

Subject: VS: Oppstart av planarbeid Austmarka

Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>

Sendt: torsdag 13. oktober 2022 17:40

Til: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>

Kopi: Tonny Thers <Tony.Thers@bunnpris.no>

Emne: SV: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]

Skulle man gå i gang med en planprosess i denne saken uten av KU gjennomføres, så vil dette være en saksbehandlingsfeil. Det vil kunne benyttes som grunnlag for å påklage – og få opphevet et eventuelt kommunalt reguleringsplanvedtak.

Vi viser til Sivilombudets uttalelse i sak 2017-1921 der det påpekes at konsekvensutredning er nødvendig der det i senere reguleringsplan er vesentlige avvik fra kommuneplanens arealdel. Link til avgjørelsen vedlegges:

<https://www.sivilombudet.no/uttalelser/detaljregulering-avviker-kommuneplanens-arealdel/>

Som tidligere nevnt fastsetter KU-forskriften i vedlegg I angir den type vedtak som alltid skal konsekvensutredes. Her heter det i vedlegg I pkt. 25:

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Vi viser også til regelendring som fant sted i KU-forskriften i 2017, hvoretter det skilles mellom konsekvensutredning på tiltaksnivå og på overordnet nivå. Dette tilsier at med mindre et konkret tiltak er konsekvensutredet ifbm kommuneplan eller områdereguleringsplan – så vil konsekvensutredning uansett måtte gjøres ifbm at detaljreguleringsplan for tiltaket. Det vises her til punkt 1.3 i departementets KU-forskriftveileder. I dette tilfellet har boligutvikling i det lilla området i kommuneplankartet aldri vært konsekvensutredet på tiltaksnivå. Så selv om dere skulle ha rett i at tomten er arealdisponert til sentrumsformål (noe som åpenbart er feil) så ville likevel ikke slik arealdisponering i overordnet kommuneplan frita fra KU-plikt for en detaljreguleringsplan på tiltaksnivå.

Så dere må nok ta inn over dere at KU må gjennomføres i dette tilfellet.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker

Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA

Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway

T: [+47 55 30 10 11](tel:+4755301011) M: [+47 419 16 711](tel:+4741916711) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)

sands.no [LinkedIn](#)

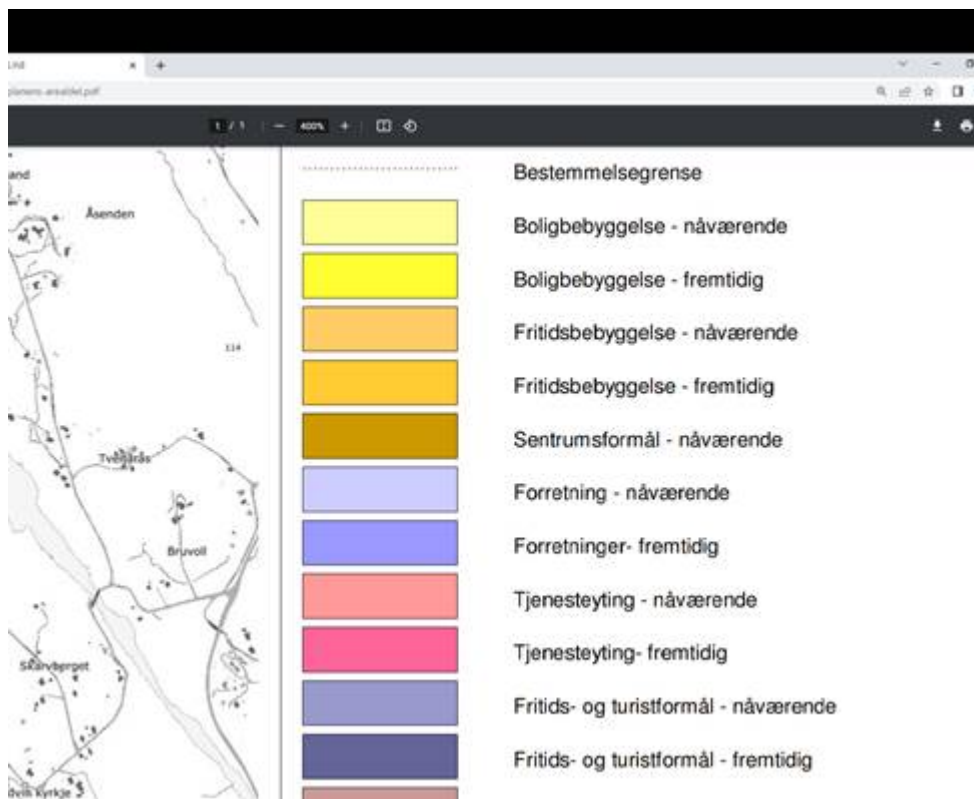
Fra: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>
Sendt: tirsdag 11. oktober 2022 13:21
Til: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>
Kopi: Tonny Thers <Tony.Thers@bunnpris.no>
Emne: SV: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]

