

Merknadsskjema – offentlig ettersyn og etter mekling

Plannavn	Ytre Eidsnes, gnr. 215 bnr. 2 mfl., Alver kommune
Arealplan-ID	4631 2020004
Saksnummer	20/9539
Utarbeidet av	ABO Plan og Arkitektur AS
Sist revidert	24.03.2023
Kommentert av kommunedirektør:	28.03.2023

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Kommunedirektøren sin kommentar
	Private merknader:	Ingen private merknader.		
	Høyringsinstansar:			
1	NGIR Datert: 08.11.2021	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. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar.	Tatt delvis til følge. Revidert planforslag viser løysing for plassering av avfallsdunkar i område ved fylkesveg i nordvest. Nedgravde avfallsløysing er vurdert til eit for omfattande tiltak for 4 einebustader.	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
2	Bergen Havn Datert 08.12.2021	Ut i frå vedlagt plankart ser det ikkje ut til at planområdet berører sjøområdet, og vi kan dermed ikke se at planene vil komme i konflikt med de interesser som vi er satt til å ivareta.	Tatt til orientering.	
3	NVE Datert: 02.11.2021	NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.	Tatt til orientering.	
4	Statsforvaltaren Datert 28.01.2022 Referat Dialogmøte 31.01.2022 Referat Mekling 13.10.2023	Statsforvaltaren vurderer at planforslaget er i strid med statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging. Den legger til rett for eit nytt bustadfelt utanfor kommunen sin senterstruktur på areal som har verdi for landbruk og kulturlandskap. Utbygginga vil ikkje styrke sykkel og gonge som transportform, men vil i all hovudsak vere ei bilbasert utbygging. Planen er i strid med overordna plan. Det er ei bilbasert utbygging, som vil påverke landbruk og kulturlandskap. Om kommunen meiner at dette er eit området som er eigna som bustadfelt, bør det vurderast i kommuneplanen, opp mot andre bustadområde som er - eller vil verte - avsette for bustadområde i framtida. Før Statsforvaltaren tek stilling til om det lyt fremjast motsegn er det ønskjeleg med eit dialogmøte med kommunen. Dialogmøtet vart gjennomført 18.01.2022. Konklusjonen frå møtet: <i>Det vart ikkje semje om planframlegget i møtet. Statsforvaltaren i Vestland fremjar difor med dette motsegn til reguleringsplanen for Ytre Eidsnes. Motsegna er forankra i Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transsportplanlegging, Nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S (2020-2021)</i>	Tatt til følge. Som følge av mekling med Statsforvaltaren er ein bustad i sørvest tatt ut av planen. Statsforvaltaren er i si tilbakemelding opptatt av at landbrukseigedomane og grøntområda rundt utbygginga må vere mest mogleg samanhengande og at plassering av leikeplassen bør vurderast. Som eit resultat av dette er bustad i søraust tatt ut av planforslaget og del av tomta er erstatta av felles leikeplass. Resten av arealet er sett av til felles grønstruktur. Planforslaget regulerer no 4 einebustader konsentrert på eigedom. På den måten sikrar ein at det ikkje står att mindre ubygde område som restområde, samstundes som det er god samanheng mellom grøntarealet i søraust og omkringliggjande landbruksareal.	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar. Planen er justert i tråd med meklingsmøte. Planforslaget vart sendt på ei begrensa høyring til Statsforvaltaren 17.02.2023, med frist 10.03.2023. 17.03.2023 vart det via e-post sendt over følgjande: «Vi viser til tilsendt revidert planforslag etter meklingen den 30.09.2022. Vi har ikke merknader til det reviderte planforslaget for Ytre Eidsnes.» Motsegnet til planen er dermed trekt.

