



Alver kommune
Planforvaltning

post@alver.kommune.no

Bergen, 28. juni 2023

REGULERINGSPLANFORSLAG FV 565 ALVERSUNDBRUA – MERKNAD PÅ VEGNER AV GNR 137 BNR 14 OG 291 – GABBEN

Vi viser til Alver kommune sine nettsider om høring på planforslag for Alversundbrua etter politisk førstegongsbehandling¹. Frist for innspel er sett til 28. juni 2023, og dette innspelet er sendt inn i rett tid.

Innspelet har mange punkt og vi ber om at det vert lese og behandla nøye og i detalj, og at grunneigarane blir haldne tett inne i prosessen med planen vidare.

1 MÅLA MED REGULERINGSPLANEN

Måla med planarbeidet går fram av presentasjonen frå Vestland fylkeskommune halden 30. mai 2023 på ope informasjonsmøte (plansje 6)²:

«Leggje til rette for eit godt vegsystem som gir god framkomst og god tryggleik for alle trafikanter, inkl. gåande og syklende. Ny bru og veg skal ha ei god utforming og leggje til rette for vidareutvikling av tettstaden Alversund.»

Utover hovudføremålet å byggja ny og sikker bru og veg, er det altså eit anna tvingande mål å leggja til rette for vidareutvikling av tettstaden Alversund. Heilt sentralt i dette målet står utviklingsrommet for Gabben bensinstasjon og jordbrukseigedomene den heng saman med. Eigedomane er i kommunedirektøren si saksutgreiing til Utval for areal, plan og miljø (UAPM) omtalt som «særskilt berørt av tiltaket». Grunneigarane må langt på veg åleine betala prisen for det store fellesgodet, jf. at eigedomane deira er i fokus på presentasjonsbileta av prosjektet i plandokumentata.

¹ <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/hoyringar-og-kunngjeringar/hoyring-pa-reguleringsplan-for-alversundbrua/>

² <https://www.alver.kommune.no/contentassets/160fdbdc6e584930b242ec7cc0e7f2f6/fv.-565-alversundbrua---presentasjon-ope-mote-30.-mai-2023.pdf>



Grunneigarane har likevel sjølv måtta leggja ned store ressursar i freistnad på å sikra interessene. I den dialogen som har vore, har dei fått gje innspel som har ført til høgst nødvendige forbetringar av planen, men slik den er no er den ikkje god nok for å nå det uttalte målet.

Vi vil i dette innspelet framstilla verknadene for Gabben og garden, og setja fram forslag til omlegging som gjer at planen oppfyller målet betre. Endringane i høve til dagens situasjon er så store at planløyisinga bør vurderast nøye.

2 HOVUDSPØRSMÅLA FOR GABBEN OG GARDEN: DISPONERING AV AREAL

Dei største bekymringane for Gabben og jordbrukseigedomene er at planen set av for lite areal for dagleg drift og utvikling for bensinstasjonen, og for sterk oppsplitting av areala til garden.

I den nemnde presentasjonen fylkeskommunen heldt på det opne informasjonsmøtet er konsekvensane for Gabben og jordbrukseigedomene framheva. På side 18 står det om arealet for Gabben at det er litt større i plan enn i dag, og det heiter korrekt at arealet vart utvida «litt» i UAPM si handsaming.

Det vart teke eit viktig steg i rett retning i utvalet, men netto arealrekneskap som følgje av planen er framleis negativ for Gabben, og vi ber om at dette «litt» vert utvida til noko meir slik at arealrekneskapen går i balanse. Sjå nærare nedanfor under pkt. 3.1.

Frå garden er det allereie i mange vender avstått areal «bit for bit» for skulen (som no er nedlagd), gangveg m.m. Den nye vegløyisinga vil gjera at dei attverande jordbruksareala vert meir oppdelte enn før fordi transport som kryssar vegen vert vanskelegare.