Vi er klar over at det er en mismatch mellom formål Sentrum og farge lilla. Viser til saksdokumentene.

Mvh Unni Sjursen

Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>
Sendt: tirsdag 11. oktober 2022 13:10
Til: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>
Kopi: Tonny Thers <Tony.Thers@bunnpris.no>
Emne: SV: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]

Sentrumsformål i plankartet har en helt annen fargekode enn lilla, nemlig senneps-brun.



Om en sammenholder plankart og planbestemmelser tilsier dette at området ikke åpner for bolig:

3.1.3.2 Austmarka sentrum (S) Bygninger innafor sentrumsområdet i Austmarka sentrum (Bunnprisområdet) skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting i 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar

mot og har inngang frå det offentlege rom. Det kan ikkje planerast areal for utandørs lagring og verksemder som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute kan ikkje etablerast innafør sentrumsområdet. Utnyttingsgraden er 90 % BYA med mindre anna følgjer av reguleringsp

Så etter mitt syn liten tvil om at kommune har rett.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker

Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA

Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway

T: [+47 55 30 10 11](tel:+4755301011) M: [+47 419 16 711](tel:+4741916711) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)

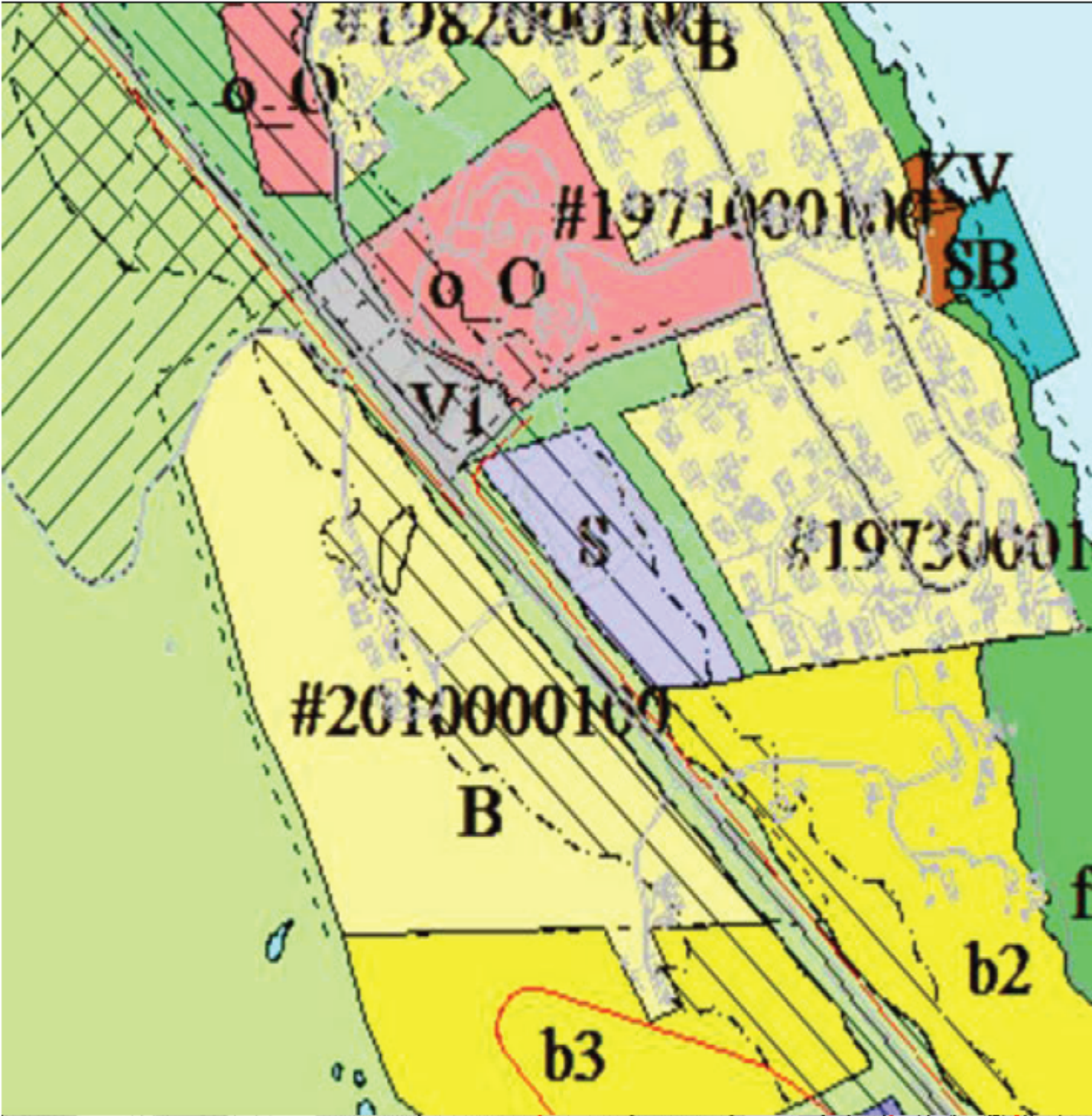
sands.no [LinkedIn](#)

Fra: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>

Sendt: tirsdag 11. oktober 2022 12:59

Til: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>

Emne: SV: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]



Figur 3: Oversikt KPA. Utsnitt av kommuneplan, som viser at delar av planområdet er sett av til sentrumsføremål (S).