		og Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging. Vi viser også til rundskriv T-2/14 og T-2/16. Motsegna inneber at kommunen ikkje kan vedta planen slik han no ligg føre. Dersom kommunen, etter å ha vurdert motsegna, likevel vil gå vidare med planen, vil alternativet vere å be om mekling, jf. pbl. § 5-6. Etter dialogmøtet vart saka etter ønskje frå tiltakshavar løfta til kommunestyret i Alver. Dei gjorde 07.04.2022 følgjande vedtak: <i>KO- 037/22 Vedtak: 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. Planforslagets hovudmål er bustad. Reguleringsplanen legg til rette for 5 einebustader, delar av planområdeet er regulert til samferdselsføremål, veg, anna veggrunn, grøntareal og blåstruktur, samt ein leikeplass. Planiniativet 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.</i> 30.09.2022 vart det gjennomført mekling. I referatet frå meklinga står det: <i>Partane vart samde i å redusere talet på bustader i felt BFS1 frå tre til to og å redusere planområdet tilsvarande. Ein tok ikkje endeleg stilling til kor og korleis desse to bustadtomtene skal vere, men diskuterte omsyn som må bli ivaretatt. Det må takast omsyn til landbruksinteressene i området, både for denne land brukseigedommen og for eigedommane i nærleiken. Landbrukseigedommane og grøntarealet rundt utbygginga må vere mest mogleg samanhengande. Ein må unngå at det står att mindre ubygde område som restområde. Det er bratt terreng, og bustadene må bli lagt slik at ein unngår store terrenginngrep. Det skal vere leikeplass i dette feltet, uansett kor mange bustader det blir. Ein må sjå nærare på plasseringa av leikeplassen.</i> <i>Meklinga blir med dette ikkje avslutta. For å komme vidare i meklinga må det utarbeidast ny eller revidert reguleringsplan der ein tar omsyn til det som er nemnd her. Kommunen legg fram nytt forslag for Statsforvaltaren til vurdering. På dette grunnlaget vil partane halde fram med meklinga med målsetting om eit endeleg planforslag.</i>		
5	Vestland fylke	1. <u>Planfaglege merknader</u> Konsekvensutgreiinga tek for seg dei relevante tema knytt til reguleringa. Konklusjonen i utgreiingane er at planforslaget gjev inga eller liten negativ påverking på alle tema som er vurdert. Vi kan ikkje seie oss einige i konklusjonen nemnd i samanstillinga: Konsentrert busetnad kan vera eit viktig verkemiddel for å hindre at meir verdifull jordbruksareal vert omdisponert på Eidsnes. Skal ein tillate fleire bustadar på Eidsnes så er dette vurdert til å vera ein fornuftig plassering og arealutnytting. Einebustader kan i liten grad reknast som konsentrert bustad-typologi, då fotavtrykket på denne og tilhøyrande behov for tilkomstveger, parkering, leik- og uteopphald, vil vere arealkrevjande sett opp mot	1. <u>Planfaglege merknader</u> Ikkje tatt til følgje. Det har vore gjennomført mekling med Statsforvaltaren og det er semje om at det kan planleggjast for 4 einebustader på eigedomen. Sjå pkt 3 Konsekvensutgreiinga følgjer metoden til Statens vegvesen si handbok og viser tydeleg at planforslaget kun vil få ubetydeleg til noko negativ verdi for naturressursar. Fylket er usamd i at einebustader kan reknast som konsentrert bustad-typologi. I meir tettbygd strøk stemmer dette, men planlagt utbygging på Eidsnes er tett i høve det som tradisjonelt er bygd i bygda. Lokalpolitikarane i Alver ønskjer liv i alle bygdene. Dette kom også klart fram i samband med	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar. 4. I tillegg til føresegn § 5.2.3, sikrar føresegn § 5.2.2 at det skal ligge føre godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp før det kan gjevast IG. Vidare er det beskrevet at det er kommunen og aktuell vegmynde som skal godkjenne dei tekniske planane.