3 DEI EINSKILDE SPØRSMÅLA FOR GABBEN

I høve til skissa som låg føre ved melding om oppstart av planarbeid i februar 2021 er inngrepa og konsekvensane for eigedomane mykje endra, mykje til det betre. Føreslått planløyising med T-kryss og ny kommuneveg til Nedre Alver dels over bnr. 291 og dels over bnr. 14 fører likevel til alvorlege inngrep på både eigedomar. Nedanfor følgjer omtale av dei alvorlegaste konsekvensane.

3.1 Negativ arealrekneskap for Gabben pga. omlegging frå to avkøyrslar til ei og borttaking av areal til veggrunn

Fylkeskommunen krev at dagens to avkøyrslar blir reduserte til ei, i eit T-kryss. Det krev heilt nytt køyremønster om bensinstasjonen skal fungera, ved dei store semitrailerkyretøya som leverer drivstoff må ha manøvreringsrom inne på Gabben sitt areal i staden for som no; utanfor.

Utvidinga av næringsarealet slik UAPM vedtok reduserer ulempene og underskotet på arealrekneskapen. Vi legg til at denne utvidinga skjer ved at Gabben får attende ein mindre del av det areal som tidlegare er avstått til kommunen til trafikkareal m.v. i tilknytning til skulen.

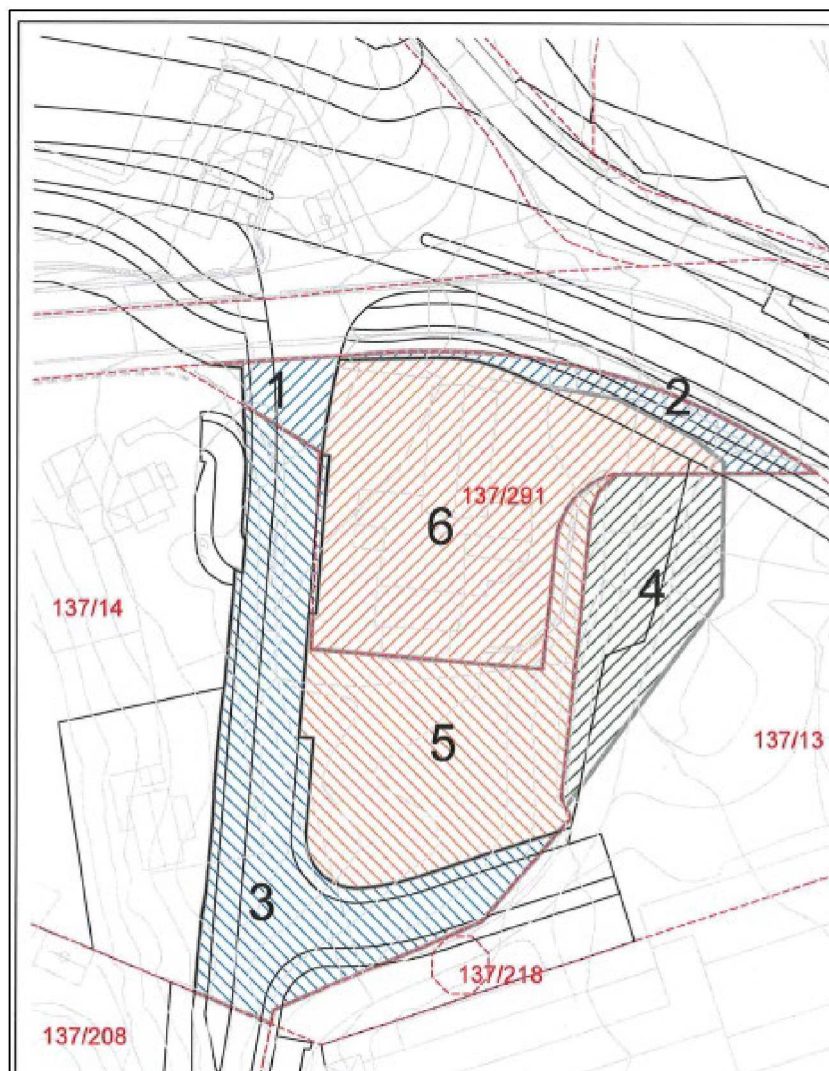
Utan denne utvidinga ville det ikkje vore att utviklingsrom for Gabben, som samstundes ville fått

redusert sterkt eksisterende areal til parkeringsplassar og lager. Vinninga går diverre opp i spinninga (og vel så det) gjennom kombinasjonen av fråteke areal og behov for å bruka mykje eige areal til manøvrering.

