

**Merknadsskjema – planoppstart (16.09.2022- 14.10.2022).**

<b>Plannavn</b>	Austmarka sentrum, Alver kommune
<b>Arealplan-ID</b>	12602017000500
<b>Saksnummer</b>	21/10041
<b>Utarbeidet av</b>	ABO Plan og Arkitektur AS
<b>Sist revidert</b>	25.10.2022

<b>Nr.</b>	<b>Avsendar</b>	<b>Hovudpunkt i merknad/uttale</b>	<b>Forslagsstillars kommentar</b>
	<b><u>Private merknader:</u></b>		Etter varsel om oppstart har ein kome fram til at det berre skal etablerast næring på bnr. 107 og bustader på bnr. 109 i samsvar kommunens anbefaling.
	Tonny Thers Bunnpris  05.10.2022	1. Ønskjer å vite kvifor butikkeigedomen er med i planområdet. Slik dei ser det er det ikkje nødvendig for å lage ein detaljreguleringsplan for bnr. 107 og 109. Avkøyrsel bør finne stad via Radøyvegen og inn på 109.  Ønskjer ei avklaring på kva som planleggjast.	Tas til orientering. Vi har saman med kommunen blitt einige om planavgrensing, der vi har meir eller mindre følgt plangrensa til gjeldande reguleringsplan for Austmarka øvre på austsida av vegen + bustadtomta på gnr/bnr 479/109. Dette for å sjå på veg inn i sjølve planområdet og kryssløysing i frå fylkesveg 565 Radøyvegen.  Ei utkøyring frå Radøyvegen (v/109) vil mest sannsynleg ikkje verta godkjent av Vestland Fylkeskommune då den ikkje er så trafikkisikker som krysset ved Søre Austmarka. Vegtilkomst vil verta vurdert i det vidare planarbeidet.  Det er ikkje planar om å gjere endringar inne på Bunnpristomta, men den må vere med i planområdet for å sikre tilkomst til planområdet.

	<p>SANDS advokatfirma DA v/Lars Selmer Alsaker for Bunnpris</p> <p>E-postar 11.10. og 13.10.2022</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ønskjer ikkje at Bunnpris skal inngå i planområdet, fordi det er unødvendig å planlegge for åtkomst over denne eigedomen.</li> <li>2. Ønskjer nærmare konkret avklaring om kor/korleis ein ser for seg at åtkomstveg skal leggjast over Bunnpris-tomten. Fint om dette kunne vært teikna ut i en situasjonsplan så ein veit kva ein snakkar om. Er det tale om å legge en åtkomstveg f.eks. over parkeringsareal – så er det heilt uaktuelt. Parkeringsplassar har i utgangspunktet betydeleg risikopotensial for ulykker, og å legge åtkomstveg over P-areal er ein planfagleg og trafikksikkerheitsmessig dårleg ide.</li> <li>3. Ber og om ei revurdering av status mht. planprogram og KU. At det er tale om et planinitiativ som ikkje er i samsvar med overordna plan peiker i same retning. Dette er klart eit prosjekt som kan ha vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn.</li> <li>4. Om plangrensene vert endra slik at Bunnpriseigedomen ikkje vert omfatta, så vil interessa for plansaka vere liten.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering. Avkøyring frå Søre Austmarka og vegen langs med Bunnpris er planlagt som tilkomstveg til planområdet. Eigar av gnr/bnr 479/107 og 109 har tinglyst rett til veg, vatn og avlaup samt kabelgrøft for strøm og telefoni over gnr/bnr 479/110.</li> <li>2. Syner til planinitiativet. Det er eksisterande tilkomstveg som skal nyttast.</li> <li>3. Etter varsel om oppstart har ein kome fram til at det berre skal etablerast næring på bnr. 107 og bustader på bnr. 109 i samsvar med kommunens anbefaling. Planforslaget vil ikkje få vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn- sjå KU vurdering i planomtalen.</li> <li>4. Tas til orientering.</li> </ol>
	<b>Høyringsinstansar:</b>		
1	<p>NGIR</p> <p>Datert: 20.09.2022</p>	<p>I Alver kommune har kvart einskild hushald rett til å setja fram opptil to dunkar avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad til dunkane. Ved fellesløyisingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløyisingar.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