	arealbruk for leilegheitsbygg, som ein normalt klassifiserer som konsentrert bustad. Og argumentere for at denne typen bustad kan vere eit verkemiddel for å hindre at meir verdifull jordbruksareal vert omdisponert, er direkte feil bruk av konsekvensutgreiing som metode. Om kommunen alt har satt av arealet til LNFR, med omsynssone landbruk, så vil ikkje bustadbygging her avverge bustadbygging andre stader, gitt at kommunen har tilstrekkeleg med arealreserver til bustader i gjeldande KPA. Vi er difor ikkje einige i at planforslaget har inga eller liten negativ påverking på tema landbruk. På bakgrunn av at formålet vil vere i strid med KPA, og konsekvensutgreiinga er mangelfull, vil vi rå i frå planlagd bustadetablering her. Regional areal- og transportplan for Bergensområdet har som mål om at største delen av veksten skal kome i dei regionale vekstsonene, i Alver, omkring regionsenteret Knarvik. Vi var i oppstartsvarelet kritisk til å utvikle bustadar som både er i strid med overordna plan, jordvern og gjeldande regional areal- og transportplan. Vi rår difor i frå bustadetablering her. 2. <u>Infrastruktur og veg /samferdsel</u> I uttalen vår til oppstart av denne planen hadde vi med ei liste av generelle vegfaglege krav som skal følgjast i planarbeidet. Det er fleire av punkta som det ikkje er teke omsyn til i planarbeidet som no er sendt ut på offentlig høyring. • Byggjegrænse til veg Det er ikkje teikna inn byggjegrænse til fylkesvegen og det er ikkje nemnt noko om det i planskildringa. Vi meiner det her skal vera regulert 15 meter byggjegrænse frå vegmidte av fylkesvegen, dette med omsyn til trafikktryggleik. • Leikeplassen Leikeplassen er plassert for nære fylkesvegen. Med ei 15 meters byggjegrænse vil denne ligge utanfor byggjegrænsa, som vi som vegmynde ikkje vil akseptere. Plassering av leikeplassen er ugunstig plassert i høve til støy frå veg, og vil og vera til ulempe når ein skal drive med drift og vedlikehald av fylkesvegen. • Avkøyrspunkt Det er opplyst i planskildringa at kryss til fylkesveg 5456 Eidsnesvegen er tilkomstveg til 3 einbustadar og ein fritidsbustad. Slik vi les kart over området vert krysset nytta av fire bueiningar og fire fritidsbustadar. Det er lagt ved vegteikningar av avkøyrspunktet til fylkesvegen, som ser svært likt ut som dagens situasjon.  Vi vurderer plankartet og vegteikninga slik at det ikkje er svingradius = 4 som er teikna i ytterkurven i avkøyrsla retning høgri. Men vi meiner at dette kan vera mogleg å få til ei større svingradius dersom ein trekker kurven bak avkøyrspunktet enda	handsaming av Byvekstavtalen som Alver kommune godkjente så seint som 20.2.2020: «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.» I samband med frådelingssak på gnr 215, bnr 88, sak 158/20 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 fradelte tomte og har same skrinne jordbrukskvalitetar. I løyve til frådeling av bustadtomt frå 2016 vart det framheva at arealet som skulle fradelast ikkje var eit viktig landbruksareal og at ny grunneigedom ikkje ville føre til ulemper for drift for tilgrensande landbrukseigedomar. I konsekvensutgreiinga er metoden frå SSV si handbok nytta. I NIBIO sin database «Kilden» er omlag 4,3 daa innanfor planområdet registrert som innmarksbeite med noko verdi og 0,5 daa er registrert som overflatedyrka jord med middels verdi. Desse areala vert omdisponert til bustadtomter med internvegar. Det er ca. 1030 m² som er registrert som innmarksbeite som vert omgjort til bebyggelse- og anlegg (bustad og veg). Areal som det er forslag til å omdisponere er av mindre omfang, og vil ikkje forringe større samanhengande jordbruksområde. Planframlegget vil ikkje redusere moglegheita til effektiv utnytting av tilgrensande jordbruksareal. Planen fører til noko arealbeslag og tap av beite og overflatedyra jord, dette er av lokal og liten betydning. Planforslaget er vurdert til få ubetydeleg til noko forringa påverknad for naturressursar. Verdi noko-middels og ubetydeleg til noko forringa påverknad gjev ubetydeleg til noko negativ konsekvens (0/-) for naturressursar. 2. <u>Infrastruktur og veg /samferdsel</u> • Byggjegrænse til vegmidte er minimum 15 m frå vegmidte, sjå illustrasjonsplan. • Leikeplass er flytta til areal i søraust. Tilfredsstillar gjeldande krav. • Radius i kurve mot høgri i avkøyrsl er endra til 4 m. Ytterkurve inn i feltet (radius 9,4 m) er trekt om lag 1,25 m vekk frå Fv. 5456 for å betre påkøyring til fylkesvegen. 3. <u>Plankart</u> • Avkøyrsl i nordvest er lagt inn med symbol for inn- og utkøyring. • Formålsgrensa mellom o_V1 og f_V2 er justert. 4. <u>Rekkefølgekrav</u> Tatt til følgje. Det er lagt inn nytt punkt §5.2.3: <i>Før det kan gjevast løyve til bygging innanfor planområdet skal avkøyrsl</i>	
