

Arkiv: <arkivID><jplD>
Plannavn-Ytre
Eidsnes, Komnr-4631,
GBNR-215/2 m.fl, FA-
L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 19.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
128/21	Utval for areal, plan og miljø	01.09.2021

**Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004 - 1. gongs
handsaming
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø
følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl, PlanID: 46312020004, vist på plankart sist datert
01.06.21, med tilhøyrande føresegner datert 14.05.21».*

Før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn skal følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Tilrettelegging med leikeapparat for f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn. 10 meter breidde på f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn, samt vere innarbeidd i plankartet.
2. Kvalitet- og funksjonskrav for private uteopphaldsareal må sikrast i planframlegget sine føresegn.
3. Massehandteringsplan må sikrast i planframlegget sine føresegn.
4. I planframlegget sine føresegn må ein sikre at minimum 50% av einingane, (i dette tilfellet 3 einingar) vert utarbeidd med universell tilgjengelighet. Kva einingar dette gjeld må definerast i planframlegget sine føresegner.
5. Oppfølginga av temaet radon i ROS-analyse må sikrast i planframlegget sine føresegn.
6. Konsekvensutgreiinga må reviderast i samsvar med avsnitt «oppsummering konsekvensutgreiing» i dette saksframlegget.
7. Rekkjefølgjekrav i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, punkt 2.5.1 må inkorporerast i planframlegget sine føresegn.
8. Innhald i vilkår 1 – 7 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming:

VA-rammeplan vere godkjent av Alver kommune.

Eventuell utbetring av avkøyrse frå FV. 5654 må i sin heilheit vere sikra opparbeidd i planframlegget sine føresegn før bruksløyve, samt vere innarbeidd i plankartet.

Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 128/21 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl, PlanID: 46312020004, vist på plankart sist datert 01.06.21, med tilhøyrande føresegn datert 14.05.21».

Før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn skal følgjande vilkår vere oppfylt:

1. Tilrettelegging med leikeapparat for f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn. 10 meter breidde på f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn, samt vere innarbeidd i plankartet.
2. Kvalitet- og funksjonskrav for private uteopphaldsareal må sikrast i planframlegget sine føresegn.
3. Massehandteringsplan må sikrast i planframlegget sine føresegn.
4. I planframlegget sine føresegn må ein sikre at minimum 50% av einingane, (i dette tilfellet 3 einingar) vert utarbeidd med universell tilgjengelighet. Kva einingar dette gjeld må definerast i planframlegget sine føresegn.
5. Oppfølginga av temaet radon i ROS-analyse må sikrast i planframlegget sine føresegn.
6. Konsekvensutgreiinga må reviderast i samsvar med avsnitt «oppsummering konsekvensutgreiing» i dette saksframlegget.
7. Rekkjefølgjekrav i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, punkt 2.5.1 må inkorporerast i planframlegget sine føresegn.
8. Innhald i vilkår 1 – 7 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming:

VA-rammeplan vere godkjent av Alver kommune.

Eventuell utbetring av avkøyrse frå FV. 5654 må i sin heilheit vere sikra opparbeidd i planframlegget sine føresegn før bruksløyve, samt vere innarbeidd i plankartet.

SAKSOPPLYSNINGAR

Bakgrunn

På oppdrag frå Egil Magnar Eidsnes legg ABO Plan & Arkitektur fram forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. Planområdet er på om lag 6.8 daa og ligg mellom Knarvik og Ostereidet, jamfør kartutsnitt under. Avstanden til Ostereidet er 7 km, som er næraste senter med sørvistilbod.



Oversiktskart.

Kartutsnitt med omtrentleg plassering av område.

Dette området er i overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP-L), regulert til LNF, med omsynssone H510 – hensyn landbruk. Planområdet inngår i eit jordbrukslandskap. Omkringliggende bustadar er for det meste einbustader og gardar med grøntareal/landbruksareal rundt. Innanfor planområdet er det ein einbustad som er under utbygging.

Planprosess og medverknad

12.05.2020 vart det sendt inn eit planinitiativ for området på Ytre Eidsnes. 02.07.2020 vart dette planinitiativet avvist av administrasjonen då planinitiativet var i strid med overordna kommunedelplan. Ved avvising, hadde forslagsstillar moglegheita til å krevje å få lagt fram planinitiativet til kommunestyret. Forslagsstillar nytta seg av denne moglegheita, og Alver kommunestyre godkjente oppstart av reguleringsplanarbeid ved Ytre Eidsnes 17.09.2020.

