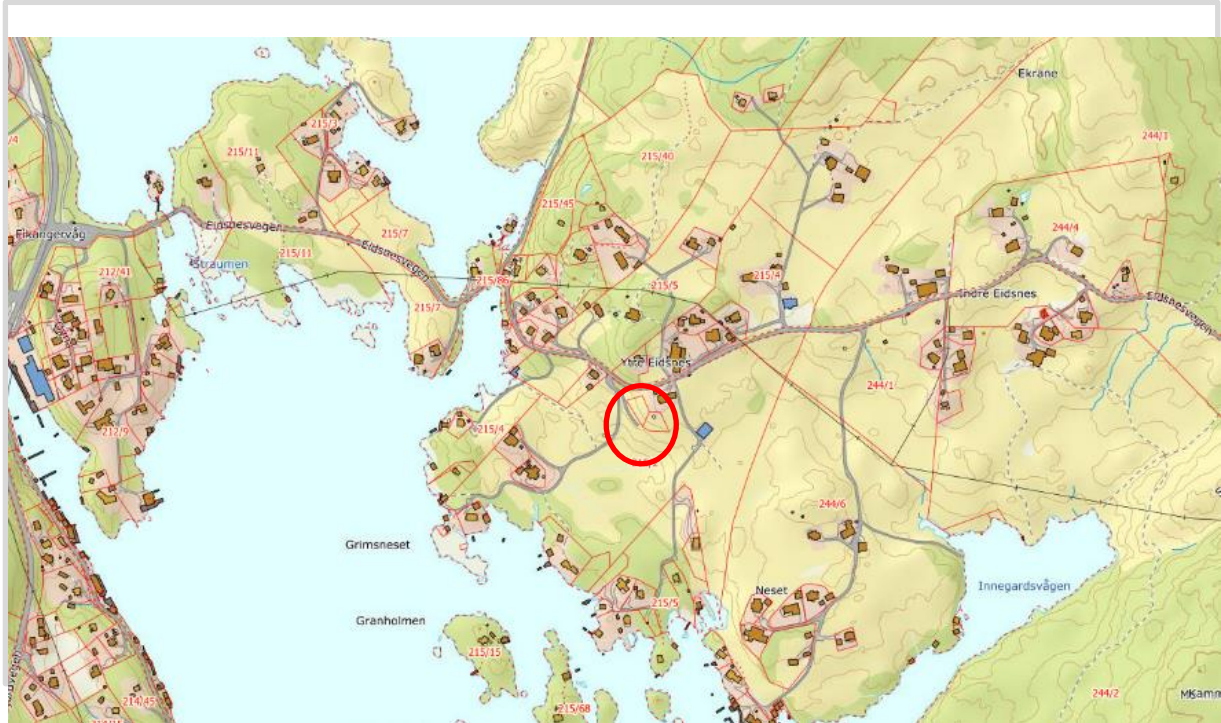


Planinitiativ

for gbnr.215/2 m.fl, Ytre Eidsnes - Alver kommune



Kartutsnitt som viser planområdet

Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

Firma: ABO Plan & Arkitektur AS

Kontaktperson: Aina Tjosås

E-post: aina@abo-ark.no

Telefon: 478 95 253

Opplysninger om forslagsstillar

Kontaktperson: Egil Magnar Eidsnes

E-post: eeidsnes@gmail.com

Telefon: 904 74 029

Opplysninger om heimelshavar

Namn: Egil Magnar Eidsnes

E-post: eeidsnes@gmail.com

Telefon: 904 74 029

I samsvar til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, skal private forslagsstillar sende eit planinitiativ til kommunen.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det vidare planarbeidet, og gjere greie for:

- a) Føremålet med planen
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet
- c) Planlagde bygningar, anlegg og andre tiltak
- d) Utbyggingsvolum og byggehøgder
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader
- g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid
- h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet
- i) Korleis samfunnssikkerheit skal ivaretakast, mellom anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit
- j) Kva for råka offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart
- k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmyndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka
- l) Vurderinga av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

Formålet med planen er å utvikle eigedomen og leggje til rette for til saman fem einebustader. Frådelte eigedomar 215/88 og 215/89 inngår i planarbeidet.

