



Vill Plan As
Christian Frønsdal
C. Sundts gate 37
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8974 - 23/11546

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@alver.kommune.no

Dato:
17.02.2023

Avvist søknad om forenkla planendringsprosess - Endring av reguleringsplanane for Fyllingsnes og Stemmemyra - PlanID 1263-200807 og 1263-17022006

Vi viser til dykkar innsendte materiale og vurderingar frå 16.12.2022. Her konkluderer de med å tilrå at planendingane for dei gjeldande reguleringsplanane for Fyllingsnes og Stemmemyra kan gjennomførast som ein forenkla planendringsprosess, i tråd med plan- og bygningslova § 12-14.

Kommunen har gått gjennom dei gjeldande planane i området opp mot alle innsendte dokument. Vi har også sett på aktuelle manglar og naudsynte endringar utover dette, for at planane skal verte i tråd med dagens regelverk. Under finn de oppsummeringar av våre vurderingar av dykkar tilrådingar og tema som kommunen i referatet frå førehandskonferansen, datert 26.06.2022, bad om at skulle sjåast på, men som vi ikkje kan sjå at er vurdert i det innsendte materialet.

Denne oppstillinga av naudsynte endringar er ikkje uttømmende. Ei fullstending vurdering vil verte gjort når komplett framlegg til planendingar er sendt inn.

Desse punkta frå kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 (KDP Lindås) kan vi ikkje sjå at er vurdert

▪ Utnyttingsgrad, %BYA

Krav frå KDP: Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA.

Desse tomtane har utnyttingsgrad som overstig kravet i KDP:

- Reguleringsplanen for Fyllingsnes: BF2, BF3 og BF4
- Reguleringsplanen for Stemmemyra: Planen manglar informasjon om %BYA, og er førebels ikkje vurdert.

- **Tomtestorleik**

Krav frå KDP: Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).

Desse einebustadtomtane har tomtestorleik som er mindre enn kravet i KDP:

- Reguleringsplanen for Fyllingsnes: BF2, BF4 og BF6.
- Reguleringsplanen for Stemmemyra: Planen manglar informasjon om tomtestorleik og er førebels ikkje vurdert.

- **Samsvar mellom tomtestorleik, %BYA, MUA og parkeringsareal (inkluder garasje og snuareal)?**

For desse tomtane kan kommunen enten ikkje sjå at det er mogleg å stette krava, eller at det vil vere vanskeleg, til både tomtestorleik, %BYA, MUA og parkering – inkludert garasjar og kravet om at bilar skal kunne snu på eigen grunn - samla sett, med maks antall bueiningar, inkludert sekundæreiningar, pr tomt rekna inn. Plankonsulent må i desse tilfella vise gjennom illustrasjonsplan om dette let seg gjere. Vi vil for ordens skuld minne om at MUA skal vere eigna til opphald.

- Reguleringsplanen for Fyllingsnes: Einebustadtomtene BF2, BF3 og BF6.
- Reguleringsplanen for Stemmemyra: Einebustaden B1 (2) og firemannsbustadene B3 (8) og B8 (18).

Plankonsulent må gjennom illustrasjonsplan vise at det for alle tomtar, i begge planområde, er samsvar mellom og mogleg å stette alle krav til tomtestorleik, %BYA, MUA og parkeringsareal, inkludert garasje og snuareal for bil på eigen tomt, ut frå antall bueiningar det vert opna for på kvar enkelt tomt, inkludert eventuelle sekundærbueiningar.

- **Marin grense**

Begge reguleringsplanane ligg i sin heilskap under marin grense, med potensiell fare for kvikkleire. Ifølgje KDP Lindås § 2.9.1 skal tiltaka vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet. Vi kan ikkje sjå at dette har vore vurdert eller er omtalt i dei gjeldande reguleringsplanane.

Punkt som er vurdert av plankonsulent, men der kommunen ikkje er samd i vurderinga:

- **MUA (minste uteopphaldsareal)**

Krav frå KDP: Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar: 200 m² MUA pr hovudbueining for privat leik og opphald. 50 m² pr sekundærleilegheit.

Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar: 200 m² MUA pr hovudbueining for privat leik og opphald. 50 m² pr sekundærleilegheit.

Område for konsentrert busetnad: 50 m² MUA pr bueining for privat opphald. 50 m² pr bueining for felles leik. Områdeleikeplass på 250 m² pr 10. bueining.