Det vart gjennomført oppstartsmøte 08.10.2020. Planarbeidet omfattast av forskrift om konsekvensutgreiing §6 b, punkt 25 i vedlegg I, nye bustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan. Dette utløyser krav om konsekvensutgreiing og planprogram.

Planarbeidet vart varsla 03.12.2020. På same tid vart planprogram sendt ut på offentlig ettersyn og høyring. Fristen var satt til 23.01.2021. Det kom inn 0 private merknader og 6 offentlege uttaler til oppstart og planprogram. Desse er oppsummert og kommentert av plankonsulent i merknadsskjema, sjå vedlegg 6.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- Kritisk til regulering i strid med overordna plan.

- Avkøyrsla til fylkesvegen, og at denne må stette krava i handbok N100.
- Trafikksikkerheit og framkomelegheit for ulike trafikantgrupper.
- Vidare vart ulike tema for KU-vurdering tatt opp. Dette vart synleggjort i fastsetjinga av planprogrammet.

For ein grundig gjennomgang av merknadane som er kome inn ved varsel om oppstart og offentleg ettersyn og høyring av planprogram sjå vedlegg 6 og 17.

Planprogrammet vart fastsett av Alver kommunestyre 25.03.2021.

Forslagsstillar og plankonsulent har ikkje sett det som naudsynt å ha eit undervegsmøte.

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 18.05.2021.

Administrasjonen sendte mangelsbrev, som stoppa handsamingstida 31.05.2021.

Reviderte plandokument vart innsendt 29.06.2021.

Overordna planer og retningslinjer

Kommuneplan: Kommunedelplan for Lindås 2019-2031 – LNFR – Omsynssone Landbruk - H510_oL19.

Gjeldande reguleringsplanar: Ingen gjeldande planar for området.

Nærliggjande reguleringsplanar: Det er ingen nærliggjande reguleringsplanar av relevanse for denne reguleringsplanen.

Statlege og regionale retningslinjer (opplista i planomtalen kap. 6):

- Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 12.06.2015.
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transport.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.

- Statleg planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunane.
- Statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing 2018.
- Statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona.
- Folkehelseperspektivet , jf. pbl. 3 – 1.
- Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging(T-1442/2016).
- Naturmangfaldslova.
- Kulturminnelova.
- Jordlova.
- Regional næringsplan 2013- 2017.
- Regional plan for klima og energi, 2014-2030.
- Regional kulturplan for Hordaland 2015- 2025.
- Regional plan for folkehelse 2014-2025.
- Regional plan for attraktive sentre i Hordaland.
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028.
- Regional transportplan for Hordaland 2018-2029.
- Kollektivstrategi for Hordaland. Utvikling fram mot 2030.

Kort om planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for 5 einbustader (BFS). Området er òg regulert til samferdselsføremål; veg, annan veggrunn – grøntareal og blågrønstruktur. Området er elles regulert til leikeplass. Illustrasjonsplanen viser korleis det er mogleg å plassere bygg og korleis ein kan løyse parkering og uteopphaldsareal innafor tomtene. Snitteikningane viser korleis det er mogleg å plassere bygga i terrenget.

BFS1 og BFS2 har ein utnyttingsgrad på 30% BRA. BFS3 har ein utnyttingsgrad på 35% BRA. Byggjehøgde er satt til 9.5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Vidare er uteopphaldsareal på 200m² for kvar tomt sikra i føresegn. I same føresegn er ein leikeplass på 25 m² x 5 tomter sikra.

Planområdet vil verte bilbasert. Tilkomsten er sikra ved avkøyrse frå Fv. 5456. Det er ikkje lagt opp til noko vesentleg tilrettelegging for mjuke trafikantar. Parkeringsdekning på 2 parkeringsplassar pr. bueining er sikra i

føresegna.

VA-rammeplan er utarbeida, men ein massehandteringsplan er ikkje omtalt i planomtalen eller sikra i føresegn.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer rådmannens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Forholdet til overordna arealstrategi

Planarbeidet er ikkje i tråd om overordna plan. Dette er ein reguleringsplan for 5 einebustader, i eit område som i KDP-L er regulert til LNFR, der det i tillegg ligg ei omsynssone for landbruk. Planinitiativet vart avvist av administrasjonen, men Alver kommunestyre godkjente planoppstart for dette reguleringsplanarbeidet.