I 2016 vart det godkjent frådeling av to tomter, 215/88 og 215/89, sak 15/3456. Det er i 2020 godkjent byggesak på 215/88. I 2019 vart det søkt dispensasjon på frådeling av ytterlegare to tomter, på nedsida av allereie frådelte tomter. Denne søknaden vart avslått. I møtet kom det framlegg om ein protokollmerknad som vart samrøystes vedteke: *Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheldt dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal og fortetting. Søknad om oppstart av planarbeid er såleis i tråd med nylege politiske føringar.*

I planprogrammet for ny samfunnsplan for Alver kommune viser ein til at kommunen har vorte meir sentralisert, men har framleis eit spreidd busetnadsmønster med levande bygder i heile kommunen.

Både statlege forventningar til kommunal planlegging og berekraftsmåla legg vekt på at det må planleggast for meir konsentrert utbygging rundt tettstadane, samstundes som vern av landbruksareal, naturverdiar og kulturmiljø vert vektlagt. I samfunnsplanen for Lindås, vedtatt i 2017, står det at hovudtyngda av bustadutviklinga i kommunen skal skje i regionsenteret og i nærsentra, men at det også skal leggjast til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen.

Kva som kan reknast som konsentrert utbygging vil variere ut i frå kor i kommunen ein tar utgangspunkt. Eikangervåg er ei bygd med ein annan bustadstruktur enn for eksempel Knarvik. Ein plan med fem einebustader, nær fylkesveg og med gode bukvalitetar, er døme på ei fortetting som er fornuftig i denne delen av kommunen og som det i følge tiltakshavar er etterspurnad etter.

Lindås kommune gjekk frå 1.1.2020 inn i Alver kommune. Arbeidet med ein ny samfunnsplan for den nye storkommunen er sett i gang og utkast til planprogram er no ute på høyring. I planprogrammet vert det vist til at prognosane for folkevekst i Alver er justert ned dei siste åra. Samstundes har det skjedd ei intern sentralisering der aksen Alversund-Knarvik-Frekhaug har fått den største veksten.

Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

Området er sett av til LNFR i gjeldande arealplan.



Figur 1 Utsnitt frå kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med raud ring

Det er ingen reguleringsplanar eller planar under arbeid i nærleiken av planområdet, men det føreligg ein utbyggingsplan for Indre Eidsnes, godkjent i 2000.



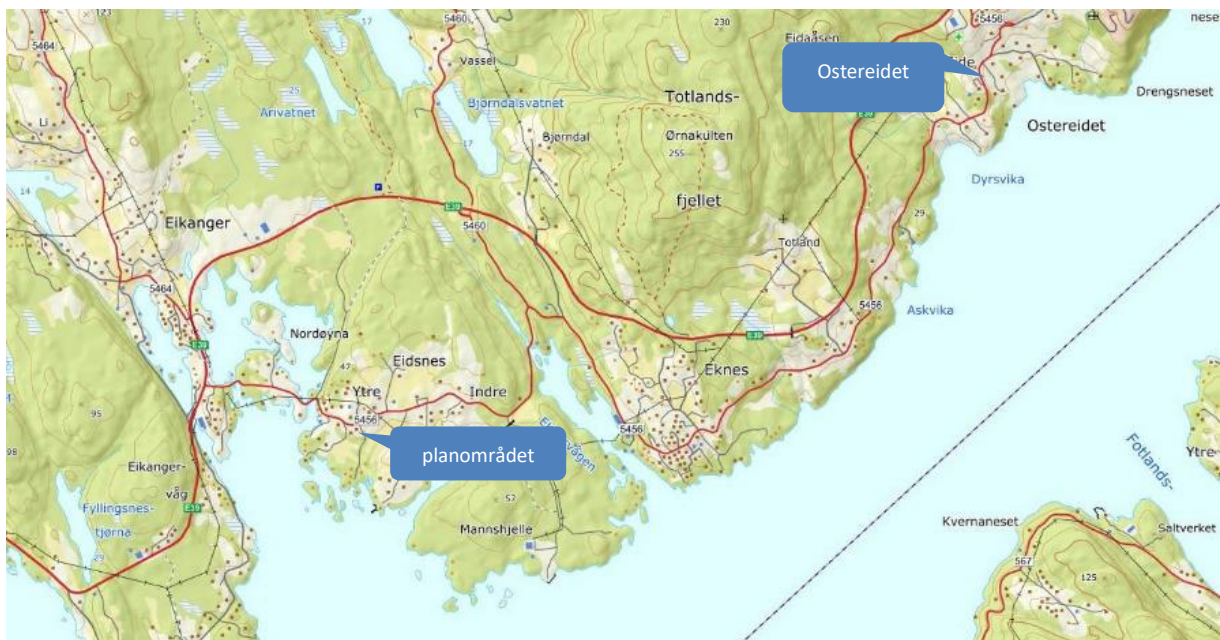
Figur 2 Godkjent utbyggingsplan for Indre Eidsnes markert med raud ring