Hentet fra stedsanalysen.

Mvh Unni Sjursen

Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>
Sendt: tirsdag 11. oktober 2022 12:51
Til: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>
Emne: SV: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]

Har du på rede hånd et kartutsnitt for KDP for Radøy?

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker
Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA
Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway
T: [+47 55 30 10 11](tel:+4755301011) M: [+47 419 16 711](tel:+4741916711) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)
sands.no [LinkedIn](#)

Fra: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>
Sendt: tirsdag 11. oktober 2022 12:27
Til: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>
Kopi: Tonny Thers <Tony.Thers@bunnpris.no>; Torkel Tveit | SANDS <torkel.tveit@sands.no>; arvid rikstad <arvidrik@yahoo.no>
Emne: SV: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]

Hei.

Når det gjelder KU vurderingen så har vi ment at tiltaket er i tråd med overordnet plan siden det er satt av til Sentrumsformål i gjeldende kommunedelplan (Kommunedelplan for Radøy). Her er administrasjonen uenig med oss- se deres begrunnelse i saksframlegget.

Dette er derfor noe som vil bli videre vurdert av kommunen etter at merknader og uttaler fra regionale myndigheter kommer til oppstartsvarselet.

Mvh Unni Sjursen

Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>
Sendt: tirsdag 11. oktober 2022 11:52
Til: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>
Kopi: Tonny Thers <Tony.Thers@bunnpris.no>; Torkel Tveit | SANDS <torkel.tveit@sands.no>; arvid rikstad <arvidrik@yahoo.no>
Emne: SV: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]

Unni,

Mange takk for det mottatte.