Forholdet til dei ulike strategiane i kommuneplanens samfunnsdel er gjennomgått i sak 096/20, då planinitiativet var oppe politisk. Rådmannen vurderer at planframlegget, slik som planinitiativet, oppfyller eit fåtal av strategiane som er definerte i KDP-L sin samfunnsdel.

Rådmannen vil ha det kjent at det i hovudsak er i kommuneplanen ein skal vurdere kor ein skal leggje til rette for bustadområde.

Konsekvensutgreiing

I følgje lov og forskrift skal konsekvensutgreiinga inngå som ein integrert del av reguleringsplanarbeidet og skal vere ein del av avgjerdsgrunnlaget for planen. Føremålet med ei konsekvensutgreiing er å gjere klart om planar og tiltak kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Følgjande fagtema skal utgreiast jf. vedteke planprogram:

- Naturressursar
- Naturmangfald
- Landskap og kulturmiljø
- Bustad, areal og transport

Naturressursar:

Naturressursverdien for analyseområdet på Eidsnes er satt til middels-stor verdi.

Konsekvensen av tiltaket er satt til ubetydeleg-noko forringa påverknad for naturressursane på Eidsnes.

Samla konsekvens for temaet naturressursar er satt til: Ubetydeleg/noko negativ (0/-)

Planen fører til noko arealbeslag og tap av beite og overflatedyrka jord, dette er vurdert til å vere av lokal og liten betydning.

Avbøtande tiltak som er føreslått:

Jorda innanfor planområdet er skrinn. I samband med utbygging av området kan landbruksjord frå areala nyttast til revegetering innanfor planområdet.

Føreslåtte avbøtande tiltak er ikkje sikra i reguleringsplanen. Ein massehandteringsplan er ikkje omtalt i planframlegget.

Naturmangfald:

Naturmangfaldsverdien er gjeve noko verdi som funksjonsområde for vanlege artar.

Konsekvensen av tiltaket er satt til noko forringa i influensområdet.

Samla konsekvens for temaet naturmangfald er satt til: Noko negativ (-)

Avbøtande tiltak som er føreslått:

Tiltaket omfattar i all hovudsak arealbeslag innanfor planområdet. Det er lite som kan avbøte dei negative verknadane som følgje av arealbeslag.

Landskap og kulturmiljø:

Landskap- og kulturmiljøverdien er satt til middels verdi.

Konsekvensen av tiltaket er satt til noko forringa.

Samla konsekvens for temaet landskap og kulturmiljø er satt til: Noko negativ (-)

Avbøtande tiltak som er føreslått:

Reguleringsplanen må sikre god tilpassing av bygningar og veg. Ein burde so langt som råd prøve å ta vare på stadeigen vegetasjon.

Føreslåtte avbøtande tiltak er sikra i reguleringsplanen.

Føresegn 2.1.5 sikrar at stadeigen vegetasjon skal so langt som råd er takast vare på.

Føresegn 2.1.6 sikrar at 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.

Bustad, areal og transport:

I sjølve konsekvensutgreiinga for bustad, areal og transport er det ikkje definert kva konsekvens tiltaket får. Ein må leite i samanstillinga av konsekvensutgreiinga i planomtalen s. 52-53, før ein finn kva konsekvens plankonsulent har vurdert at tiltaket vil få for bustad areal og transport.

Plankonsulent skriv at det ikkje finnast noko definert metode for dette temaet, men har i planprogrammet konkludert at det for temaet bustad, areal og transport skal nyttast metode/kriterie gjeve av statens vegvesen si handbok V712.

Vidare vurderer plankonsulent konsekvensen av dette tiltaket frå noko negativ (-) til noko positiv (+). Dette ser ikkje rådmannen som reelt.

I ei konsekvensutgreiing må ein samanstille alle vurderingar og til slutt komme fram til ei *samla vurdering* av konsekvensane til tiltaket. Ein kan ikkje konkludere at verknadane av tiltaket vil ha ein konsekvens fordelt frå noko negativ (-) til ubetydeleg (0) og vidare til noko positiv (+). Ein kan ende opp på skillet mellom noko negativ (-) og ubetydeleg (0), eller på skillet mellom ubetydeleg (0) og noko positiv (+).