Reguleringsplan for gnr/bnr 215/2 mfl. skal utarbeidast som ei detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3.

Planområdet er ikkje sett av til bustadføremål i overordna plan – arealdelen- og utløyser difor krav til konsekvensutgreiing med planprogram etter §6, bokstav b, vedlegg I pkt. 25.

Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

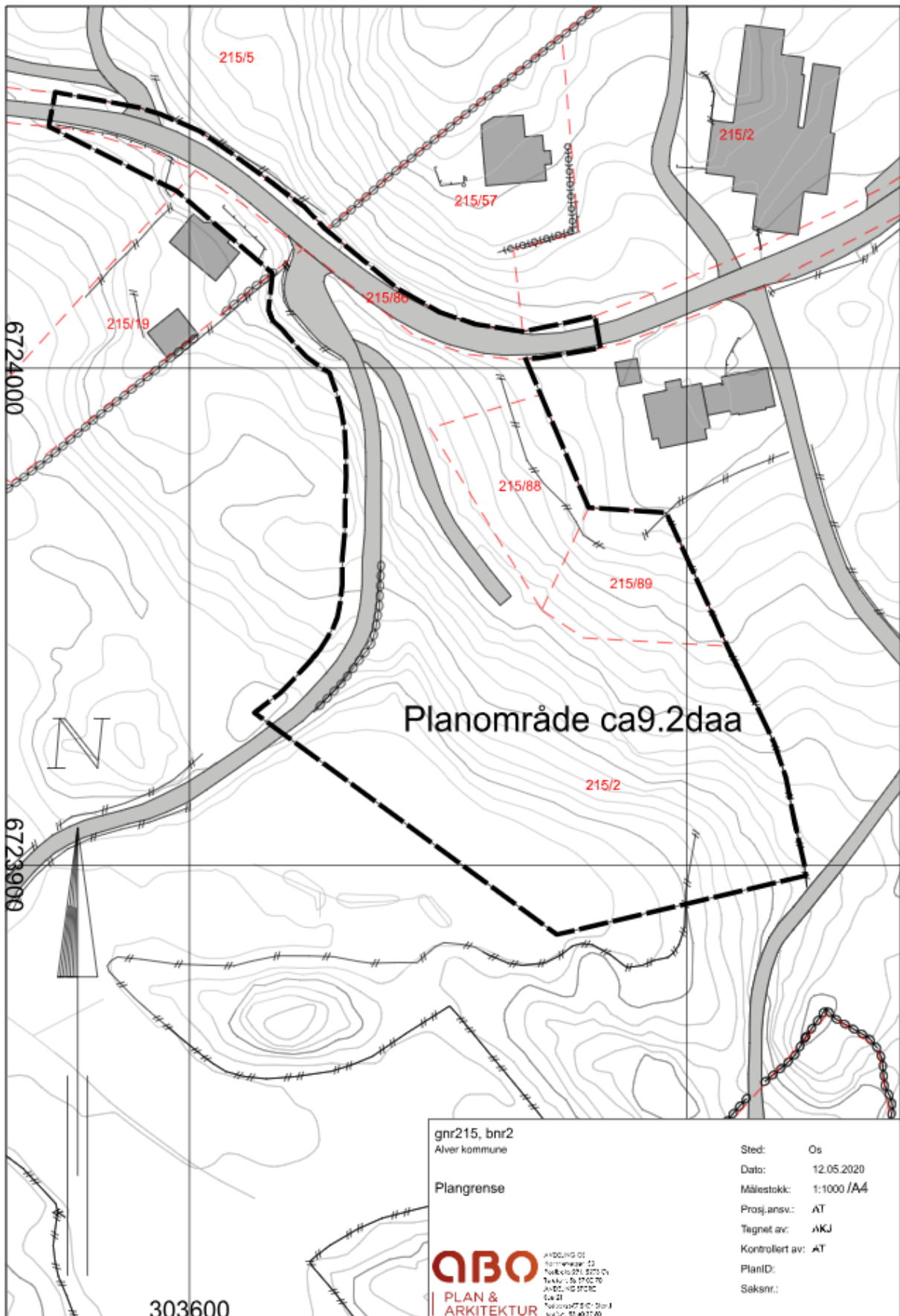
Planområdet ligg ca 6,4 km frå Ostereidet og ca 13 km frå kommunesenteret Knarvik. Ostereidet er definert som nærseier i Lindås kommune sin samfunnsplan godkjent 21.9.2017. Eit nærseier vil typisk innehalde handel- og servicetilbod, private og offentlege tenester innanfor helse/velvære dimensjonert for nærmiljøet.