--	---	--	--

	lengre bak, så vil det vera mogleg å få til ei noko større svingradius i retning høgre. Vi vurderer at dagens avkøyrslar ikkje har meir enn svingradius = 3 i retning høgre, som vi meiner er for lite når planen legg opp til fleire nye bustadar. I tillegg inviterer dagens avkøyrslar til å høyre ut på skrå, når det er så låg svingradius, som vi meiner er uheldig. Vi ber difor om det vert gått nøye gjennom vegteikning og krava til utforming av avkøyrslar her. 3. <u>Plankartet</u> Det er også nokre feil i plankartet som vi meiner må rettast opp i. Vi ser ei avkøyrslar som ligg nord-vest i plankartet som er blitt gløymt i plankartet, vi ber om at det vert retta opp i dette. I tillegg kjem det fram i saksframlegget til Alver kommune at; «I plankartet er Eidsnesvegen med tilhørende sideareal regulert til offentlig areal (o_SV1 og o_SVG). Dette for å sikre drift og vedlikehold av veg og nødvendig grøft. Det er dermed foreslått å justere grensen mellom vegmyndighet og tilstøtende eiendommer i området ved avkjørselen der eiendomsgrense i dag delvis går inne i kjørebanelen. Endelig fastsetting av ny grense (i kraft av godkjent plan) etter ferdigstilling av o_SV1 og f_SV2 med tilhørende sideareal.» Vestland fylkeskommune meiner at formålsgrensa for o_SV1 skal følgje eigedomsgrensa for vegen og ikkje ta med avkøyrslar slik det er teikna i plankartet. Det skal ikkje leggjast opp til at vi skal overta eigedom utan avtale med oss. Det bør difor justerast på formålsgrensa mellom o_SV1 og f_SV2.  4. <u>Rekkjefølgjekrav</u> Føresegna til planen har ikkje med rekkjefølgjekrav om opparbeiding av avkøyrslar til fylkesvegen. I saksframlegget frå Alver kommune står det fleire punkt som skal vera oppfylt før planen vert lagt ut på offentlig ettersyn. Eit av dei er følgjande: «Rekkjefølgjekrav i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, punkt 2.5.1 må inkorporerast i planframlegget sine føresegn.» Vi meiner dette punktet ikkje er oppfylt. Punkt 5.2.2 her seier berre at det skal ligge føre godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp før det kan gjevast IG. Det er ikkje teke med at dei tekniske planane skal vera godkjent av kommunen/aktuell vegmynde, slik som punkt 2.5.1 i kommunedelplanen seier. Her må det leggjast inn eit punkt om at avkøyrslar skal vera godkjent av vegmynde før igangsetjingsløyve før ny bygging i planområdet. 5. <u>Kulturminne og kulturmiljø</u>	<i>til o_V1 og f_V2 vera ferdig opparbeida og tilpassa eksisterande veg f_V3.</i> 5. <u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Tatt til orientering. Meldeplikta er sikra i føresegn § 2.1.7: <i>Dersom det under byggje- og gravearbeid skulle kome fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks avsluttast, og kulturminnemyndigheitene må varslast- jf. Kulturminnelova § 8.2.</i>	
--	--	--	--

		Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert. <u>Konklusjon</u> På bakgrunn av strid mot overordna plan, og mangelfulle plandokument, rår Vestland fylkeskommune i frå godkjenning av planframlegget. Vi ser at det er ein rekkje punkt som må utbetrast før endeleg vedtak, om kommunen ønskjer å legge til rette for bustadbygging her. Mellom anna må forslagstillar regulere byggegrense til veg på 15 meter, leikeplassen i planen må verte flytta ut av byggegrensa, og avkøyrspunktet vert vurdert og omprosjekterast. Det må og gjerast endringar i rekkjefølgjekrava. Vidare peiker vi på andre feil i plankartet, som bør rettast opp ved ein eventuell vidare sakshandsaming.		