Det vert skrive at konsekvensen er vurdert til noko negativ (-) ettersom planen er i strid med statlege planretningslinjer for bustad, areal og transport. Vidare skriv konsulent at konsekvensen òg er vurdert til noko positiv (+): «*planforslaget har også fleire positive element som vektast positivt*» (utdrag frå s. 53 i planomtalen). Desse positive elementa er ikkje tydeleggjort i konsekvensutgreiinga, og rådmannen kan ikkje sjå kva det er som har ført til at konsekvensane av dette tiltaket kan vurderast til å vere noko positivt (+) for temaet bustad, areal og transport.

Rådmannen vurderer konsekvensutgreiinga av bustad, areal og transport til å ikkje vere i samsvar med forskrift om konsekvensutredningar.

- Konsekvensutgreiinga inneheld ikkje ein beskrivelse av metode jf. § 22 i forskrift om konsekvensutredningar.

Som ein konsekvens av uklår metode, er konsekvensutgreiinga utydeleg, og det er vanskeleg å sjå korleis ein har kome fram til den endelege konsekvensvurderinga. I tillegg er den endelege konsekvensvurderinga (noko negativ – noko positiv) utydeleg i seg sjølv.

Kommunal- og Moderniseringsdepartementet skriv følgjande i sin veileidar for konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven:

«Ei konsekvensutgreiing er som del av planprosessen eit viktig demokratisk verkemiddel. Ei god konsekvensutgreiing skal gjere det mogleg for høringsinstansane å vurdere kvaliteten på

beslutningsgrunnlaget og gje ein tilfredsstillande utgreiing for planforslaget's verknadar for miljø og samfunn. Konsekvensutgreiinga må difor vere transparent og etterprøvbar, beskrive kva som er gjort og kva som ikkje er gjort...»

Rådmannen vurderer at konsekvensutgreiinga for temaet bustad, areal og transport ikkje følgjer opp nemnde punkt.

Kvaliteten på konsekvensutgreiing for bustad, areal og transport er ikkje god nok. Denne må reviderast der metode vert beskriven, dei ulike vurderingspunkta vert tydeleggjort og ein får ei samla konsekvensvurdering for temaet som faktisk er reell.

Oppsummering konsekvensutgreiing:

Konsekvensutgreiingane for naturmangfald og naturressursar nyttar seg av metode frå handbok V712 konsekvensanalyser. Konsekvensutgreiinga for naturmangfald har gjort ei vurdering på 0-alternativet. Dette manglar for konsekvensutgreiinga for naturressursar.

Konsekvensutgreiinga for landskap og kulturmiljø har fastsett landskapskarakter og verdivurderingar etter metode gjeve i direktoratet for naturforvaltning og riksantikvaren sine vegleiar: *Metode for landskapsanalyse i kommuneplan*.

Omgrepa og inndelinga av verdiar er tilpassa statens vegvesen sine verdivurderingar i handbok V712. Metoden er noko forenkla i denne konsekvensutgreiinga. Når ein har tilpassa konsekvensutgreiinga til handbok V712 sine verdiar, kan det vere aktuelt å gjere ei vurdering på 0-alternativet for dette temaet òg.

Konsekvensutgreiinga for bustad, areal og transport har større manglar. Metode er ikkje beskriven, kva element/punkter som er vurdert negativt og positivt er ikkje tydeleggjort eller begrunna, samt konklusjonen på konsekvensverdien er for generell.

Konsekvensutgreiing for naturressursar og bustad, areal og transport må reviderast. Konsulent må sjå om ein kan vurdere konsekvensane opp mot 0-alternativet for temaet landskap og kulturmiljø.

Elles ønskjer rådmannen at konsekvensutgreiinga vert samanstilt i eit dokument, med ulike kapittel for dei ulike temaa. Ein må òg utarbeide ei skriftleg vurdering av alle konsekvensutgreiingstema sin samla verknad for området. Gjerne vurdere dette opp mot 0-alternativet om det let seg gjere. Slik vil ein få ein endeleg konklusjon på kva konsekvensverknadar denne reguleringsplanen vil få for området.