Figur 3 Kartutsnitt som viser planområdet og nærseieret Ostereidet

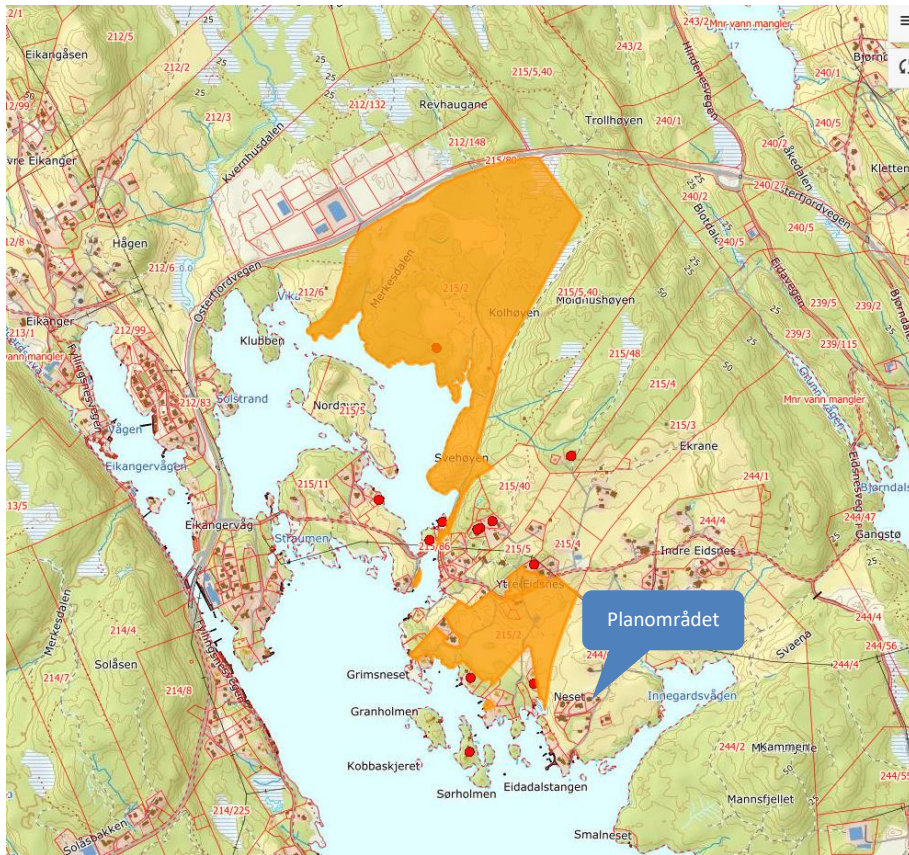
Planområdet er ca 9,2 daa stort og tar for seg eit større areal enn det som er nødvendig for omsøkte tiltak. Dette for å ha tilstrekkeleg fleksibilitet i det vidare arbeidet.