6	Statens vegvesen	1. <u>Arealpolitiske føringar</u> Det er i dette tilfellet ikkje snakk om noko stor utbygging. Statens vegvesen har med bakgrunn i dette ikkje kommentert konkret på tilhøvet til overordna føringar i uttalen til planoppstart. Av dei generelle krava til planlegging i vår uttale, går det likevel fram kva som må vurderast når ein startar eit planarbeid. Vi ser at Statsforvaltar og Vestland fylkeskommune er kritiske til det planlagde bustadområdet og det vert vist til at nye bustadområde bør avklarast på kommuneplannivå. Statens vegvesen stiller seg bak ei slik vurdering. Slik vegvesenet ser det, svarar ikkje plankonsulent sine vurderingar heilt på kvifor ein ser det som hensiktsmessig å byggje ut dette området. Både born og vaksne ferdast i trafikken utanom skuletida. Å vise til at det er sprengt vekk ein knaus gjer tilhøva betre i det konkrete punktet, men betrar ikkje tilhøva på Fv. 5456 generelt. Planområdet ligg relativt langt frå servicetilbod. Statens vegvesen meiner Alver kommune må gjere ei grundig vurdering av om dette er den rette plassen å legge til rette for fleire bustadar. Kommunen har ansvar for at arealutviklinga skjer på ein berekraftig måte. Dersom ein vel å vedta denne reguleringsplanen har Statens vegvesen nokre konkrete merknadar: <u>Avkøyrsløse:</u> Av vår uttale til oppstart, brev av 13.01.2021 går det fram at avkøyrsløse til planområdet må planleggjast i tråd med handbok N100 og at reguleringsplanen må ha med seg naudsynnte rekkefølgjekrav. Det er utarbeidd teknisk teikning som viser avkøyrsløse med sikt på 4 x 45 meter. Etter det vi kan sjå er det snakk om mindre justeringar av dagens avkøyrsløse. § 5.3 i føresegnene viser til krav om opparbeiding av «relevant teknisk infrastruktur». Vi er usikre på om denne er meint å	1. <u>Arealpolitiske føringar</u> Ikkje tatt til følge. Statens vegvesen viser til at det i planarbeidet ikkje er vist kvifor ein ser det som føremålstenelg å legge til rette for ei mindre utbygging på Ytre Eidsnes. Vi viser til at det er eit ønske om å legge til rette for busetnad i bygdene i Alver, og at planutvalet i si tid ga positive signal til ein reguleringsplan her. Både søknad om oppstart og godkjenning av planprogram vart samrøystes politisk godkjent. Det er stor etterspurnad etter bustadtomter i bygda, og her får ein eit lite samla felt som har gode bukvalitetar og samtundes ligg innanfor gåavstand til skule. Etter mekling med Statsforvaltaren er det semje om at det kan etablerast 4 bustader innanfor planområdet. <u>Avkøyrsløse</u> Tatt til følge. Rekkefølgjekrav om opparbeiding av avkøyrsløse er lagt inn i føresegnene: <i>5.3.2 Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bygningar i felt BF1 og BF2 før veg f_V4 og leikeplass f_LEK er ferdig opparbeidd.</i>	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar. Kommunedirektøren ser det som sannsynleg at forslagsstillar har vist til feil føresegn knytt til opparbeiding av avkøyrsløse, og har meint å vise til føresegn: <i>«§ 5.2.3 Før det kan gjevast løyve til bygging innanfor planområdet skal avkøyrsløse til o_V1 og f_V2 vera ferdig opparbeida og tilpassa eksisterande veg f_V3.»</i>

		omfatte krav til opparbeiding av avkøyrsla til planområdet. Reguleringsføresegnene bør ha med seg eit konkrete rekkefølgekav knytt til utbetring av den aktuelle avkøyrsla. Vi legg til grunn at dette vert retta opp og at Vestland fylkeskommune gjer ei vurdering av innslagspunkt for rekkefølgekavet opp mot behovet for anleggstrafikk.		