Men dere tar feil når det heves at dette ikke er KU-pliktig. Så lang jeg kan se skal også bnr. 107 benyttes til boligformål. Dette er ikke i samsvar med gjeldende arealplaner.

I KU-forskriftens vedlegg 1 er de tiltak som **alltid** skal konsekvensutredes listet opp. I vedlegg I pkt 25 heter det:

« Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Så her tar dere så langt jeg kan se feil i den vurdering som er gjort i planinitiativet. Eller misforstår jeg her slik at det ikke skal være bolig – men kun næring – på bnr. 107?

Som nevnt fastholder vi også at dette er en reguleringsplan der det må vedtaks planprogram – og dette vil i alle fall gjelde dersom en nå skal regulere inn boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Ber om en tilbakemelding på de forhold jeg her tar opp.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker

Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA

Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway

T: [+47 55 30 10 11](tel:+4755301011) M: [+47 419 16 711](tel:+4741916711) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)

sands.no [LinkedIn](#)

Fra: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>

Sendt: tirsdag 11. oktober 2022 10:32

Til: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>

Kopi: Tonny Thers <Tony.Thers@bunnpris.no>; Torkel Tveit | SANDS <torkel.tveit@sands.no>; arvid rikstad <arvidrik@yahoo.no>

Emne: VS: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]

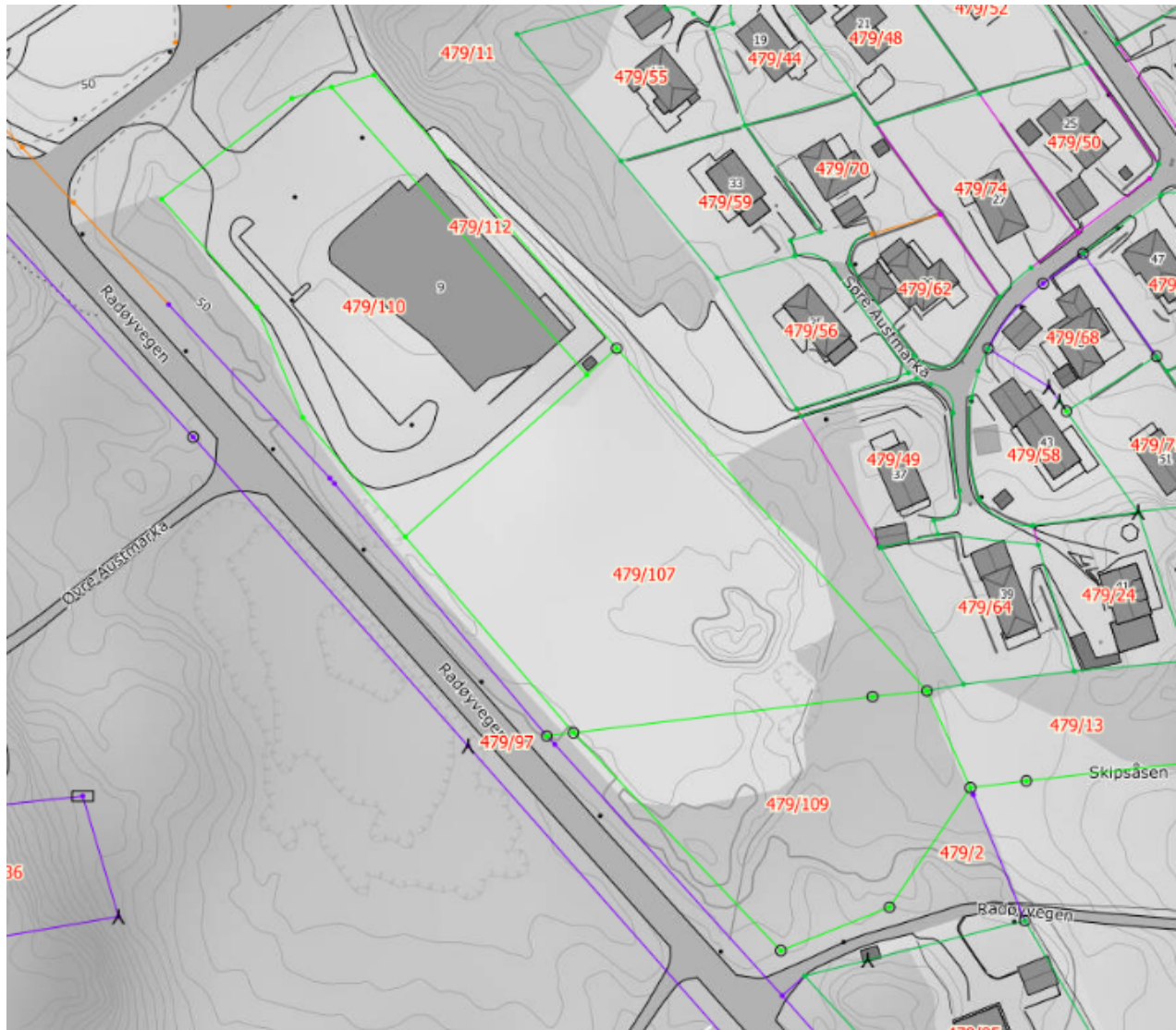
Hei.