Derfor er makebyte eller tilbakeføring av areal frå kommunen til Gabben og regulering til næring heilt naudsynt. Det har vore eit mål i prosessen at arealrekneskapen skulle gå i balanse (i null) når ein ser i samanheng det areal som er tilgjengeleg for Gabben i dag i form av det opparbeidde stasjonsarealet og den grønne beiteteigen på eigen grunn (bnr 14) umiddelbart i sør, som utviklingspotensiale.

Det er opplagt positivt at denne teigen i planen er føreslått omregulert til næring og til bruk for Gabben, men med alt areal som vert teke frå bnr 291 og bnr 14 misser Gabben 1 heilt mål. Dette er vist i vedlegget og i utsnitt nedanfor:

Bilag 1: Kart som viser arealrekneskap etter UAPM sitt forslag



Areal som Gabben misser og får. I tillegg misser stasjonen areal utanfor dette kartet.



I planforslaget til offentlig ettersyn er felte 4, 5 og 6 areal for Gabben. Felt 5 og 6 tilhører grunneigarane i dag, og felt 4 blir tilbakeført (tilført) frå dagens kommunale eige. Alle felte 1, 2 og 3 er areal som blir tekne ut av grunneigarane sin eigarskap, alle til vegføremål. Totalt misser Gabben på denne måten 1570 m² og får tilført 574 m². Rekneskapan står detaljert i vedlegget og er negativ med 996 m².

Grunneigarane ser gjerne at mindre areal vert teke til vegane i felt 3, men vurderer at det er meir realistisk at felt 4 vert utvida ved at ein større del av det store tidlegare buss- og- trafikkkarealet knytt til gamleskulen vert tilført Gabben.

Ny kommuneveg til Nedre Alver (felt 3) gjev uheldig nærføring og det er spesielt uheldig at veggen tek alle dagens parkeringsplassar like ved stasjonen. Vi peiker på at det er knytt stor uvisse til framtidig bruk av Alversund gamle skule og kva omfang trafikk til denne vil få. Vegarmen i den leia tek mykje areal frå bnr. 14, og vi ber om at det vert vurdert om den kan flyttast nærare skulen og reduserast i breidd.

3.2 Anna areal Gabben kan missa – lagerareal og drivstofftankar

Utanfor arealfelta som går fram av kartet ovanfor misser Gabben også lagerrom og lagringsareal. I dag har stasjonen sambruk av driftsbygningen på bnr. 14 med varelager der. Vegplanen medfører at det er umogleg med slik sambruk (driftsbygningen vert liggjande midt i veggen og skal rivast). Stasjonen må derfor byggja nye lagerareal på framtidig eige areal.

I tillegg til det vert lagerareal ved brua fjerna og planert areal her må erstattast. Dette arealet brukar Gabben i dag til vekksetjing av tilhengjarar og lagring av større objekt som kan lagrast utandørs.

Drivstofftankane ligg under bakken, i rabatt mot fylkesvegen. Det er avgjerande at det vert teke omsyn til plasseringa av desse i det vidare detaljerande planarbeidet, slik at det vert sikra at ikkje også desse fører til at nytt areal ikkje kan brukast til manøvrering av bilar og/eller parkeringsplassar (ut mot fylkesvegen).

3.3 Drift i anleggsperioden og rekkjefølgjer i bygginga

Grunneigarane set pris på den kontakten som har vore direkte med prosjektet i planarbeidet hittil og i den tidlege prosjekteringa. Vi understrekar at det er nødvendig for å oppretthalda god drift både for stasjonen og gardsbruket at kontakten vert halden tett i den vidare prosjekteringa. Det må vera eit overordna mål for prosjektgjennomføringa at full drift skal vera mogleg gjennom heile anlegget.