2	<p>NVE Datert: 12.10.2022</p>	<p>1. Planområdet er forholdsvis flatt, og ligg ovanfor eksisterande bustadfelt. Avrenningskart syner at overvatn kan samle seg på dei flate areala like nordaust for Radøyvegen. Det går fleire dreneringslinjer gjennom bustadområda nedstraums. Meir utbygging i nedbørfeltet gir større del tette flater. Dette kan føre til større avrenningsfart og større mengder vatn på terrengoverflata (overvatn). Ein slik auke kan i verste fall føre til flaum i byggeområda nedstraums.</p> <p>NVE rår til å bruke tretrinnsstrategien som verktøy for å handtere nedbør og overvatn, i hovudsak på overflata. Eit viktig prinsipp er å sikre ei så «naturleg» overvasshandtering som mogeleg. Opne løysingar er betre enn lukka løysingar. De må også avklare og ta omsyn til klimaendringane sin verknad på avrenninga.</p> <p>2. Deler av planområdet ligg under marin grense. I område under marin grense kan ein ikkje utelukke førekomstar av kvikkleire. Fare for områdeskred av kvikkleire må difor vere eit tema i ROS analysen.</p>	<p>1. Overvatn vert handsama i VA rammeplanen.</p> <p>2. Vurdering av områdestabilitet etter NVE sin rettleiar vil bli gjort som ein del av ROS analysa.</p>
3	<p>Statens vegvesen Datert: 13.10.2022</p>	<p>1. Planområdet ligg nær idrettsanlegg, daglegvarebutikk og skule. Det er også lokalisert nokre andre servicefunksjonar i dette området. Det er krav om at trygg skuleveg til Sæbø skule skal vere sikra før det kan gjevast løyve til nye tiltak i dette området.</p> <p>2. Under føresetnad av at ny plan for Austmarka sentrum legg opp til trafikksikre løysingar for alle trafikantgrupper vurderer Statens vegvesen isolert sett, dette området som eigna for vidare utvikling. Det er likevel viktig å sjå dette prosjektet i samanheng med arbeidet med kommuneplanen sin arealdel som no er starta opp.</p> <p>Austmarka er ikkje definert som eit kommunesenter i kommuneplanen sin samfunnsdel for Alver 2022-2034, som vart vedteke 19.05.2022. Gjennom arbeidet med arealdelen skal Alver også definere kva som skal vere sentrumsutstrekning for kvart senter. Det er om lag 10 kilometer frå Austmarka til Manger. Slik Statens vegvesen vurderer det vil den planlagde utbygginga på Austmarka føre til at det vert etablert eit nytt geografisk avgrensa kommunesenter. Alver kommune må ha eit bevisst tilhøve til</p>	<p>1) Tas til følgje.</p> <p>2) Planforslaget følgjer gjeldande KPA. Området ligg i gangavstand til butikk, skule, idrett, kollektiv og barnehage, det er god standard på tilgrensande vegar og det er VA anlegg med god kapasitet i området. Store delar av tomta er allereie planert ut. Planforslaget er såleis i tråd med Statleg planretningslinje for og er i tråd med samordna bustad, transport og arealplanlegging.</p>

		<p>dette. Ein må vurdere om vidare planarbeid for Austmarka sentrum bør vente til samla bustadbehov er vurdert og andre naudsynte avklaringar er gjort gjennom arbeidet med ny kommuneplan.</p> <p>3. I eit eventuelt vidare planarbeid må ein ta stilling til om veganlegga i denne planen er tilstrekkeleg dimensjonert for vidare utbygging og auka trafikk som følgje av reguleringsplanen for Austmarka sentrum. Det må utarbeidast ei trafikkanalyse som skildrar dagens trafikksituasjon i området. Ein må vidare syne ein samanheng i vegsystemet mellom denne planen og Austmarka øvre, samt at ein må sjå det i samanheng med vidare utbygging i samsvar med KDP for Radøy sør og andre relevante planar i området. I/ved planområdet er det fylkesveg og kommunal veg. Statens vegvesen legg til grunn at drøftingar og avklaringar knytt til trafikksikkerheit og framkomst på desse vegane skjer i dialog med dei aktuelle vegstyresmaktene.</p> <p>4. Deler av planområdet ligg i raud og gul støysone jfr. Statens vegvesen sine støyvarslingskart. Det må utarbeidast ei støyfagleg utgreiing saman med planframlegget.</p> <p>5. Generelle krav:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trafikksikkerheit for ulike trafikantgrupper</li> <li>- tilkomstløysningar</li> <li>- forventa trafikkmengd og kapasitet på vegnettet</li> <li>- trafikkmonster og reisemiddelfordeling</li> <li>- parkeringsdekning og -behov</li> <li>- framkomst for ulike trafikantgrupper</li> <li>- ivaretaking av ovannemnde omsyn i anleggsperioden</li> </ul>	<p>3. Trafikk vert vurdert i planomtalen. Det skal gjerast ein kapasitetsvurdering og ein vurdering av utforming og trafikksikkerheit av eksisterande kryss og avkøyrsløse.</p> <p>4. Tas til følgje.</p> <p>5. Tas til følgje.</p>
4	<p>Statsforvaltaren</p> <p>Datert: 10.10.2022</p>	<p>1. <u>Overordna plan</u></p> <p>I kommuneplanen til Radøy har det meste av planområde formål forretning, merka med S. Viser til kommunens utgreiing av sentrumsformålet i saksframlegg datert 03.06.2022. Dei støtter denne vurderinga. Planforslaget er</p>	<p>1. Etter varsel om oppstart har ein kome fram til at det berre skal etablerast næring på bnr. 107 og bustader på bnr. 109 i samsvar kommunens anbefaling.</p>