Viser til e-post og samtale i dag.

Når det gjelder veiløsning så er det tenkt at en skal benytte seg av eksisterende vei som ligger innenfor eiendommen til Bunnpris. Se eiendomskart nedenfor. Det er ikke planlagt at veien skal berøre parkeringsarealer. Eier har tinglyst erklæring på at gnr/bnr 79/107 og 109 skal ha rett til vei, vann og avløp, samt kabelgrøft for strøm og telefoni over gnr/bnr 79/110. Legger ved foreløpig forslag til illustrasjonsplan og tinglyst rettighet. Viser også til saken som ligger på vår hjemmeside:

<https://abo-ark.no/aktuelt/#reguleringsplaner>

Videre avklaring av vei og avkjøring må tas i det videre planarbeidet.



Avklaring av KU vil også bli gjort av kommunen etter varsel om oppstart. Vi viser til vår KU vurdering som er gjort i planinitiativet. Listen som det vises til om hva som skal inngås i et planforslag tilsier ikke at det er krav om KU. Dette er helt vanlige utredningspunkter i et planforslag.

Dokument i saken kan ses på Alver kommune sin hjemmeside:

https://innsyn.sing.no/alver/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2021010044&

Vennlig hilsen
Unni M.S. Sjursen
Arealplanlegger
900 29 764



Hamnevegen 53
Pb.291
5203 OS

unni@abo-ark.no

www.abo-ark.no



Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>

Sendt: fredag 7. oktober 2022 16:35

Til: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>

Kopi: Tonny Thers <Tony.Thers@bunnpris.no>; Torkel Tveit | SANDS <torkel.tveit@sands.no>

Emne: VS: Oppstart av planarbeid Austmarka [SANDS-MATTERS.FID526132]

Unni,

Prøvde å nå deg per telefon i dag. Skriver til deg i stedet.

Vårt firma representerer Bunnpris.

Som vår klient allerede har gitt uttrykk for mener en det er unødvendig å la Bunnpris-eiendommen inngå i planområdet, fordi det også er unødvendig å planlegge for adkomst over vår klients eiendom.

Vi ber derfor om en nærmere konkret redegjørelse om hvor/hvordan en ser for seg at adkomstvei for deres kunder skal legges over Bunnpris-tomten. Fint om dette kunne vært tegnet ut i en situasjonsplan så en vet hva en reelt snakker om her. Er det tale om å legge en adkomstvei f.eks. over parkeringsarealer – så er det helt uaktuelt. Parkeringsplasser har i utgangspunktet betydelig risikopotensial for ulykker, og å legge adkomstvei over P-areal er en planfaglig og trafikksikkerhetsmessig dårlig ide.