Kartet over viser at det i første planforslag er lagt opp til stort byte av areal. Det tilseier god rekkjefølgjeplanlegging, slik at funksjonar som går vekk med areal som blir omdisponert må erstattast før eksisterande funksjon blir teke bort. Dette gjeld t.d.:

- Parkeringsplassar på felt 3, ut mot ny kommuneveg
- Gabbens lager i driftsbygningen



- Tilrettelegging av stasjonsområdet der meir areal går med til manøvrering av store køyretøy

4 GARDEN

4.1 Jordbruksareala, jordbruksundergang og driftsbygning

Noko dyrka mark vil bli erstatta ved at dagens veg inn mot brua blir attendeført etter at brua er riven, men netto forbruk av dyrka mark med prosjektet er stor: Heile 1570 m² (jf. Planomtalen p s. 32). Dette gjer det desto viktigare at planen ikkje gjer det vanskelegare å oppretthalda garden men legg til rette for vidare drift.

Det vert lagt om vegar både ved nye tilkomst- og jordbruksvegar fleire stader, og ved at areal under eksisterande fylkesveg skal tilbakeførast til jordbruksføremål. Det er sentralt at garden og jorda blir drenert godt etter prosessen.

Driftsbygningen blir riven. Eksisterande driftsbygning er eit eldre grindbygg og er bygd opp med fine gråsteinsmurar. Når ny driftsbygning skal oppførast må denne ha god estetisk utforming i tillegg til å ivareta alle moderne behov.

Det må lagast god tilknytning mellom ny jordbruksveg på nordsida og tilliggjande jordbruksareal og ny driftsbygning. Det er ikkje tilstrekkeleg at eksisterande driftsbygning vert innløyst, for det er naudsynt at reguleringsplanen føreset at ny skal oppførast på eit tidleg stadium i anleggsfasen.

Ny veg deler opp bruket meir enn noverande veg. Alle jordbruksavkøyrslar/tilkomstar mellom gardshus og driftsbygning og mellom jordbruksareala på sørsida og nordsida av eigedomen fell bort; bruket vert alvorleg oppdelt. Grunneigarane har påpeika behov for jordbruksundergang om lag der hovudjordbruksavkøyrslene er i dag, utan at dette er med i planforslaget.

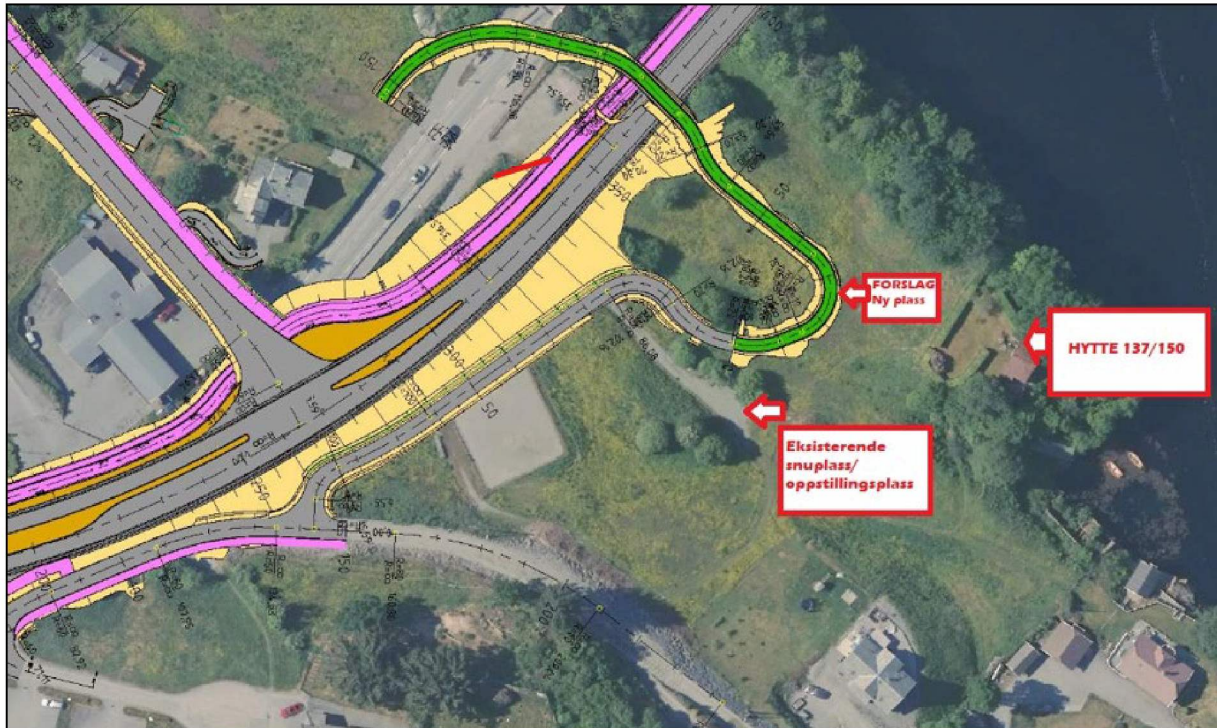
4.2 Alternativet til jordbruksundergang er nytt gardshus – Alverflaten 279

