

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-46312020004,
Plannavn-Ytre
Eidsnes, Komnr-4631,
GBNR-215/2, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

03.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
059/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023
	Alver kommunestyre	

**Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004 - 3. gongs
handsaming
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl., PlanID 46312020004, som vist på plankart sist datert 24.03.2023 og med føresegner av revisjonsdato 24.03.2023.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Utval for areal, plan og miljø 26.04.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 059/23 Vedtak:

Innstillig i APM - 26.04.2023:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl., PlanID 46312020004, som vist på plankart sist datert 24.03.2023 og med føresegner av revisjonsdato 24.03.2023.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Egil Magnar Eidsnes legg ABO Plan & Arkitektur fram forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. Planområdet er på om lag 6.8 daa og ligg mellom Knarvik og Ostereidet, jamfør kartutsnitt under. Avstanden til Ostereidet er 7 km, som er næraste senter med sørvistilbod.



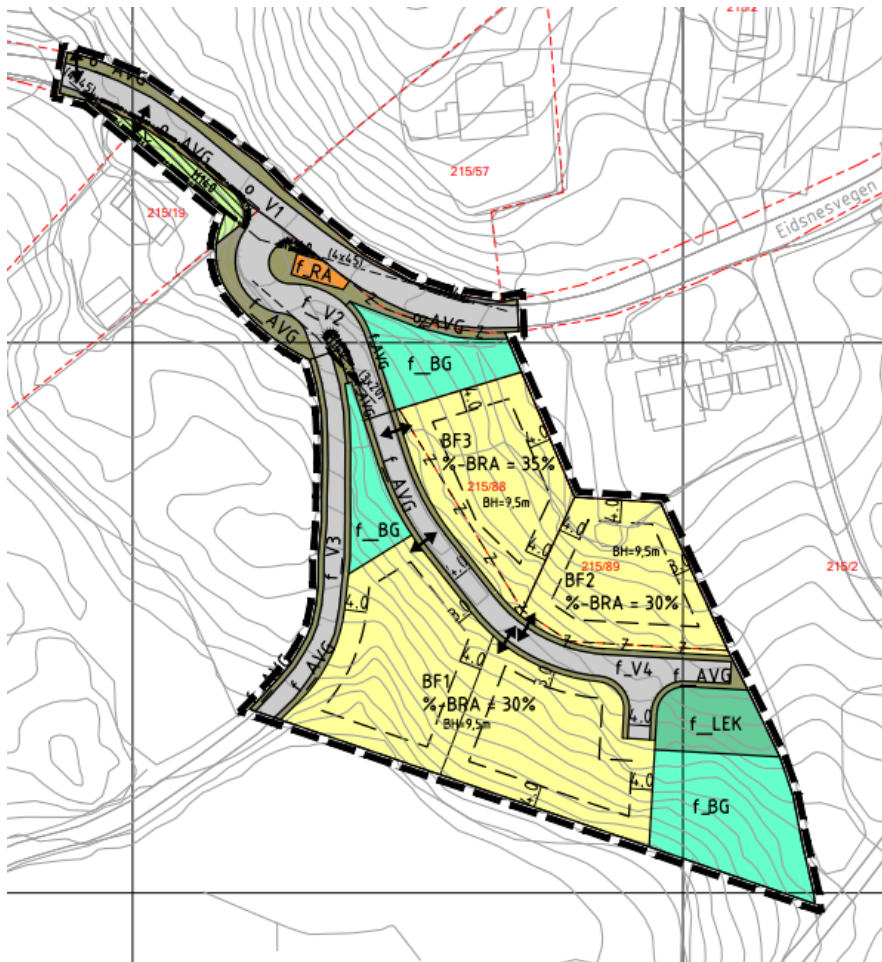
Figur 1: Oversiktskart

Figur 2: Kartutsnitt med omtrentleg plassering av område

Dette området er i overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP-L), regulert til LNF, med omsynssone H510 – hensyn landbruk. Planområdet inngår i eit jordbrukslandskap. Omkringliggende bustadar er for det meste einebustader og gardar med grøntareal/landbruksareal rundt. Innanfor planområdet er det ein einebustad som er ferdig utbygd.