Vår klient er generelt skeptisk til at det legges opp til at en adkomstvei for andre eiendommer skal legges over vår klients butikk-eiendom – og ber om at alternative løsninger legges til grunn i videre planlegging. Det er ingenting i veien for at krysset mot syd v/109 kan utbedres til den standard vegmyndighetene vil ha. Det er et helt rett veg-strekk med utmerket frisikt. Utbedring av denne avkjørselen vil også realisere utbyggingspotensial i de arealer som er avsatt til bebyggelse/bolig i KPA for Radøy 2019 (Skipsåsen/Solstrand)– og som uansett vil måtte benytte dette som avkjørsel. Dagens standard i krysset er derfor ikke noe holdbart argument for at vår klients eiendom skal benyttes til adkomstvei – i stedet for at eksisterende avkjørsel til 109/107 benyttes. Vår klient vil derfor hevde at bruk av Bunnpristomten som tilkomstveg er helt unødvendig – og planfaglig uheldig. Bunnpris-tomten bør derfor tas ut av planforslaget.

Vi ber også om en revurdering av status mht. planprogram og KU. Fra denne siden anse en det som klart at det er krav til begge deler. For det første oppfatter vi at det er tale om å benytte områder til boligformål som ikke er arealdisponert for dette – på bnr. 107. Da er det **uansett** obligatorisk KU-plikt, etter vedlegg 1 i forskriften. Videre er det heller ikke slik at KU ifbm overordnede planer gjør at en kan unnlate å konsekvensutrede konkrete tiltak. Her fant det sted en regelendring i 2017, som tilsier at med mindre det konkrete tiltaket er konsekvensutredet ifbm en overordnet plan – så vil det være KU-plikt på tiltaksnivå. Men i denne saken er ikke en gang planinitiativet i samsvar med overordnet plan, jfr. referatet fra oppstartsmøtet. Det kommunen skriver i referatet fra oppstartsmøte om at KU kan erstattes av omtale i planskildringen kan derfor ikke ses å være i samsvar med gjeldende rett. Dette må rettes opp – eller vil dette utgjøre en saksbehandlingsfeil som kan innebære et ugyldig planvedtak. Man kan ikke bevisst legge opp et løp som ikke er i samsvar med lov og forskrift.

Listen over hva kommunen mener skal utredes er lang:

Andre analysar som må inngå i planforslaget:

Støyanalyse

Sol- og skyggeanalyse

Det må vurderast om geologisk rapport skal inngå

VA-rammeplan

Ros-analyse

Tekniske vegteikningar

Illustrasjonsplan

Snitt-teikningar

Plan for massehandtering

Det må vurderast om naturmangfaldkartlegging må gjennomførast

Illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad, mtp. den indre farleia.

Dette tilsier at det burde vært utarbeidet et skikkelig planprogram som ble lagt ut på høring. At det er tale om et planinitiativ som ikke er i samsvar med overordnet plan peker i samme retning. Dette er klart et prosjekt som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Om plangrensene endres slik at vår klient eiendom ikke omfattes, så vil vår klients interesse plansaken være liten. Om det imidlertid er slik at en planlegger å bruke vår klients eiendom som adkomstvei for en betydelig eiendomsutvikling – så vil det være i vår klients interesse å følge planprosessen tett – og hevde egne interesser i denne sammenheng.

Vi ville være takknemlig om vi kunne få en snarlig tilbakemelding, jfr ovenfor.