Leik- og uteopphaldsareal:

I føresegn 3.1.1.4 er det sikra privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. bueining. Samt 25 m² pr

bueining for felles leik. Dette er i samsvar med KDP-L.

I føresegn 3.1.3 er kvalitetar til leikeplass for vær, støy og terrenghelling sikra. Vidare vert det skrive at eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart. Dette saman med at godkjente sitjegrupper og leikeapparat *kan (ikkje skal)* utstyrast i leikearealet antydgar at denne leikeplassen kan ende opp med å i realiteten kun vere eit grøntareal.

Rådmannen krev at det vert sikra leikeapparat og ei minimumsbreidde på 10 m for leikeplassen. Det er ikkje naudsynt at eksisterande terreng og vegetasjon *skal* søkjast bevart sidan ein er i eit område med naturgjevne forutsetningar for leik og aktivitet i nærleiken, med kort veg til skog og sjø.

I KDP-L punkt 2.6.4 er kvalitets- og funksjonskrav til leike- og uteopphaldsareal lista opp. For dei private uteopphaldsareala er ikkje desse kvalitet- og funksjonskrava sikra. Rådmannen krev at desse krava òg vert sikra for dei private uteopphaldsareala.

Leikeplassen er sikra opparbeiding ved rekkjefølgjekrav i føresegna 5.1.

Barn og unge sine interesser:

Statsforvaltaren ønskte at barn og unge sine interesser skulle vere eit KU-tema. Konsulent har ikkje gjort registreringar som seier at dette burde ha vore eit eige utgreiingstema, men skriv i merknadsskjemaet at dette vil likevel vere eit viktig gjennomgåande tema i planskildringa.

Planforslaget viser til privat uteopphaldsareal og ein felles leikeplass som har gode kvalitetar for barn og unge. I følge konsulent er Eidsnes eit område som har naturgjevne forutsetningar for leik og aktivitet i nærleiken, med kort veg til sjø og skog. Planforslaget viser sørvendte bustadeiningar, i ein storleik som vil vere tilpassa behovet for ein barnefamilie. Trafikkmengda i området er låg, og det er kort veg til næraste busstopp.

Rådmannen vil påpeike at fylkesvegen fortsatt er vurdert som ein særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Eit av to føreslåtte tiltak for utbetring av denne strekninga er gjennomført. Vidare er kvalitetar som krevst via KDP-L punkt 2.6.4 for privat uteopphaldsareal ikkje sikra i planforslaget. Tomtene, spesielt i BFS1 ligg i utfordrande terreng, og ein må sikre at ein har nok uteopphaldsareal med gode kvalitetar jf. KDP-L punkt 2.6.4, for å sikre barn og unge sine interesser.

Universell utforming:

Planomtalen har to setningar for universell utforming/tilgjengelegheit:

«Terrengforholda gjer at det er vanskeleg å tilfredsstilla krav til universell utforming. Tilgjengeleg bueining kan

etablerast.»

Føresegn 3.1.1.1 sikrar at utomhusareala skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

Rådmannen ønskjer at minimum 50% av bueingane skal vere tilgjengelege. Dette vil tilseie 3 av 5 bueingar. Kva bueingar som skal vere tilgjengelege må vere tydeleggjort og sikra i føresegn.

Ros-analyse:

Abo plan & arkitektur har utarbeida ei risiko- og sårbarheitsanalyse. Gjennom Ros-analyse vart det identifisert ein fare. Dette er for radon.

Med føreslåtte tiltak er risikoen med planforslaget vurdert i ros-analyse til å liggje på eit akseptabelt nivå.

Dei føreslåtte tiltaka vil verte sikra via byggteknisk forskrift (TEK17), men rådmannen ønskjer at ein òg sikrar desse i føresegna til planen, slik at det er tydeleg at dette må vurderast seinare i prosessen.

Tilkomst, veg og parkering:

Reguleringsplanen sikrar 2 parkeringsplassar for bil per buening. Desse parkeringsplassane er sikra plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.

Privat tilkomstveg for bustadane er sikra ein minimumsbreidde på 4 meter.

Tilkomsten til planområdet går via avkøyrsl frå FV. 5654. Ved varsel om oppstart vart denne avkøyrsla påpeikt frå Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune. Dei la vekt på at ny dimensjonering av avkøyrsla må gjerast i samsvar med handbok N100. Det er utarbeidd vegteikningar, C001 og C002. Rådmannen vil la Vestland fylkeskommune komme med endeleg uttale til avkøyrsla i høyringsperioden.

