gjer det generelt vanskelegare å koma inn på bustadmarknaden. Det er i lys av dette behov for billegare bustader og større diversitet i bustadtilfanget i Alver kommune. Det er i dag eit stadig aukande fokus på sosialt berekraftig bustadutvikling i kommunenorge. Utvikling av tomtane i Oterdalen kan gje eit tilskot til dette gjennom tilrettelegging for fyrsteheimsbustader, leige-til-eige – løysingar, delingsøkonomi mv.
- Risikoen ved at kravet vert ståande bør belyst: ein risikerer at tomtane vert solgt og at ein og ein tomt utviklast, utan at ein får løyst utfordringa med oppgradering av felles-leikeplass for området.

Dersom ein får løyst kravet til felles-leikesplass (jf. overnemnde), må vidare avklaring av krav og risiko for utvikling takast gjennom ein formell planprosess. For å minimera risikoen i vidare utvikling (både for kommunens ressursbruk, men også tiltakshavars), bør dei viktige avklaringane skyvast så tidleg som mogeleg i planprosessen (helst til formelt oppstartsmøte med kommunen). I bestilling av formelt oppstartsmøte er det krav til å leggja ved planinitiativ. For å få gode diskusjonar og avklaringar frå kommunen, anbefalast å utarbeida eit moglegheitsstudie som grunnlag for planinitiativet der ønska konsept (for eksempel med rimelegare bustader i eitt eller fleire felt) inngår. Mogleg tilkomst (jf. krava i kapittel 2) bør også utgreiast i samband med planinitiativet.

4 Vedlegg

- a) Referat frå veiledningsmøte med kommunen