7	Eldrerådet 29.11.2021	Eldrerådet er positiv til at 50 prosent av bustadane skal ha universell tilkomst, men vil peika på at det er sterkt ønskeleg at fleire av bustadane blir universelt tilgjengelege.	Tatt delvis til følge. I føresegn 3.1.1.2 står det: <i>Bustadane innanfor BF1 skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining.</i>	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
8	Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne Datert: 29.11.2021	Rådet vil peika på at universelt tilgjenge bør vera krav som gjeld alle nye bustadar i Alver. Dei som flyttar inn bør kunna bu der heile livet. Rådet kjem tilbake til dette i samband med handsaminga av kommuneplanen.	Tatt delvis til følge. I føresegn 3.1.1.2 står det: <i>Bustadane innanfor BF1 skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining.</i>	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
9	Alver kommune, byggesak	§ 2.1.2 – Bygningar skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet. Byggesak vurderer dette som ein uklar og vag føresegn. Kva ligg i «høg arkitektonisk kvalitet»? Byggesak ser helst at føresegna er meir spesifikk, der til dømes materialbruk, takform, terrengtilpassing osv er spesifikt nemnd. § 2.1.5 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. Forslag til endring: <i>Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til, og skal plasserast innanfor byggegrense. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.</i> § 3.1.2 Bustader frittliggjande småhus (BFS1-BFS3). Det bør kome fram om det er tillatt med utleigeleilighet og/eller sekundærhusvær for bustadeigedomene. - Illustrasjonsteikningane syner bustader som er lagt inn i terrenget, det bør gå klart fram i føresegna at bustadene skal vere terrengtilpassa og avklaring på underetasje og kjeller (at det er opning for kjeller og ikkje underetasje).	- Tatt delvis til følge. I samband med byggesaka på 215/88, godkjent 11.02.2020, vurderte administrasjonen at det er vist god terrengtilpassing og at omsøkt prosjekt er ein moderne bustad med pulttak som kan tilføre staden gode kvalitetar. Planforslaget vidarefører dette grepet til dei andre tomtene og det er lagt stor vekt på god terrengtilpassing. God terrengtilpassing er også ført til i § 2.1.2 - Tatt til følge. Paragrafen er justert i tråd etter forslag frå byggesak - Ikkje tatt til følge. Det er presisert i føresegnene § 3.1.2.1-§3.1.2.3 at det kan etablerast einebustader, dvs ei bueining på kvar tomt - Ikkje tatt til følge. Krav om terrengtilpassing er lagt inn i § 2.1.2. Det vil vere uheldig i føresegnene å avgjere kva type bygg som kan etablerast på dei ulike tomtene. Først ved detaljprosjektering vil ein få eit godt svar på om det er kjellar eller underetasje som gir best resultat	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar. Løysingane som er vist i det reviderte planframlegget er gjennom dialog og merknadsmøte, funne tilfredsstillande løysingar på, både for planforvaltning og byggesak.