Vi kan ikkje sjå at det er mogleg å støtte krava til MUA for desse tomtane:

- Reguleringsplanen for Fyllingsnes: Flerimannsbustadtomtene BK1-1, BK1-3, BK1-4, BK1-5, BK2-2, BK3-2, BK-3, BK4-1, BK4-2, BK4-3, BK4-5 og BK5-1.

Dersom krava let seg støtte, må plankonsulent vise dette gjennom illustrasjonsplan.

▪ **Veg**

Kommunen er ikkje eining i at det ikkje er naudsynt å endre reguleringsplanen for Fyllingsnes når det gjeld temaet veg. Vi krev, både på bakgrunn av gjennomgang av notatet frå Haugen VVA, datert 21.06.20022, med tilhøyrande vurderingar frå plankonsulent, og ved eigen gjennomgang, at begge reguleringsplanane vert endra, og ikkje berre Stemmemyraplanen, som tilrådd av plankonsulent. Kommunen akseptere maks 8% stigning i heile planområdet og krev at gjeldande handbok *N100 Veg- og gateutforming* vert følgt for alle tema som gjeld veg. Dette betyr at begge planane må oppdaterast med m.a. stigning og frisktlinjer i tråd med gjeldande krav. Grunngrjevinga for dette er trafikktryggleik og tilkomst for brannredningskøyretøy.

Plankonsulent må i tillegg, som opplyst i referatet frå førehandskonferansen, sikre naudsynt areal for veg og tilkomst til framtidig ny skule gjennom tilgrensande reguleringsplan. Vi kan ikkje sjå at dette er vurdert innarbeidd i planendringane. Det må leggjast opp til trafikk sikker tilkomst både for gåande/syklande og køyrande til skuletomta, og settast av areal til tilkomst til skuleområdet i Fyllingsnesplanen. Ein må sjå på heile biletet, inkludert kryssingspunkt. Kvar skal hjertesona til skulen ligge? Er det naturleg å legge denne eit stykke unna skulen? Vi ber også om at det vert sett på om kan leggjast inn ein gangveg mellom busstoppet v/E39 og skulen i nord-/sør-aksa på vestsida av Fyllingsnesplanen.

Kommunen ber også om at ein ser vidare på veg-heilskapen i området Fyllingsnes/Eikanger når ein endrar dei gjeldande planane, og vil kome med innspel i til dette i den vidare prosessen.

▪ **Barnehage**

Plankonsulent tilrår å fjerne barnehagen som er regulert i Stemmemyraplanen, og ikkje endre barnehagen som ligg i Fyllingsnesplanen. Vi tilrår som tidlegare nemnt at det totalt vert ein barnehage i området. Grepet om å fjerne barnehagen frå Stemmemyra kan vere heilt riktig, men vi ber om at det vert vurdert om plasseringa og storleiken på barnehagen i Fyllingsnesplanen er den beste for området samla sett.

Ut frå dei naudsynte endringane som må gjerast i planane når det gjeld bustadtomtene sin storleik, %BYA, MUA og parkeringsareal, vil dette kunne opne for endringar i planområdet som er så store at det vil vere ein moglegheit for også å sjå på barnehagaplasseringa.

Tema som ikkje er omtalt

- **Skule**
Sjå andre avsnitt under Veg, to punkt over.
- **Høgspenteledning**
Ifølge NVE går det ein 22 kV høgspenteledning i luftspenn over planområda. Vi kan ikkje sjå at denne er nemnt eller korleis den skal handterast. Dersom den skal leggst i jordkabel, må dette skildrast. Dersom den framleis skal gå gjennom planområda i luftspenn, må det opprettast omsynssone med tilhøyrande føresegner, og bygningar og leikeområde i omsynssona må takast ut av planane.

Manglar eller naudsynte endringar/nye dokument

- **Plankart**
Plankarta må teiknast om etter endringane som vert gjort i planane. Ved planendring skal plankart alltid oppdaterast i tråd med teiknereglane i gjeldande *Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*, jf. punkt 9.2.1.1 *Tegneregler for endring av plan* i den gjeldande rettleiaren «Reguleringsplan» frå Kommunal- og distriktsdepartementet.
- **Planskildring**
 - Det må utarbeidast planskildring for Stemmemyra. Etter gjeldande plan- og bygningslov skal det følge planskildring ved alle reguleringsplanar. Dette gjeld også ved planendring.
 - Planskildring for Fyllingsnes må oppdaterast i tråd med planendringane.
- **ROS-analyse**
 - Det er ikkje utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen for Stemmemyra. Dette må utarbeidast etter gjeldande akseptkriterier for KDP Lindås.
 - ROS-analysen for Fyllingsnes må oppdaterast i tråd med komande planendringar.
- **Illustrasjonsplan**
 - Illustrasjonsplanen for Fyllingsnes må endrast i tråd med komande planendringar, og samstundes utarbeidast etter krav i KDP Lindås § 2.9.1.
 - Det må utarbeidast illustrasjonsplan for Stemmemyra, jf. KDP Lindås § 2.9.1.
- **Konsekvensutgreiing**
 - Det må omtalast og grunngjevast om planendringane er konsekvensutgreiingspliktige eller ikkje.
- **Naturmangfald**
 - Vi kan ikkje sjå at dette har vore vurdert i utarbeidinga av Stemmemyraplanen, og må difor vurderast. Vi ber om at det vert teke ei gjennomgang av om arbeidet som vart gjort i samband med utarbeiding av Fyllingsnesplanen er tilstrekkeleg, og i tillegg om det har kome ny informasjon for området sidan planen vart utarbeidd.