Kort om planforslaget

Planforslagets hovudformål er bustad. Reguleringsplanen legg til rette for 4 einebustader (BF). Vidare er delar av planområdet regulert til samferdselsføremål; veg, annan veggrunn – grøntareal og blågrønstruktur, samt ein leikeplass. Einebustad i BF3 er allereie bygd.



Figur 3: Plankart

BF1 og BF2 har ein utnyttingsgrad på 30% BRA. BF3 har ein utnyttingsgrad på 35% BRA. Byggjehøgda er satt til 9.5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Vidare er uteoppfallsareal på 200 m² for kvar tomt sikra i føresegn. I same føresegn er ein leikeplass på 25 m² x 4 tomter sikra. Planområdet vil verte bilbasert. Tilkomsten er sikra ved avkøyrsl frå Fv. 5456. Utbetring av avkøyrsla er sikra ferdig opparbeidd før løyve til igangsetjing av byggearbeid i føresegn 5.2.3.

Det er ikkje lagt opp til noko vesentleg tilrettelegging for mjuke trafikantar. Parkeringsdekning på 2 parkeringsplassar pr. bueining er sikra i føresegna.

VA-rammeplan er utarbeida av konsulent og gjennomgått av kommunen. Det er sett krav til godkjent plan for massehandtering før igangsetjing av byggearbeid i føresegn 5.2.1.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. og 2. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 01.09.2021, som sak 128/21. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet satt fleire vilkår til planen, som skulle rettast opp før planen vart lagt ut på offentleg ettersyn:

1. Tilrettelegging med leikeapparat for f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn. 10 meter breidde på f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn, samt vere innarbeidd i

- plankartet.
2. Kvalitet- og funksjonskrav for private uteoppfallsareal må sikrast i planframlegget sine føresegn.
 3. Massehandteringsplan må sikrast i planframlegget sine føresegn.
 4. I planframlegget sine føresegn må ein sikre at minimum 50% av einingane, (i dette tilfellet 3 einingar) vert utarbeidd med universell tilgjengelighet. Kva einingar dette gjeld må definierast i planframlegget sine føresegn.
 5. Oppfølginga av temaet radon i ROS-analyse må sikrast i planframlegget sine føresegn.
 6. Konsekvensutgreiinga må reviderast i samsvar med avsnitt «oppsummering konsekvensutgreiing» i dette saksframlegget.
 7. Rekkjefølgjekrav i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, punkt 2.5.1 må inkorporerast i planframlegget sine føresegn.
 8. Innhald i vilkår 1 – 7 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

Planforslaget vart revidert og siste dokument vart innsendt 01.11.2021, der vilkåra var oppfylt. Saka var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 02.11.2021 – 15.12.2021. Det kom 0 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 10 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene er samanstillt og kommentert/vurdert i vedlegg 7.

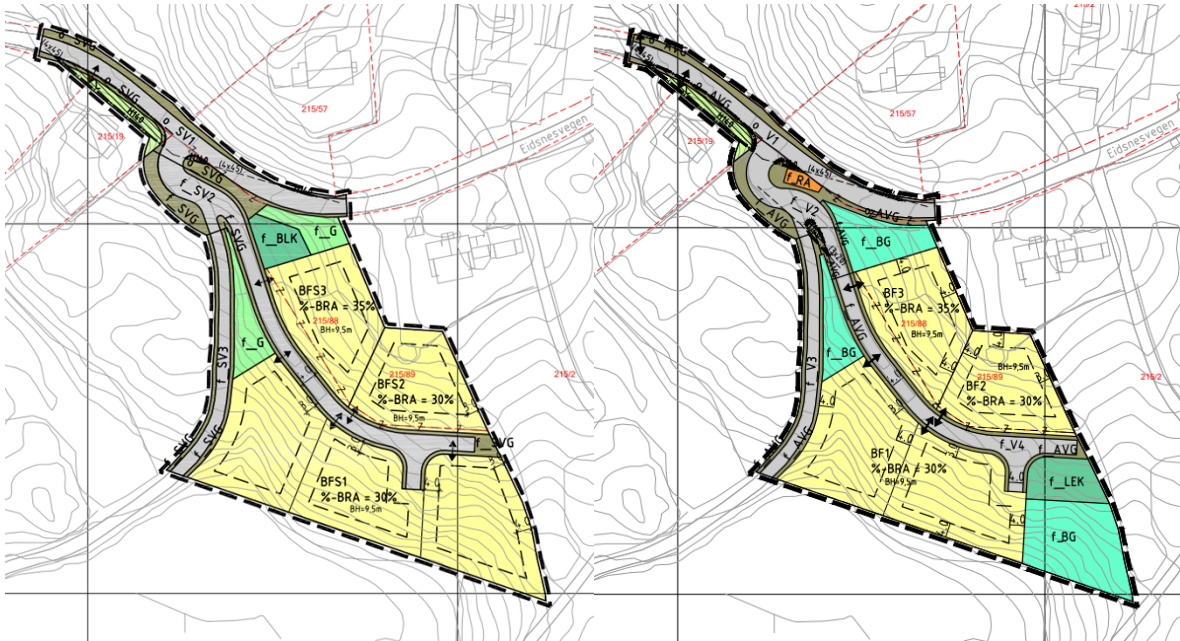
Planprosess etter offentleg ettersyn og høyring