For å sikre tilstrekkelege siktliner i begge retningar, tar planområdet i nord med seg del av fylkesveg 5654 i berre retningar frå krysset. I aust følgjer plangrensa dei to oppmålte eigedomane 215/88 og 215/89. I sør er det tatt med eit areal som går inn på landbruksarealet. Dette for å kunne vurdere god buffersone mot landbruk. Det er ikkje ønskjeleg at tiltaket skal få konsekvensar for beite i vest. Plangrensa legg seg difor langs den kommunale vegen.

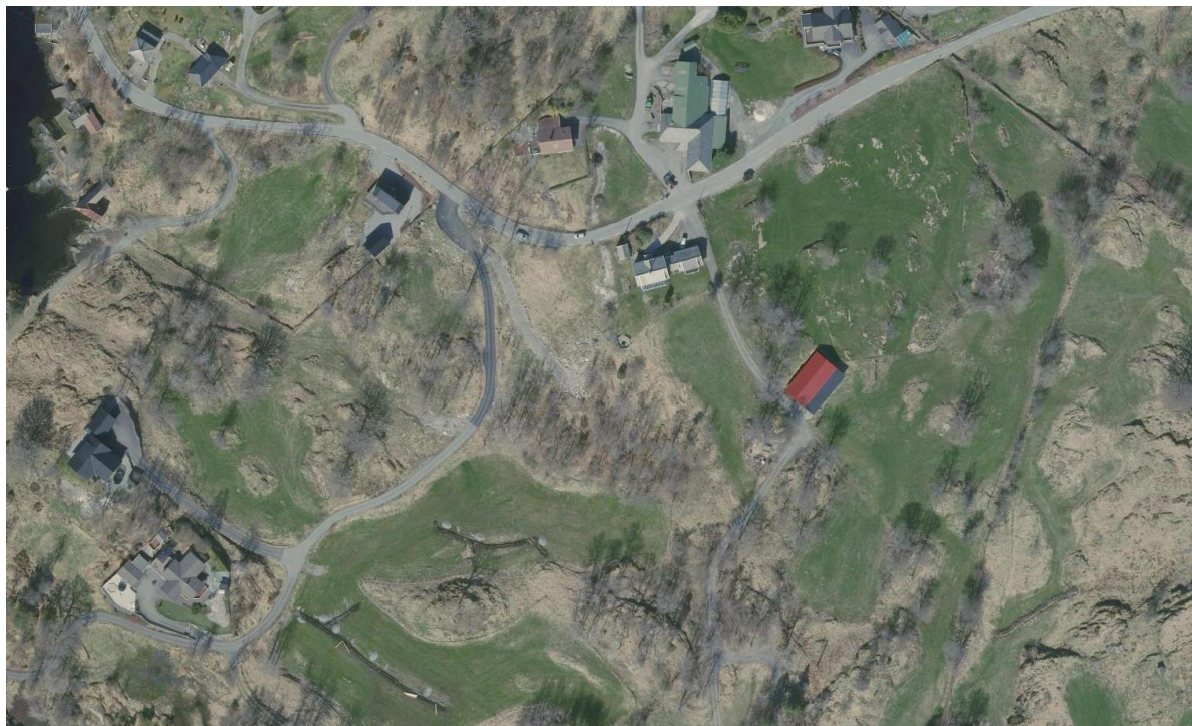


Figur 4 Forslag til plangrense

Planområdet er ein del av landbrukseigedomen 215/2. Det aktuelle området er grunnlendt og har ikkje vore nytta til landbruk på mange år.



Figur 5 Kartutsnitt som viser eigedomen 215/2



Figur 6 Flyfoto over området www.1881.no



Figur 7 Bilete som viser ny tomt i skråning

Planområdet ligg i ei bratt skråning som er eksponert mot sjø. Området er grunnlendt med lauvskog av høg bonitet.

