

Alver kommune

Att. Merethe Tvedt

04.04.22

**Detaljreguleringsplan Austmarka sentrum, gnr/bnr 479/107 og 109.
Avvist planinitiativ**

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

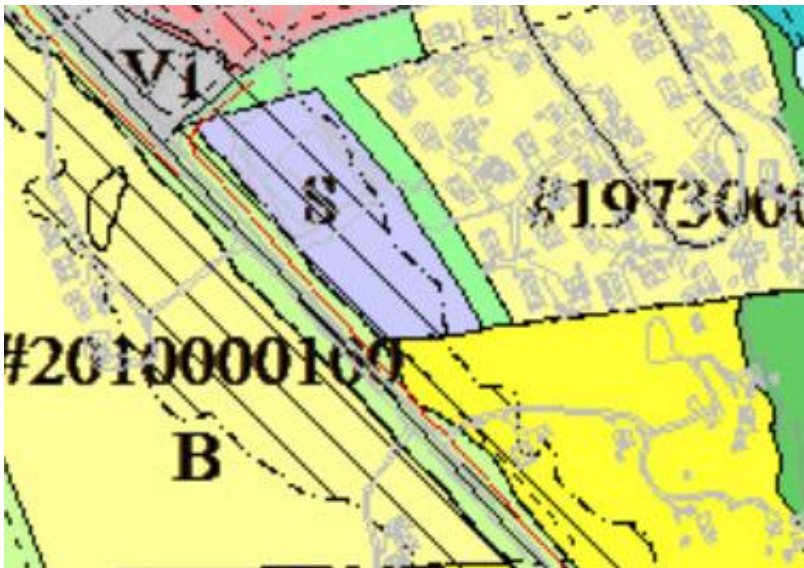
Avdeling Os

Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord

Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

Viser til referat frå formøte datert 25.03.22, der Alver kommune avviser innsendt planinitiativ for regulering av Austmarka, gnr/bnr 479/107 og 109. Planinitiativet tok utgangspunkt i næring og bustad formål i KDP. I referat frå formøte er det vist til at formålet er Sentrumsformål.



Figur 1. Utsnitt frå KDP_Radøy.

På formøtet vart det diskusjon om kva formål som faktisk gjeld. I referat frå formøte viser administrasjonen til at området er avsett til Sentrumsformål.

Under følgjer våre kommentarar til punkt som administrasjonen peikar på i sitt brev.

Etablering næring og bustad

Administrasjonen skriv i brevet sitt at KDP for Radøy ikkje opnar for at sentrumsformålet i Austmarka blir tilrettelagd med kombinert bustad/næring. For området avsett til bustadformål, opnar KDP for småhusbebyggelse på 35% BYA, med mønehøgde på maks 7 meter over gjennomsnittleg planlagt terrengnivå, jf. KDP føresegn 3.1.1.

Administrasjonen viser til sentrumsformåla i kommunedelplanen for Radøy (både plankart og føresegner), der føresegna for Austmarka sentrum ikkje opplistar bustad som ein del av sentrumsføremålet., Administrasjonen meiner at fordi føresegna til sentrum for Bø og Manger har bustad oppnemnt for sentrumsføremålet, er det opna for bustadbygging, og at føresegna til KDP då *ikkje* opnar for det same i Austmarka. Administrasjonen meiner òg at det er ein forskjell i plankartet for sentrumsformåla, der Austmarka (S) omfattar berre to eigedomar og er omkransa av areal avsett til bustad, medan dei andre sentrumsføremåla strekk seg over eit større areal.

Administrasjonen vurderer vidare: At sentrumsføremålet inneber bustad, går *ikkje* fram av formålskoden i Nasjonal produktspesifikasjon (NPAD) i seg sjølv, og det er kommunedelplanen som definerer kva tiltak som er tenkt i sentrumsføremålet.

