

Alver kommune

Att. post@alver.kommune.no

23.08.2022

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

Innspel til kommuneplanens arealdel for del av 215 bnr 2 m.fl

På vegne av grunneigar Egil Magnar Eidsnes vert det sendt inn innspel til endra arealføremål på del av gnr 215 bnr 2 på Ytre Eidsnes.

Bakgrunn for innspelet

Det føreligg ein godkjent reguleringsplan for området, men Statsforvaltaren har kome med motsegn på temaa landbruk, kulturlandskap, born og unge og at planforslaget er i strid med overordna plan. Kommunen har bede om meklingsmøte, men det er enno ikkje sett dato for eit slikt møte.

Det pågår for tida arbeid med arealplan (KPA) for Alver kommune. Tiltakshavar har vorte oppmoda frå politisk hald om å søkje om omdisponering frå LNF til bustad for den del av 215/2 som er omfatta av reguleringsplanen. På vegne av tiltakshavar ber vi difor om at dette innspelet vert lagt til grunn for vidare handsaming av kommuneplanens arealdel slik at motsegnet kan løysast og planen kan realiserast.

Historikk

I 2019 vart det søkt om frådelling av to eigedomar på gnr/bnr 215/2. Søknaden vart avslått i sak 126/19, men det vart lagt til ein protokolltilførsel som var 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.*»

12.05.2020 vart det sendt inn søknad om oppstart. Administrasjonen av slo søknaden, men saka vart kravd lagt fram for politisk handsaming.

02.09.2020 vedtok Utval for areal, plan og miljø samrøystes oppstart av planarbeidet.

17.09.2020 vedtok Alver kommunestyre, mot 8 røyster (SV, MGD, R og 3 SP) oppstart av planarbeid.

10.03.2021 vedtok eit samla Utval for areal, plan og miljø planprogram for Ytre Eidsnes.

25.03.2021 vedtok eit samla kommunestyre planprogram for Ytre Eidsnes.

01.09.2021 vedtok eit samla utval for areal, plan og miljø forslag til reguleringsplan for Ytre Eidsnes lagt ut til offentleg ettersyn.

Statsforvaltaren varsla ved offentleg ettersyn motsegn til planen. Det vart gjennomført dialogmøte 18.01.2022, utan av det vart semje. Statsforvaltaren fremja difor motsegn mot reguleringsplanen.

23.03.2022 vedtok eit samrøystes Utval for areal, plan og miljø følgjande:

Alver kommunestyre tek ikkje motsegn frå Statsforvaltar i Vestland til følgje, og endeleg handsaming blir utsett til det er halde meklingsmøte etter pbl §5-6. Planforslaget hovudmål er bustad. Reguleringsplanen legg til rette for 5 einebustader, delar av planområdeet er regulert til samferdselsføre mål, veg, anna veggrunn, grøntareal og blåstruktur, samt ein leikeplass. Planinitiativet er i strid med overordna KDP, men kommunestyret godkjendte oppstart av reuleringsplanarbeidet ved Ytre Eidsnes 17.09.2020. Planarbeidet omfattast av forskrift om konsekvensutgreiing §6b, punkt 25: Krav om konsekvensutgreiing og planprogram. Dette er gjort, og slik APM/KO ser det, ligg alt til rette for at tiltaket kan iverksettast.

07.04.2022 stadfesta Alver kommunestyre vedtaket mot 5 røyster (MGD, SV og R).

11.04.2022 tinga Alver kommune meklingsmøte med Statsforvaltaren. Etter fleire purringar er det enno ikkje sett dato for eit slikt møte.

Plassering og eigedomstilhøve

Planområdet ligg ca 6,4 km frå Ostereidet og ca 13 km frå kommunesenteret Knarvik. Ostereidet er definert som nærsenter i Lindås kommune sin samfunnsplan godkjent 21.9.2017. Området ligg innanfor Nedre Eikanger grunnkrets, som i 2019 hadde 306 innbyggjarar. Næraste skule ligg 1,9 km frå planområdet.

Der det er eit lokalpolitisk ønskje, kan ein setje i gang reguleringsarbeid, sjølv om arealet ikkje er sett av til ønska føremål i overordna plan. I slike saker må det gjennomførast konsekvensutgreiing for dei temaa som er aktuelle i den konkrete saka. Dette er gjort for planen på 215/2 og planen oppfyller såleis krava til utgreiingsplikt. Det er ikkje avdekkja kunnskap som rår frå etablering av bustader på området.

2. Landbruk og kulturlandskap

Statsforvaltaren meier at planen vil byggje ned innmarksbeite og kulturlandskap og viser til Nasjonal jordvernstrategi Prop. 127 S (2014-2015) og Innst. 56 S (2015-2016) og Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging.

Området ligg som LNF i Kommunedelplan for Lindås 2019-2031(KDP-L), med omsynssone H510 - omsyn landbruk. I samband med arbeidet med gjeldande arealplan vart det sagt at det skulle gjennomførast ei ny grundig vurdering av kva som er kjerneområde for landbruk i det som no er gamle Lindås kommune. På grunn av stort arbeidspress på landbrukskontoret vart dette arbeidet ikkje gjort. Landbruksområda vart difor vidareført i stor grad som før, utan ei vurdering av om dette framleis er gjeldande.