1 av desse 10 merknadane var motsegn frå Statsforvaltaren. Det vart halde dialogmøte 18.01.2022, der det ikkje vart semje om planframlegget. 07.04.2022, i sak 037/22 vedtok Alver kommunestyre å ikkje ta motsegnet til Statsforvaltaren til følge, og valde å utsette endeleg handsaming av detaljreguleringsplanen for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. til etter det var halde meklingsmøte.

Mekling vart halde digitalt på teams 30.09.2022. Det vart semje om å redusere talet på bustader i felt BFS1 (no BF1), frå tre til to, og å redusere planområdet tilsvarande. Det vart ikkje tatt stilling til kor og korleis desse to bustadtomtene skulle vere, men viste til at omsyn til landbruksinteressene måtte ivaretakast. Sjå referat frå mekling, i vedlegg 9, side 13 og 14.

Etter gjennomført mekling vart det halde merknadsmøte mellom plankonsulent og administrasjon ved Alver kommune. Endringar i planforslaget, som det var einigheit om i mekling måtte utarbeidast, samt endringar knytt til avkøyrsl, renovasjon og manglande avkøyrslspiler.

Revidert planframlegg vart sendt på begrensa høyring til Statsforvaltaren i perioden 17.02.2023 – 10.03.2023. 17.03.2023 vart motsegnet trekt, og detaljreguleringsplanen var dermed klar for å gå vidare. Mindre justeringar i planframlegget måtte gjennomførast, og endeleg innsending til vedtak var 24.03.2023.



Figur 4: Plankart ved offentlig ettersyn

Figur 5: Plankart til vedtak

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentlig ettersyn og høyring kom det til saman 10 uttalar og merknader til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Grunna storleik på merknadsskjemaet har ein valt å legge merknadsskjemaet, kommentert av kommunedirektøren, som vedlegg 7 i denne saka.

Konsekvensutgreiing

I følge lov og forskrift skal konsekvensutgreiinga inngå som ein integrert del av reguleringsplanarbeidet og skal vere ein del av avgjerdsgrunnlaget for planen. Føremålet med ei konsekvensutgreiing er å gjere klart om planar og tiltak kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Følgjande fagtema er utgreia jf. vedtekte planprogram:

- Naturressursar
- Naturmangfald
- Landskap og kulturmiljø
- Bustad, areal og transport

Viser til vedlegg 6, Konsekvensutgreiing for detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes.

Landskap og kulturmiljø:

Avbøtande tiltak som er føreslått:

Reguleringsplanen må sikre god tilpassing av bygningar og veg. Ein burde so langt som råd prøve å ta vare på stadeigen vegetasjon.

Føreslegne avbøtande tiltak er sikra i reguleringsplanen:

Føresegn 2.1.4 sikrar at alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon. Vidare skal stadeigen vegetasjon so langt som råd er takast vare på.

Føresegn 2.1.5 sikrar at fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.

Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.

Naturressursar:

Avbøtande tiltak som er føreslått:

Jorda innanfor planområdet er skrin. I samband med utbygging av området kan landbruksjord frå areala nyttast til revegetering innanfor planområdet.

Føreslegne avbøtande tiltak er sikra i reguleringsplanen:

Føresegn 5.2.1: For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.

Naturmangfald:

For temaet naturmangfald er konsekvensen vurdert til noko miljøskade (-).