Dagens avkøyrsl og vegteikningane er relativt like, og det er vanskeleg å sjå ut frå dette om det vert naudsynt med utbetringar. Formålsgrensa til f_SV2 går i kurven til avkøyrsla. Om det er naudsynt med utbetringar av avkøyrsla, er ikkje dette nødvendigvis sikra i føresegna, då f_SV2 ikkje tar med seg heile avkøyrsla.

Eigedomsgrenser:

Rådmannen ser i plankartet at det er to eigedomsgrenser som skal opphevast. Den eine grensa går gjennom BFS2 og BFS3. Denne opphevinga av eigedomsgrensa er forståeleg, då det er logisk å legge ny eigedomsgrense i grensa til BFS2 og BFS3.

Eigedomsgrensa som per dags dato skil Fv. 5654 frå tilgrensande eigedomar er derimot vanskelegare å sjå begrunninga for, og dette er heller ikkje nemnt i plandokumenta. Etter dialog med konsulent fekk Alver

kommune denne begrunninga:

«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 kjørebanelen.

Endelig fastsetting av ny grense (i kraft av godkjent plan) etter ferdigstilling av o_SV1 og f_SV2 med tilhørende sideareal.»

Rådmannen vil gjere Vestland fylkeskommune oppmerksom på dette.

Barnehagedekning og skulekapasitet:

Ostereidet barnehage:

Tal barn: 43

Godkjenningstal: 66

Kapasiteten er god.

Leiknes barnehage:

Tal barn: 58

Godkjenningstal: 110

Kapasiteten er god.

Eikanger skule:

Tal elevar: 66

Godkjenningstal: 100

Kapasiteten er god.

Ostereidet ungdomsskule:

Tal elevar: 100

Godkjenningstal: 150

Kapasiteten er god.

Folkehelse:

Planområdet er i landlege omgjevnadar, som vil kunne gje gode levevilkår for både vaksne og unge. Planen legg til rette for eit leikeareal. Tilkomsten til området, med særleg farleg/vanskeleg skuleveg, og dårleg kollektivtilbod er negative punkt for temaet folkehelse.

Økonomi:

Grunna særleg farleg/vanskeleg skuleveg vil barn som busett seg i området ha krav på skuleskyss. Denne

skuleskyssen vil kommunen stå økonomisk ansvarleg for.

VA-rammeplan og massehandteringsplan:

VA-rammeplan er utarbeida, men ikkje endå godkjent av Alver kommune. Denne må vere godkjent før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming.

Massehandteringsplan er ikkje sikra i plan, som er eit krav i KDP-L punkt 2.9.1.

Rekkjefølgjekrav:

Planen har eit rekkjefølgjekrav. Dette rekkjefølgjekravet sikrar opparbeiding av veg f_SV2 og leikeplass f_BLK før første bygning i felt BFS1-BFS3 vert teken i bruk.

Om krysset treng utbetring, ligg delar av krysset innanfor arealformål o_SV1, og er ikkje sikra opparbeiding via rekkjefølgjekrav.

KDP-L punkt 2.5.1 viser til generelle rekkjefølgjekrav som skal oppfyllest i regulerte område. Fleirtalet av desse er ikkje vidareført i detaljreguleringsplanen for Ytre Eidsnes. Dette omhandlar følgjande:

- Godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp før igangsetjingstillatelse.
- Kommunaltekniske anlegg, vassforsyning, avløp og el-forsyning må vere etablert før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest.

Rådmannen krev at dei generelle rekkjefølgjekrava i KDP-L punkt 2.5.1 må inkorporerast i detaljreguleringsplanen sine føresegn før planen vert sendt ut på høyring og offentleg ettersyn.

Planframstilling:

Planframlegget er av tilfredsstillande kvalitet. Det er dermed nokon tema som må rettast før offentleg ettersyn og høyring.