Det vert tilkomst frå tomtene til ein sideveg som kjem ut i Eidsnesvegen vest for tunet på bruket. Her er det gjort betydeleg oppgradering i 2017/18 med avkøyrsel til Eidsnesvegen for at denne skal vera i tråd med gjeldande forskrifter.

Soltilhøva er svært gode og det er ikkje utfordringar kring støy eller forureining i området.



Figur 8 Oppgradert kryss ved fylkesveg sett mot aust



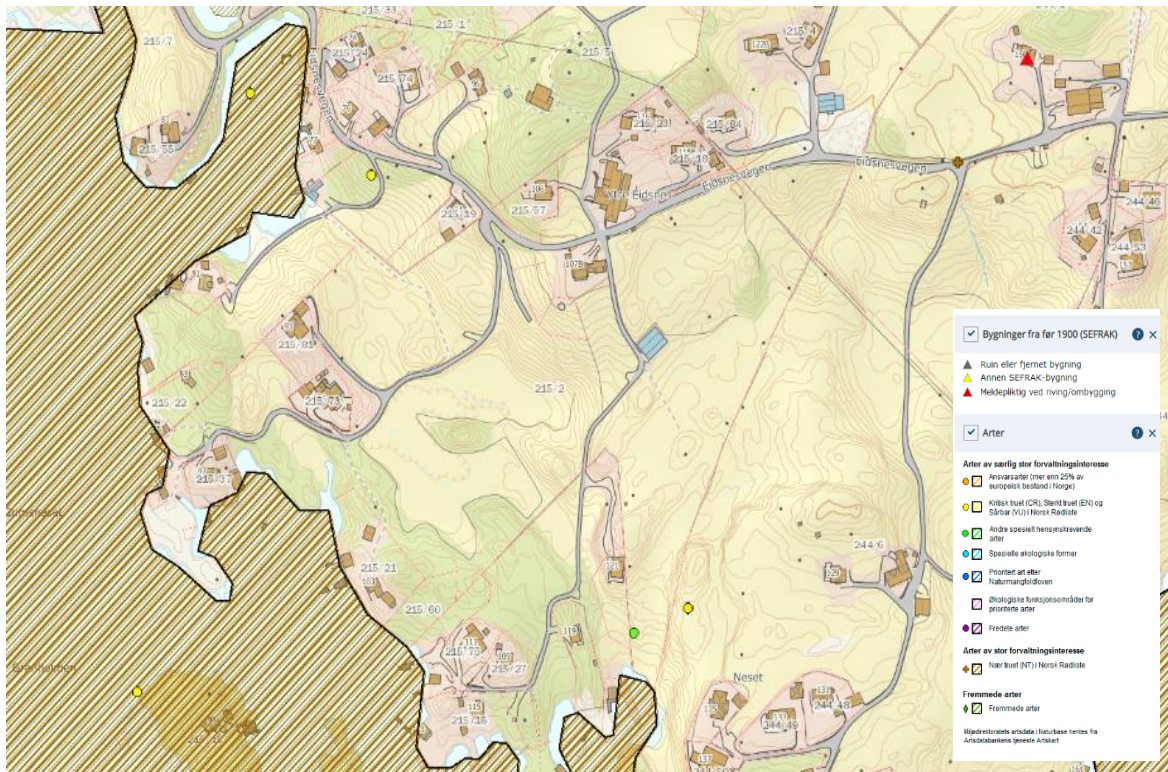
Figur 9 Kryss ved fylkesveg sett mot vest www.google.maps.com

Frå fylkesveg følger tilkomstvegen kommunal veg og tar inn på privat veg nokre meter nedi bakken.



Figur 10 Bilete som viser fylkesveg og nyleg opprusta kryss mot kommunal veg

Det er ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalde naturtypar eller anna viktig naturmangfald innanfor området. Det er heller ikkje registrert SEFRAK-bygningar eller automatisk freda kulturminne i eller i nærleiken av planområdet.



Figur 11 Utsnitt fra www.miljostatus.no

Planområdet ligg like ved fylkesveg 5456. E39 går i ein boge lenger inne. Fylkesvegen har ein ÅDT på 300. Riksvegen har ein ÅDT på 5300 der fylkesvegen møter vegen i Eikangervåg.