Tiltaket omfattar i all hovudsak arealbeslag innanfor planområdet. Plankonsulent vurderer det til at det er lite som kan avbøte dei negative verknadane som følgje av arealbeslag.

Bustad, areal og transport:

For dette temaet er konsekvensen vurdert til ingen endring (0).

Det er ikkje behov for avbøtande tiltak.

Konsekvensutgreiing oppsummert:

Planarbeidet har gjennomført ei grundig vurdering av konsekvensane dette planforslaget vil føre til. For temaa landskap og miljø, og naturressursar er det føreslått avbøtande tiltak. For naturmangfald er det vurdert at det ikkje kan gjerast noko avbøtande tiltak, då ein må ta arealbeslag for å kunne nytte arealet til bustad. Arealet som vert beslaglagt er vurdert til å ha noko verdi.

Vidare er konsekvensen for temaet bustad, areal og transport vurdert til ingen endring. Det kom derimot motsegn frå Statsforvaltaren, forankra i mellom anna *Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging*. Som tidlegare nemnt, vart det etter mekling med Statsforvaltaren gjort revideringar av planforslaget, og motsegnet er no trekt.

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til detaljreguleringsplan inneheld tilfredsstillande avbøtande tiltak knytt opp mot utgreia tema og innkomne innspel.

Barn og unge sine interesser

Innanfor planområdet er det satt av ein lokalitet for leik. Dette vil vere det einaste tilrettelagte arealet for leik i nærområdet. Maksimal utandørs ekvivalent støynivå satt til under 55 dBA for leikeområdet i planen sine føresegner. Føresegna sikra òg storleik, plassering mtp. sol og sjenerande vind og liknande, utforming med helling og breidde og utstyr som godkjente sitjegrupper og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ eller sklie.

Vidare er Eidsnes eit spreiddbygd område, som har naturgjevne forutsetningar for leik og aktivitet då det er kort veg til sjø og skog. Frå planområdet er det 6,4 km til nærmaste barnehage og 1,9 km til nærmaste barneskule. Det er diverre ikkje etablert eit tilbod for mjuke trafikantar i området, men nærmaste busstopp ligg ca. 50 meter frå planområdet. Gjennomføring av planen vil ikkje svekke barn og unge sine interesser i området.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Plankonsulent har gjennomført ei vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12, i kapittel 10.6 i planomtalen. Vidare er det i dette planarbeidet gjennomført ei konsekvensutgreiing på temaet naturmangfald.

Nml. § 8 – Kunnskapsgrunnlaget.

I følgje nml. § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlag stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. I dette arbeidet har plankonsulent nytta seg av eksisterande kunnskap, og føretatt søk i databasar (naturbasen til miljødirektoratet og artsdatabanken) som held rede på artars bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand. Vidare har plankonsulent gjort eigne synfaringar i området. Det føreligg òg eksisterande informasjon om naturmangfaldet i samband med kartlegging av «forskriftseiker» i Lindås kommune på oppdrag frå Fylkesmannen i Hordaland (Steinsvåg 2017) og i rapporten «Kartlegging av viktige viltområde og status viltartane» frå 2015. Plankonsulent har vurdert at det føreligg tilstrekkeleg kunnskap om naturmiljøet innafor planområdet i databasen som er vurdert, og kommunedirektøren fell på same vurdering.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Dette prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar den kan ha for naturmiljøet. Etter vurderinga i nml. § 8, ser kommunedirektøren på kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillande, og det er heller ikkje registrert mangfald av natur eller artar innafor planområdet. Plankonsulent vurderer at det ikkje kan påvisast effektar av tiltaket på trua, nær trua eller verdifull natur. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

Plankonsulent viser til at etablering av eit nytt bustadområde vil føre til vidare arealbeslag i området, og dermed auke den samla belastninga på økosystemet noko. All utbygging av bustad eller næring på til dels urørt natur vil auke den samla belastninga på økosystemet. Her er derimot to av fire tomter allereie godkjent frådelt, og ein av dei fire tomtene er utbygd. Vidare er plasseringa av desse bustadane i nærleiken til ein fylkesveg og andre bustader. Kommunedirektøren vurderer at planlagt bruk av området ikkje vil medføre særleg anna belastning på økosystemet enn eksisterande bebyggelse, og at gjennomføring av planen vil i liten grad påverke influensområdet i forhold til dagens situasjon.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