Til orientering

Det ligg føre klage som har vore handsama i fleire rundar for reguleringsplanen for E39 Vikane – Eikangervåg, vedteke 24.06.2021. Klagen vart oversendt Statsforvaltaren i siste halvdel av januar for endeleg avgjersle. Statsforvaltaren brukar normalt 3 månader på ei slik avgjersle. Dette betyr at den truleg vil vere klar innan slutten av april 2023. Kommunen ser det som mest sannsynleg at kommunestyret sitt vedtak, sak 184/22, frå 15.12.2022, vil verte stadfesta. Dersom dette skjer, vil plandokumenta som opphavleg vart vedteke 24.06.2021, med plankart sist revidert 22.01.2021 og føresegnar sist revidert 21.05.2021, verte ståande som dei endeleg vedtekne plandokumenta.

Når det gjeld byggestart for E39 Vikane – Eikangervåg, ser vi at de opplyser at Statens vegvesen estimerer oppstart til våren. Dersom de meiner våren 2023, vil vi berre orientere om at vi akkurat har fått opplyst frå Statens vegvesen at oppstart tidlegast vil kunne skje i løpet av 2024.

Det pågår arbeid med ny arealdel for kommuneplanen. Ifølge framdriftsplanen skal denne leggst ut til offentlig ettersyn og høyring i oktober 2023. Vi vil for ordens skuld informere om at dersom ny KPA vert vedteke før planendringane for Fyllingsnes og Stemmemyra, vil desse måtte følgje eventuelle nye krav i KPA.

Grunngjeving og heime

Kommunen har gått gjennom plankonsulent sine innsendte dokument og tilrådingar for kva punkt de meiner må endrast i dei gjeldande reguleringsplanane for Fyllingsnes og Stemmemyra, kva de meiner at ikkje må endrast, og kvifor de meiner at dette kan gå via forenkla planendringsprosess. Kommunen har i tillegg gått gjennom ytterlegare punkt i KDP Lindås og gjeldande nasjonale krav til utforming av reguleringsplanar som i det innsendte materialet ikkje er vurdert av plankonsulent.

Kommunen meiner at det er viktig å få ei heilskapleg vurdering av dei to planområda. Endringane som er naudsynte for at desse planane skal oppdaterast i tråd med gjeldande krav, er omfattande og vil krevje at det vert utført ikkje ubetydelege endringar. Dei naudsynte endringane er vurdert konkret opp mot plan- og bygningslova § 12-14, 2. ledd. Kommunen konkluderer etter ei konkret og heilskapleg gjennomgang med at endringane ikkje kjem inn under vilkåra for forenkla planendringsprosess, men at endringane må gå som ein full planprosess. Avgjersla er fatta på bakgrunn av endringane sin karakter og den komplekse påverkinga dei vil ha på dei gjeldande reguleringsplanane.

Avgjersla om at reguleringsendringane må gå via full planprosess, er ei prosessledande avgjersle. Dette har ikkje konsekvensar for rettar eller plikter, og er dermed ikkje eit enkeltvedtak etter forvaltningslova § 28, jf., § 2 bokstav b) og kan difor ikkje klagast på.

Vidare saksgang

Sidan planendringane ikkje stettar krava til forenkla planendringsprosess, må det gjennomførast eit formelt oppstartsmøte for endringane. Vi ber dykk difor om å sende inn eit planinitiativ som er i tråd med punkta over, KDP Lindås og nasjonale føringar. Når vi har motteke dette, vil vi gå gjennom endringsinitiativet og kalle inn til oppstartsmøte.

Med vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Kristin Nielsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Vill Plan As

C. Sundts gate 37

5004

BERGEN