	<p>ikkje i samsvar med overordna plan. Forretning/sentrumsformålet kan ikkje opne for bustad, når kommuneplanen ikkje har vurdert dette tilstrekkeleg i kommuneplanen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. I tillegg er dei kritisk til mengde bustadeiningar (25-30) ein legg opp til i, areal avsett til bustadformål i kommuneplanen.</li> <li>3. Alver kommune er i gang med å utarbeide ny kommuneplan, og senterstruktur er eit sentralt tema. Austmarka har ikkje fått status som senter i samfunnsdelen til kommuneplanen, og i arealdelen må kommunen mellom anna vurdere å ta ut bustadområde som ikkje er i samsvar med Statlege planretningslinjer for bustad-, areal-, og transportplanlegging.</li> <li>4. I Austmarka er det sett av store område for bustadbygging, nokon er regulert og nokon ikkje. Det er ikkje mangel på regulerte bustadtomter i området. I reguleringsplan for Austmarka øvre er det som nemnt lagt opp til eit stort tal bustadeiningar. Her er det lagt opp til både einbustader, tomannsbustader og lågblokker. Vi kan slik sett ikkje sjå at det er behov for nye område for bustad her, på noverande tidspunkt. Kommunen bør vente med å regulere nye område for bustad i dette området, til arealbruken er klarlagt i ny kommuneplanen for Alver kommune.</li> <li>5. Det er nyleg meldt oppstart for Austmarka sør, Solstrand. Planen har overlappende planområde med denne planen. Det er uheldig at ein ikkje har slått saman desse planområda, og utarbeider ein samla plan. Dette med tanke på både medverknad og heilskaplege vurderinga kring viktige tema, som til dømes mengde bustader i dette området.</li> <li>6. Vi rår til at ein ikkje går vidare med planforslaget på noverande tidspunkt.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Planforslaget følgjer tillat BYA i KDPA Radøy- 35%. Det tilsvarar 21 bueiningar innanfor bnr. 109.</li> <li>3) Planforslaget følgjer gjeldande KPA. Området ligg i gangavstand til butikk, skule, idrett, kollektiv og barnehage, det er god standard på tilgrensande vegar og det er VA anlegg med god kapasitet i området. Store delar av tomte er allereie planert ut. Planforslaget er såleis i tråd med Statleg planretningslinje for samordna bustad, transport og arealplanlegging.</li> <li>4) Tas ikkje til følge. Syner til svar over. Planområdet har betre forutsetningar grunna betre infrastruktur og ligg tettare på butikk og skule, og har trygg skuleveg og ligg ikkje i urørt natur.</li> <li>5) Tas til orientering.</li> <li>6) Tas til orientering.</li> </ol>
--	---	--