Figur 12 Kartutsnitt som viser E39 og fylkesveg 5456 www.vegvesen.no



Figur 13 Kartutsnitt som viser fylkesveg 5456 og kommunale sideveggar www.vegvesen.no

Når det gjeld VA så skal nye tiltak knytast til offentlig vatn via fells privat ledning i samsvar med godkjent sanitærsknad i sak 19/2380, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Tiltaket skal knytast til felles privat avlaupsanlegg (slamavskiljar) med avløp til sjø, godkjent med ferdigattest den 12.12.2017 av byggesak og i samsvar med utsleppsløyve for etablering av avløpsledning med utløp til sjø – gbnr 215/2 Eidsnes ytre, i sak 16/3390, datert 18.08.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

Planen regulerer inn fem einebustader lagt langs ny tilkomstveg. Bustadane er lagt slik i terrenget at alle får utsikt og utsyn mot sjø. Etablering av bustadane vil ikkje føra til reduserte kvalitetar for eksisterande bustader i området.

Det er ikkje synlege teikn som indikerer at området er i bruk av barn og unge eller at ei utbygging her råkar ved friluftssinteresser og tilkomst for ålmenta. Både aust for planområdet og i vest er det vegtilkomst til sjø. Fritidseigedomar i området nyttar desse tilkomstvegane.

Tillatt grad av utnytting vil vere ca 30 %BYA og 400 m² BRA. Krav om 200 m² areal til uteopphaldsareal vil verta stetta og også krav om to parkeringsplassar per tomt.



Figur 14 Forslag til plassering av nye bustader



Figur 15 Skisse som viser forslag til nye bustader



Figur 16 Skisse som viser plassering av nye bustader i terrenget og tilkomstveg



Figur 17 Nye bustader sett mot vest

Bustadane vil kunne tilfredsstillere krav til trinnfri atkomst. Dei bustadane som ligg på nedsida av vegen, vil også kunne planleggjast slik at ein får alle hovudfunksjonar på inngangsplan.

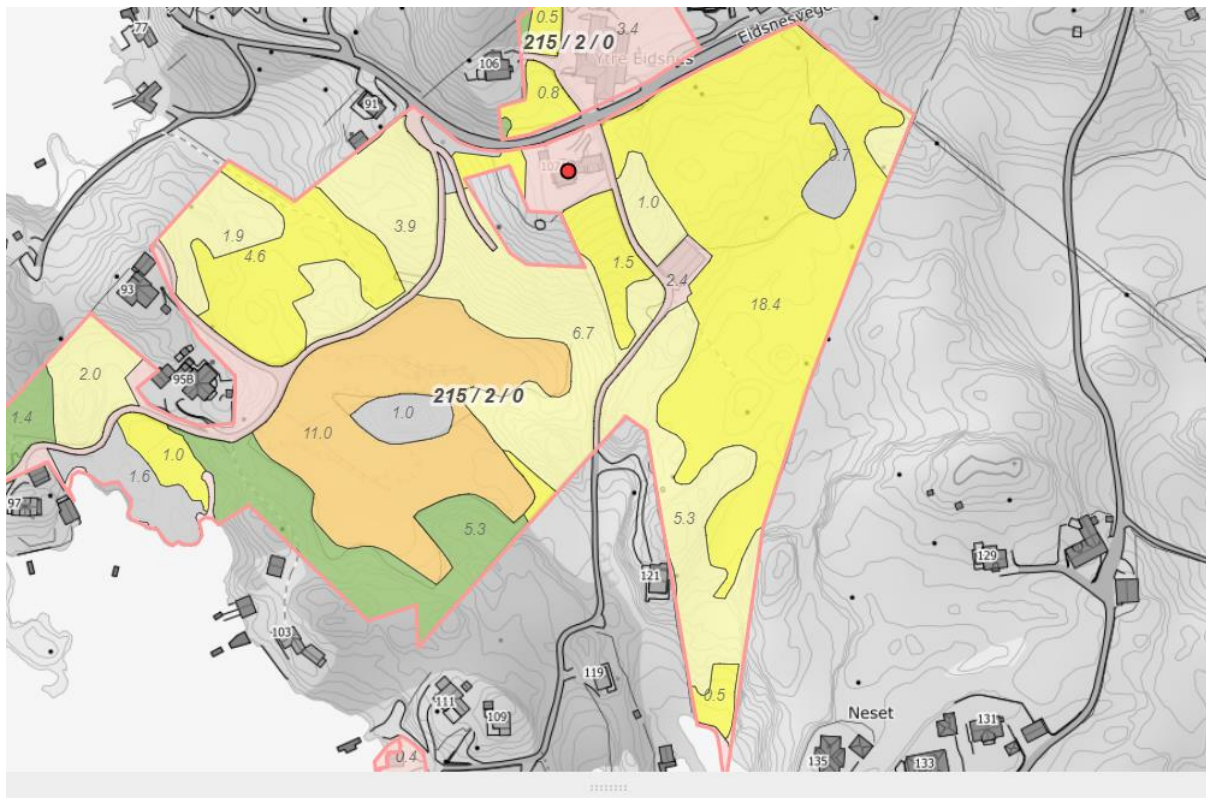
Nye bustader skal knytast til offentlig vatn via felles privat leidning i samsvar med godkjent sanitærøknad i sak 19/2380, datert 19.09.2019 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