10	Alver kommune, landbruk	Landbruksavdelinga stiller seg kritisk til planlegging som ikkje er i samsvar med kommuneplanen og meiner at eit slikt forslag burde eventuelt vente til utarbeiding av ny kommuneplan. Vidare ser landbruksavdelinga det som uheldig at det planleggast ein reguleringsplan for bustad i LNF-formål med omsynssone landbruk. I LNF-område er det kun tillate med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Dette området er også underlagt sterkare vern med omsynssone for landbruk og kulturlandskap. Landbruksavdelinga rådar til at det ikkje blir gitt løyve til bustadar innanfor omsynssone for landbruk og at dette i så fall skjer i samband med utarbeiding av kommuneplan for Alver kommune.	Ikkje tatt til følge Området ligg som LNF i Kommunedelplan for Lindås 2019-2031(KDP-L), med omsynssone H510 - omsyn landbruk. I samband med arbeidet med planen 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. Frå vedtaksbrevet for oppføring av einebustad på 215/88, datert 11.02.2020: <i>I frådelingsvedtaket frå 2016 vart det vektlagt at omsyna til landbruk ikkje vart skadelidande når ein såg på eigedomen sin ressurs som landbruksområde. Landbruk viste i sitt løyve etter jordlova at bustadtomta ikkje hadde verknad for landbruksdrifta i området. I løyve til frådeling av bustadtomt frå 2016 vart det framheva at arealet som skulle frådelast ikkje var eit viktig landbruksareal. Presedensverknaden vart</i>	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.

			<i>difor mindre. Ny grunneigedom førte ikkje til ulemper for drift for tilgrensande landbrukseigedomar. Det vart framheva at det var få ledige bustadtomter i Eikangerbygda (Eikanger/Eidsnes). Veg-vatn og avløp ville bli sikra . Vegkrysset skulle bli utbetra for bustadtomta og andre bustadtomter i nærleiken.</i>	
11	Alver kommune, vegforvaltning	Avdeling for vegforvaltning har følgjande merknader: 1. Teikning C-002 viser berre sporingskurve for lastebil ved innkøyring, og berre frå ei retning. Lastebil må kunne svinge inn og ut i begge retningar mot ein fylkesveg. Krav om at kryss skal dimensjonerast for lastebil i begge retningar mot offentlig veg. 2. § 3.2.1.2 F_SV2 er fellestilkomstveg til BFS1-BFS3 og tilgrensande eigedomar. Vegen skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart og godkjent teknisk plan for veg. • Sikt i kryss f_SV2 og f_SV3, det må sikrast anna vegareal med krav til sikt på 3x20m. • Under rekkefølgekrava i §står det at det ikkje kan gjevast bruksløyve for nye bygningar før veg f_SV2 og f_BLK er ferdig opparbeidd. Kva ligg i opparbeidd? Skal spesifiserast f_SV2 er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan for veg. 3. § 5.2.2 For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp før det kan gjevast IG. Det er kommunen og aktuell vegmynde som skal godkjenne dei tekniske planane.	1. Ikkje tatt til følge. Ut i frå definisjon i N100 er tilkomst frå fylkesvegen å rekna som avkøysle (ikkje kryss). Dette er utifrå total mengde trafikk samt tal bueiningar tilknytt vegen. Jfr. Vegvesenets håndbok N100, kpt. 4.1.4. ÅDT for atkomstvegen er rekna til 38. (4 bustader x 6 turproduksjon = 24 ÅDT + 4 fritidsbustader x 3,5 turproduksjon = 14 ÅDT). Eidsnesvegen har ein ÅDT på 300 (2021) ifølgje Vegvesenets vegkart. Dimensjonerande køyretøy for 4 bustader og 4 fritidsbustader vurderer vi til personbil, men sporingskontroll viser at liten lastebil (lengde 8 meter) kan køyre inn og ut av planområdet i begge retningar. Snuhammer i enden av vegen er dimensjonert for liten lastebil. Lastebil kan køyre inn i planområde frå vest og rygge ut same vegen. Sporingane nevnt over er vist på teikning C-002. 2. Tatt til følge og retta til: § 3.2.1.2. F_V2 er felles tilkomstveg til BF1- BF3 og tilgrensande eigedomar. Vegen skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart og godkjent teknisk plan for veg. Sikt i kryss, (3x20)m for f_V2 og f_V3 er lagt inn 3. Tatt til følge og retta til: § 5.2.2 For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre godkjent teknisk plan for veg ,vatn og avløp før det kan gjevast IG. Det er kommunen og aktuell vegmynde som skal godkjenne dei tekniske planane.	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar. Løysingane som er vist i det reviderte planframlegget er gjennom dialog og merknadsmøte, funne tilfredsstillande løysingar på, både for planforvaltning og vegforvaltning.