Svar frå ABO:

Vi meiner at dette ikkje er ei riktig tolking av NPAD. Som vist i figur 2, er det presisert i NPAD si rettleiar kva tiltak det vert opna for innanfor areal avsett til sentrumsføremål. Her er bustadbygging inkludert. Det er samstundes presisert at det må skrivast i føresegnene dersom nokon av føremåla ikkje skal opnast for. Det er ikkje skrive i føresegnene at det ikkje vert opna for bustad innanfor føremålet.

Sentrumsformål		1130	1130	
Side 57				
Bokmål				Nynorsk (der det er avvik frå bokmål)
Formål		Kode kp m/farge	Kode rp m/farge	Formål
<ul style="list-style-type: none"> Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Skal et av de nevnte formålene utelukkes, må det angis i bestemmelser. Dersom man ønsker å sondre mellom sentrumsformål og bybebyggelse i en kommuneplan, anbefales det å anvende kode 1500 og angi i bestemmelse at formålet er bybebyggelse. 				

Figur 2. Utsnitt frå rettleiar til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

I regjeringa si rettleiar for utarbeiding av arealplan (frå 2022) står det følgjande om Sentrumsformål:

«4.5.2.2.3 Sentrumsformål

Dette er en åpen formålsangivelse som omfatter arealbruken som er vanlig i et by- eller tettstedssentrum. I sentrumsformål inngår forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse¹, inkludert nødvendige grønne (ute-)arealer til bebyggelsen. Sentrumsformål er mest aktuelt å benytte i kommuneplan på et overordnet nivå, der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak».

I følgje rettleiaren er det ingen tvil om at bustader inngår i Sentrumsformålet. Vi meiner difor at eit kombinert føremål med bustad/næring/tenesteyting er i tråd med det overordna plan.

I planomtalen til tidlegare Radøy kommune er Austmarka eitt av tre tettstader som var definert. I planomtalen til gjeldande kommuneplan står det følgjande: *«Innafor tettstadene skal bustader og publikumsretta handel og tenesteyting vere prioritert. Det skal leggjast til rette for fortetting i områder som allereie er bygd ut, og der eksisterande infrastruktur kan nyttast. Utbygging i tettstadene skal vere konsentrert rundt områder der det er etablert gode tilbud til mjuke trafikantar og kollektivtilbod. Spesielt i tettstaden Manger kan det opnast for ei meir urban utbygging med høg utnyttingsgrad. Det er eit mål at fortettingspotensialet i tettstadene skal nyttast, og at arealet ikkje vert bygd ned med plasskrevjande tiltak og låge byggehøgdar.»*

Innanfor område avsett til sentrumsformål er det planlagt eit bygg i 3 etasjar med næring/tenesteyting i 1. etasje og ca. 12 leilegheiter i 2. og 3. etasje. Under delar av dette bygget er det planlagt parkeringsgarasje med heis, samt noko overflateparkering i samband med næring/tenesteyting.

Ved eit kombinert formål, vil ein kunne tilføre ein type bustader som vil vere veldig attraktive for eksempel for eldre eller andre som ønskjer kort veg til butikk, service og kollektivtrafikk. Dette er ei gruppe som elles vil måtte flytte lengre sør i kommunen, eller ut av kommunen, for å finne tilsvarande med like kort veg til diverse service-butikk-skule-kollektiv. Byggjehøgde her vil bli på ca. 10-11 meter.

Innanfor bustadområdet er det tenkt bustader for 1. gongs etablerarar, eldre, barnefamiljar og aleinebuande. Leilegheitene vil vere frå 50- 100 m², og ein ønskjer å kunne tilby rimelege bustader.

Oppsummering

Vi meiner at ei avvising av planinitiativet på grunnlag av at saka ikkje er i tråd med Sentrumsformålet i KDP_Radøy er uriktig og vi ber om at planinitiativet for Austmarka sentrum vert godkjent. Dersom administrasjonen framleis vel å avvise planinitiativet ber vi om at saka vert lagt fram for Kommunestyret for endeleg handsaming.

¹ Understrekning ABO

Med venleg helsing
ABO Plan Arkitektur AS

Unni Sjursen