Alle dokumentene som er oversendt til kommunen i juni og august 2022, bes også oversendt hit. Vi forbeholder oss også muligheten til å komme tilbake med ytterligere innsigelser – når vi får gjennomgått plandokumentene i detalj.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker

Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA

Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway

T: [+47 55 30 10 11](tel:+4755301011) M: [+47 419 16 711](tel:+4741916711) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)
sands.no [LinkedIn](#)

Fra: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>
Sendt: torsdag 6. oktober 2022 10:55
Til: Tonny Thers <Tonny.Thers@bunnpris.no>
Emne: [Utrygg weblink]VS: Oppstart av planarbeid Austmarka

Denne eposten inneholder en web-link som kan være skummel å klikke på. Er du usikker, ukjent avsender, ta kontakt med IT-avdelingen.

[Start mail](#)

Formålet med planarbeidet er å etablere næring og bolig på gnr/bnr 479/107. Denne tomten er i dag bare regulert til næring, det er derfor krav om regulering. Vi har sammen med kommunen blitt enige om planavgrensning, og vi har fulgt mer eller mindre plangrensen til gjeldende reguleringsplan for Austmarka øvre på østsiden av veien + boligtomten på gnr/bnr 479/109. Dette er for å se på vei inn i selve planområdet og kryssløsning i fra fylkesveg 565 Radøyvegen. En utkjøring fra Radøyvegen (v/109) vil mest sannsynlig ikke bli godkjent av Vestland Fylkeskommune da den ikke er så trafikksikker som krysset ved Søre Austmarka. Veitilkomst vil bli en vurdering i det videre planarbeidet.

Det er ikke planer om å gjøre noen endringer inne på Bunnpristomten, men den må være med i planområdet for å sikre tilkomst til planområdet.

Vedlagt ligger referat fra oppstartsmøte og link til saken på vår hjemmeside.
<https://abo-ark.no/aktuelt/#reguleringsplaner>

Håper at dette var litt oppklarende.

Vennlig hilsen
Unni M.S. Sjursen
Arealplanlegger
900 29 764



Hamnevegen 53
Pb.291
5203 OS

unni@abo-ark.no
www.abo-ark.no



Fra: Tonny Thers <Tony.Thers@bunnpris.no>

Sendt: onsdag 5. oktober 2022 10:22

Til: Unni Sjursen <Unni@abo-ark.no>

Emne: Oppstart av planarbeid Austmarka

Hei Unni,

Viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for gnr. 479 bnr. 107 og 109 i Alver kommune. Dette er nabotomter til vår butikk på 479/10.

Vi lurer selvsagt på hvorfor dere ønsker å inkludere vår butikkeiendom i planområdet. Slik vi ser det er dette ikke nødvendig for å lage en detaljreguleringsplan for utnyttelsen av 107 og 109. Avkjørsel til deres tomter kunne jo ha funnet sted via Radøyveien og inn på 109.

Vi hadde derfor i første omgang vært glad for en redegjørelse om hva man egentlig planlegger - og hva som er grunnen til av vår eiendom er inkludert i planområdet. Det tas forbehold om å komme med ytterligere merknader.

Vi ber også om at alle dokumenter i saken - herunder referat fra planoppstartsmøte med kommunen - oversendes til oss.

Med vennlig hilsen

Tonny Thers

Regionsdirektør

BUNNPRIS og Dagligleder Butikkeiendom Vest AS

Regionskontor Vest

I.K. Lykke Drift AS, Nøstegaten 56, 5011 Bergen

Mob: +47 915 61 838

E-post: tonny.thers@bunnpris.no

www.bunnpris.no , mobil.bunnpris.no , facebook.com/bunnpris.no

ADVARSEL: Avsenderen er ekstern. Kontroller innhold og avsender nøye før du åpner vedlegg eller linker.

ADVARSEL: Avsenderen er ekstern. Kontroller innhold og avsender nøye før du åpner vedlegg eller linker.

ADVARSEL: Avsenderen er ekstern. Kontroller innhold og avsender nøye før du åpner vedlegg eller linker.

ADVARSEL: Avsenderen er ekstern. Kontroller innhold og avsender nøye før du åpner vedlegg eller linker.

ADVARSEL: Avsenderen er ekstern. Kontroller innhold og avsender nøye før du åpner vedlegg eller linker.