Dette er følgjande:

- Tilrettelegging med leikeapparat for f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn. 10 meter breidde på f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn, samt vere innarbeidd i plankartet.
- Kvalitet- og funksjonskrav for private uteopphaldsareal må sikrast i føresegn.
- Massehandteringsplan må sikrast i føresegn.
 - 50% av einingane må sikrast universell tilgjengelighet, og det må spesifiserast kva 3 einingar dette skal gjelde.
 - Oppfølging av temaet radon, som vart synleggjort i ROS-analysen må sikrast i føresegn.
 - Konsekvensutgreiinga må reviderast i samsvar med avsnitt «oppsummering konsekvensutgreiing» i

dette saksframlegget.

- Rekkjefølgjekrav i KDP-L punkt 2.5.1 må inkorporerast i føresegnene.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming må VA-rammeplan vere godkjent av Alver kommune. Eventuell utbetring av avkøyrse frå FV. 5654 må i sin heilheit vere sikra opparbeidd i planen sine føresegn før bruksløyve, samt vere innarbeidd i plankartet.

Konklusjon

Planmaterialet har nokre manglar. I framlegg til vedtak, vert det stilt krav til at manglane som er lista opp i saksframlegget skal rettast før høyring og offentleg ettersyn, eller før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming. Det vert lagt til grunn at planforslaget gjev tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til planforslaget, når nemnde manglar med vilkår om retting før offentleg ettersyn og høyring er retta opp.

Vi sluttar oss til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget.

Manglane som er beskrive i dette saksframlegget gjeld følgjande forhold:

- Tilrettelegging med leikeapparat for f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn. 10 meter breidde på f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn, samt vere innarbeidd i plankartet.
- Kvalitet- og funksjonskrav for private uteopphaldsareal må sikrast i føresegn.
- Massehandteringsplan må sikrast i planframlegget sine føresegn.
 - Ein må sikre at minimum 50 % av einingane, (i dette tilfellet 3 einingar) vert utarbeidd med universell tilgjengelighet.
 - Oppfølging av temaet radon i ROS-analysa må sikrast i føresegn.
 - Konsekvensutgreiinga må reviderast i samsvar med avsnitt «oppsummering konsekvensutgreiing» i dette saksframlegget.
- Rekkjefølgjekrav i KDP-L punkt 2.5.1 må inkorporerast i føresegnene.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming må VA-rammeplan vere godkjent av Alver kommune. Eventuell utbetring av avkøyrse frå FV. 5654 må i sin heilheit vere sikra opparbeidd i planen sine føresegn før bruksløyve, samt vere innarbeidd i plankartet.

Lenke til innsyn: [Trykk her.](#)

Vedlegg i saken:

23.08.2021	Vedlegg 1. Reguleringsplan, 01.06.2021	1597882
23.08.2021	Vedlegg 2. Reguleringsføresegner	1597883
23.08.2021	Vedlegg 3. Illustrasjonsplan 01.06.2021	1597884
23.08.2021	Vedlegg 4a. A.05.20.01 Snitt 1	1597885
23.08.2021	Vedlegg 4b. A.05.20.02 Snitt 2	1597886
23.08.2021	Vedlegg 4c. A.05.20.03 Snitt 3	1597887
23.08.2021	Vedlegg 4d. A.05.20.04 Snitt 4	1597888
23.08.2021	Vedlegg 5a. A.05.60.01 Perspektiv 01	1597889
23.08.2021	vedlegg 5b. A.05.60.02 Perspektiv 02	1597890
23.08.2021	Vedlegg 6. Merknadsskjema planoppstart	1597891
23.08.2021	Vedlegg 7. ROS-analyse	1597892
23.08.2021	Vedlegg 8. KU- Naturressursar	1597893
23.08.2021	Vedlegg 9. KU-Naturmangfald	1597894
23.08.2021	Vedlegg 10. KU- Landskap og kulturmiljø	1597895
23.08.2021	Vedlegg 11. KU- Bustad, areal og transport	1597896
23.08.2021	Vedlegg 12. Planomtale_Ytre_Eidsnes_juni_2021	1597897
23.08.2021	Vedlegg 13. Sol-Skygge Ytre Eidsnes	1597898
23.08.2021	Vedlegg 14. VA-rammeplan Ytre Eidsnes komplett	1597899
23.08.2021	Vedlegg 15. C-001	1597900
23.08.2021	Vedlegg 16. C-002	1597901
23.08.2021	Vedlegg 17. Uttalar til planoppstart og planprogram Ytre Eidsnes samanstillt	1597902