Landskapsmessige verknader av planen vert vurdert som del av planarbeidet. Tiltakets verknad for eksisterande bygningar, naboar og landskap vil takast omsyn til og vurderast som del av planprosessen.

Planområdet omfattar område som i dag i hovudsak består av innmarksbeite (NIBIO). Tilgrensande arealbruk er overflatedyrka jord, produktiv skog, fulldyrka jord og anna markslag.

Tilrettelegging av fem bustadtomter på Ytre Eidsnes vil tilføre grenda ettertrakta bustadtomter og styrkjer busetnaden i bygda.



Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre
----------------	---------------------	---------------	----------------	----------------	--------------------------

Figur 18 Kartutsnitt markslag www.nibio.no

I samband med delingsøknad for 215/88 og 215/89 vart det gjort ei grundig vurdering i høve jordlova. Det er vist til at etablering av bustadane ikkje har negativ verknad for landbruksdrifta i området. Ved etablering av fleire tomter er buffersone mot aktivt jordbruksland eit sentralt tema.

Nye bustader vil liggja i fallande terreng og vil ikkje vere til sjenanse for eksisterande bustader i området. Trafikken i krysset mot fylkesvegen vil auka, men framleis vil trafikken vere liten i området.

Planarbeidet vil sjå nærare på forholda for barn og unge og om kva konsekvensar tiltaka eventuelt får for dei.

Samfunnstryggleik (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

Området ligg ikkje utsett til for flaum. Terrenget fell ned mot sjø og det er god avrenning. Når det gjeld jordskred, snøskred eller steinskred, så er det ikkje registrert noko som tilseier at det er høg risiko for dette.

I samband med planarbeidet vil det verta utarbeidd risiko- og sårbarheitsanalyse. Analysen vil belyse aktuell risiko knytt til planområdet.

Varsling (jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

Naboar og offentlege mynde vert varsla ved oppstart og offentleg ettersyn. Dersom det skulle kome merknader frå naboar eller andre instansar saka vedkjem, vil ein vurdere nabomøte eller møte med aktuell instans.

Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

I samarbeid med Alver kommune vil ein i planarbeidet vurdere eventuelle nabomøter og andre samhandlingsmøter.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#) (jf. forskriftas §1, andre ledd bokstav l)

Planområdet er sett av til LNFR i gjeldande arealplan. Planarbeidet er difor vurdert til å løyse ut krav om konsekvensutgreiing med planprogram etter §6, bokstav b, Vedlegg I *Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning* og bokstav 25 *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Aktuelle tema å greia ut er:

- Landskap/kulturmiljø
- Kulturminne
- Naturmangfald
- Naturressursar/landbruk

Det er ikkje vurdert at tiltaket får vesentlege verknader for miljø og samfunn som gjer at planen fell inn under § 8 i forskrift om konsekvensutgreiing.