6	<p>Vestland Fylkeskommune</p> <p>Datert: 17.10.2022</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fylkeskommunen vurderar at planlagd føremål er i stri mot overordna plan. Området kan likevel eigne seg for transformasjon og fortetting, då det ligg langs kollektivakse, omkrinsa av bustader, på allereie nedbygd areal. Støy, trafikk og andre potensielle konfliktområde, bør då avklarast i ei konsekvensutgreiing som del av planarbeidet, sida det skal gjerast KU dersom formålet kan stri mot overordna plan jf. Forskrift for konsekvensutredninger § 6.</li> <li>2. Det er ein fordel å planlegge Austmarka Sør og Austmarka sentrum samstundes, for å få heilskaplege løysingar for Austmarka som eit godt lokalsamfunn. Oppmodar om å ta kontakt med Ard arealplan for å sjå på problemstilling knytt til tilkomst saman.</li> <li>3. Austmarka ligg langs kollektivtrase, men avstanden til næraste tettstad er 7 km og utanfor det som reknast som regulær gå- og sykkelavstand. Utbygging her vil for ein stor del verte bilbasert, og bør difor verte avgrensa.</li> <li>4. Generelle vegfaglege krav til planarbeidet <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til riksveg/fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.)</li> <li>• Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule, butikk m.m.)</li> <li>• Byggegrenser til fylkesveg</li> <li>• Tiltaket sine konsekvensar for vegtrafikken i bygge- og anleggsfasen, med særleg fokus på mjuke trafikantar</li> <li>• Tiltaket sine konsekvensar for utvikling, drift og vedlikehald av fylkesvegnettet</li> <li>• Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker og vegnormalar</li> <li>• Omsyn til universell utforming</li> <li>• Trafikkanalyse som visar venta trafikkmengd i området</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etter varsel om oppstart har ein kome fram til at det berre skal etablerast næring på bnr. 107 og bustader på bnr. 109 i samsvar kommunens anbefaling. Syner til KU vurdering i planomtalen. I samband med planforslaget vil det likevel verta gjort ei støyvurdering. Trafikksikkerheit vil verta grundig vurdert i planomtalen.</li> <li>2. Tas til orientering.</li> <li>3. I følgje SSB sin tettstadsdefinisjon er Austmarka definert som ein tettstad. <a href="https://www.ssb.no/kart-fra-statistisk-sentralbyra-ssb.no">Kart fra Statistisk sentralbyrå (ssb.no)</a></li> <li>4. Tas til følgje. Dette vil bli vurdert i planomtalen.</li> </ol>
---	---	--	--

5. Vi ser at det i referatet frå oppstartsmøtet for planen står at «vegtilkomst til heile planområdet er tenkt via eksisterande tilkomst til «Bunnprisbygget».» Meiner at planarbeidet må leggje til grunn bruk av eksisterande kryss til fylkesveg 565. Då må plangrensa utvidast for å få med heile krysset til fv. 565 for å kunne sjå på løysingar og endringar av krysset.  
Ber om at det vert laga ein trafikkanalyse som seier noko om dimensjoneringa og kapasiteten i eksisterande kryss og for framtidig utbygging.
6. Det er også svært viktig å få sikra ein trygg skuleveg i området. Denne bør helst vera sikra i planområdet og ikkje langs fv. 565 som er ein trafikkert veg. Vestland fylkeskommune held for tida på å inngå ein gjennomføringsavtale for å bygge blant anna kulvert under fv. 565 og fortau etter reguleringsplan for «Austmarka øvre – detaljplan bustad og næring samt infrastruktur».
7. Det er viktig å sikre tilgang til snarveggar og felles, halvprivate uterom som er trygge, funksjonelle og lett tilgjengelege i bustadområde i transformasjonsområde. Både bygningar, uterom og landskap må bli sett i ein arkitektonisk og estetisk samanheng. Det bør sikrast god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material gjennom krav i føresegna. Fylkeskommunen ber om at det vert laga presise føresegner knytt til etablering av murer, gesimshøgde, byggjehøgde, takform, kvalitet i materialar og terrengtilpassing, som sikrar stadtilpassa busetnad og gjev viktige premiss for romma mellom husa og for nær- og fjernverknad av bygningane.
8. Planframlegget må sikre areal og kvalitet for leik, gode møteplassar som dekker fleire brukargrupper sine behov og fasilitetar som står opp under sykling og gange. I tillegg er det sentralt å sikre eit variert utval leilegheiter og universell utforming i alle ledd av prosessen. Rår til at

5. Tas til orientering. I gjeldande reguleringsplan er det sikra areal til kanalisering. Trafikkanalyse vert gjort som ein del av planomtalen.
6. Tas til følgje.
7. Tas til orientering.
8. Tas til orientering.

		<p>det vert planlagt for låg-tett busetnad som leilegheitsbygg. Leilegheiter kan supplere det lokale bustadtilbodet, og gjere at innbyggjarar kan bli buande i lokalsamfunnet sjølv om dei må/ønskjer seg ut at einebustaden i området. Det er viktig at ny busetnad ikkje bryt landskap- og strøkskarakteren, og at planen legg til rette for eit mangfald av bebuargrupper.</p>	
--	--	---	--