Planlagt utbygging er ikkje vurdert til å ville føre til miljøforringelse. Ved eventuell miljøforringelse skal tiltakshavar dekke kostnadane ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket volder, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltakets og skadens karakter.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Plankonsulent vurderer at gjeldande lovverk, kommunal kontroll og tiltakshavars interne kvalitetssystem skal sikre ei forsvarleg gjennomføring av tiltaket knytt til miljøforsvarlege teknikkar og metodar. Kommunedirektøren vurderer at prosjektet ikkje er av ein storleik som krev teknikkar og driftsmetodar utover det som er vanleg for eit bustadprosjekt. Planføresegna sikra at ein massehandteringsplan skal vere godkjent før det vert gjeve igangsetjingsløyve. Vidare ser ikkje kommunedirektøren at det er store nok negative følgjer for dette prosjektet på naturmangfald, som tilseier at det er naudsynt å vurdere alternative lokasjonar.

Etter ei fullstendig vurdering av Nml. §§ 8-12 vurderer kommunedirektøren at det ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak.

Nml. §§ 4 og 5 – Forvaltningsmål.

Vidare er det sett forvaltningsmål for naturtypar, økosystem og artar i nml. §§ 4 og 5. Kommunedirektøren vurderer, med grunnlag i planomtalen kapittel 10.6, konsekvensutgreiinga på naturmangfald og vurderinga i dette saksframlegget, at gjennomføring av føreslått reguleringsplan ikkje vil stride mot forvaltningsmåla §§ 4 og 5 i nml.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg.

Fv. 5456, Eidsnesvegen, er per dags dato vurdert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg, og vil ha denne vurderinga fram til forbetringstiltak knytt til brua over Eidsnesstraumen er gjennomført. Forbetringstiltaka er å utvide brua og sikre med rekkverk. Grunna særleg farleg/vanskeleg skuleveg vil barn som busett seg i området ha krav på skuleskyss. Denne skuleskyssen vil kommunen stå økonomisk ansvarleg for.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

17.04.2023	1. Reguleringsplan 24.03.2023	1906702
17.04.2023	2. Reguleringsføresegner 24.03.2023	1906703
17.04.2023	3. Planomtale Ytre_Eidsnes datert 24.03.2023	1906704
17.04.2023	4. Illustrasjonsplan 24.03.2023	1906705
17.04.2023	5. ROS-analyse	1906706
17.04.2023	6. Konsekvensutgreiing for detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes	1906707
17.04.2023	7. Merknadsskjema kommentert 28.03.2023	1906708
17.04.2023	8. Merknadsskjema offentleg ettersyn og meking Statsforvaltar 24.03.2023	1906709
17.04.2023	9. Merknader samla 13.02.2023	1906710
17.04.2023	10. Snitt	1906711
17.04.2023	11. Sol-Skygge Ytre Eidsnes	1906712
17.04.2023	12. Sporinskurver	1906713
17.04.2023	13. C-002 med sporingskurver	1906714
17.04.2023	14. VA-rammeplan samlet	1906715
03.04.2023	15. Trekking av motsegn - Ytre Eidsnes - Revidert planframlegg etter meking	1906716
17.04.2023	16. Til dialogmøte med Statsforvaltaren jan 2022	1906717
03.04.2023	17. Planprogram 19.02.2021	1906718
03.04.2023	18. Uttalar til planoppstart og planprogram Ytre Eidsnes samanstillt	1906719
03.04.2023	19. Merknadsskjema planoppstart	1906720
03.04.2023	20. Planinitiativ 12.05.2020	1906721
03.04.2023	21. Avvisning av planinitiativ Ytre Eidsnes gbnr 215_2_02.07.2020	1906722
03.04.2023	22. Saksframlegg - Planinitiativ til avklaring - Ytre Eidsnes_17.09.2020	1906723
03.04.2023	23. Saksframlegg - Fastsetting planprogram	1906724
03.04.2023	24. Saksframlegg - 1. gongs handsaming	1906725
03.04.2023	25. Saksframlegg - 2. gongs handsaming	1906726
03.04.2023	26. Bestilling av meklingsmøte_Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes	1906727