Planområdet dekkjer eit lite areal som ikkje vert nytta i samband med landbruksdrift. Bileta under frå 1951 og 2018 viser at dette har vore situasjonen i mange år. Dette var også landbrukskontoret sin konklusjon i samband med frådellingssak på gnr 215, bnr 88, sak 158/20. Der konkluderte landbrukskontoret i sitt løyve etter jordlova at utbygging av tomte ikkje hadde verknad for landbruksdrifta i området. Planområdet ligg i direkte tilknytning til den frådelt tomte og har same skrinne jordbrukskvalitetar.

I samband med reguleringsplanarbeidet er det gjennomført ei konsekvensutgreiing for landbruk. Det kjem ikkje fram noko i utgreiinga som tyder på at ei småskala utbygging her har negativ verknad for landbruk.



Figur 2 Flyfoto 1951 til venstre og 2018 til høgre

Plangrensa vart etter oppstartsmøtet trekt tilbake slik at ein ikkje kjem i konflikt med fulldyrka jord. Planområdet er ein del av landbrukseigedomen 215/2, men det aktuelle området er grunnlendt og har ikkje vore nytta til landbruk på mange år. Det ligg allereie ein bustad innanfor planområdet på gnr/bnr 215/88.



Figur 3 Plangrense i oppstartsmøte til venstre og etter oppstartsmøte til høgre.

Omsynssone H510 i kommuneplanen er sett etter ei svært grovmaska vurdering og i dette området er jordbrukskvalitetane av ein slik karakter at det vil vere urimeleg å bruke dei som argumentasjon mot ei småskala bustadbygging.

3. Bustad, areal- og transportplanlegging – utbygginga vert bilbasert

Statsforvaltaren viser i si motsegn til at ei utbygging på Ytre Eidsnes vil verta bilbasert og at utbygginga såleis er i strid med Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging.

I nyleg godkjent samfunnsplan (mai 2022) er eitt av hovudmåla at Alver skal vere eit berekraftig samfunn med attraktive senter og levande bygder og grender. Dette følgjer opp tidlegare samfunnsplan for Lindås, der det i strategi 32 er slått fast at det skal leggjast til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen. Ønskje om liv i bygdene var også eit viktig diskusjonstema i samband med Byvekstavtalen som Alver kommunestyre godkjente så seint som 20.februar 2020. I avtalen står det mellom anna at:

«Mindre tettstader med stabile bumiljø og gode nærmiljø er ein positiv ressurs for regionen. Utanfor dei regionale vekstsonene skal det kunna bli lagt til rette for utbygging for å oppretthalda gode og levande lokalsamfunn.»

Med unntak av reguleringsplanane på Fyllingsnes, finn ein i dag ikkje ferdig regulerte einebustadtomter sentralt i Eikangervåg. Skal ein sikre vidare utvikling i grenda, må det vere tilgjengelege tomter. Kommunen kan velje å basere seg på vilkårlege dispensasjonar, eller styre utviklinga gjennom reguleringsplanar. Feltet på Ytre Eidsnes regulerer 5 einebustader med attraktiv plassering, tilrettelagt infrastruktur, gode bukvalitetar og innanfor akseptabel gang-/sykkelavstand til viktige servicefunksjonar. Ei småskala utbygging på Ytre Eidsnes vil såleis vere eit godt supplement til den utbygginga som er planlagt på Fyllingsnes og er i tillegg ei utbygging som raskt kan realiserast.

4. Barn og unge

Leik og uteopphaldsareal

Det er krav om min. 25 m² felles leike- og uteopphaldsareal pr. bustadeining. Det er i planforslaget lagt opp ein felles leikeplass nord i planområdet. I samråd med tiltakshavar har vi sett på alternativ plassering av leikeareal, sjå skisse under. Ny plassering vil svare ut merknader som er kome i høve leikeareal.



Figur 4 Forslag til ny plassering leikeareal markert med bltt felt. Leikeareal ved fylkesveg utgår

Trygg ferdsel

Basert på registreringar av personskadeulykker i området dei siste 15 åra er det ingen indikasjon på at det er spesielle ulykkespunkt eller utryggleikspunkt i området.

Norconsult laga i 2016 ei analyse over særleg farlege skuleveggar i Lindås. Fv 393 (no 5456) Eidnesvegen ved Eidsnesstraumen vart vurdert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Rapporten kom med følgjande forslag til tiltak: *Utvide brua og sikring med rekkverk. I tillegg er sikt utbetre kurva ved å sprengje vekk knaus. Dette vil kunne fjerne markeringa «særleg farleg eller vanskeleg skuleveg».*

Etter 2016 er det utført store utbetringar på vegen. Knausen er sprengt vekk og det er no god sikt rundt svingen og mot brua, sjå bilete under. Langs E39 er det gang- og sykkelveg.



Figur 5 Bilete som viser dagens situasjon frå brua, sett mot aust

Oppsummering

Det har i lang tid vore politisk semje om at det er ønskjeleg å legge til rette for fleire bustader i området.

Då planforslaget ikkje var i tråd med overordna plan, er planforslaget konsekvensutgreia. Det er ikkje kome fram noko i dette arbeidet som tilseier at det ikkje bør/kan byggjast bustader her.

Statsforvaltaren har i svært liten grad gått inn i den konkrete saka, men viser til generelle retningsliner. Det er uheldig at overordna mynde ikkje realitetshandsamar ei sak som tiltakshavar har brukt mykje tid og ressursar på og som svarar ut eit lokalt behov. På vegne av tiltakshavar ber vi difor om at arealet vert lagt inn som bustad i ny arealplan, i samsvar med innsendt planforslag.

Med venleg helsing

ABO Plan & Arkitektur AS

Aina Tjosås