Ein jordbruksundergang under ny veg ville gje god kontakt. Den planlagde jordbruksveg mot vest, framme under brua vil avhjelpa litt. Men tilkomsten til eigedomen nord for brua frå Kyrkjevegen inneber total oppdeling av bruket og behov for nytt gardshus i tilknytning til jordbruksområde og (ny) driftsbygning nord for brua.

Dette kan plasserast på grunneigarane sin eigedom gnr. 137 bnr. 150 (Alverflaten 279). Eigedomen består ikkje av dyrka mark (jf. Gardskart.no) og det står i dag ein fritidsbustad der. Eigedomen er skoren ut av planområdet i forslaget etter at den var inne i tidlegare utkast, og vi ber om at eigedomen vert inkludert når planområdet skal fastsetjast endeleg, og at eigedomen vert sett av til spreidd bustadbygging slik at nytt gardshus kan oppførast her utan å måtta gå vegen om ny reguleringsplan. Areala langs eigedomen er frigjeve frå freding, jf. forslag til reguleringsføresegner pkt. 5.2.

Det er også naudsynt å opparbeida ny avkøyrslar og parkeringsplass for denne eigedomen når eksisterande parkering forsvinn som følgje av planforslaget slik det ligg no.

Eigedomen har fått ny avkøyrsløse i plankartet felles med den til ny driftsbygning, og følgjer vidare mot landbruksvegen. Det som manglar er snuplass/oppstillingsplass langs denne vegen, til bruk for bnr. 150. Den eksisterande oppstillingsplassen ligg i enden av den gamle vegen, og vil ikkje lenger bli tilgjengeleg pga. høgdeforskjell.



Plankart: Areala nord for vegen, ny avkøyrsløse og landbruksveg, vårt forslag til ny oppstillingsplass.

Eigedomen ligg i omsynssone Indre Farlei i KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen og den ligg også innanfor 100-metersbeltet til sjø. Sidan hytta ligg der, vil føresegnar som seier at bustaden ikkje skal ha meir ruvande profil enn denne ikkje koma i strid med omsynssona. I reguleringsplan kan byggjegrænse fastsetjast avvikande frå lovas utgangspunkt om 100-metersbeltet, slik at lovas byggeforbod ikkje gjeld, jf. plan- og bygningslova § 1-8 tredje ledd³. Vi minner om at sjøkanten nedanfor uansett ikkje vert forstyrra av tiltaket.

4.3 Særskilt om teigen på nr. 14 med gardshuset – Alverflaten 278

Samstundes bør det leggjast til rette for at dagens gardshus på bnr. 14 kan frådelast jorda til eige bruksnummer, og avsetjast til bustad.

Garasjen for gardshuset på bnr. 14 vert teken av ny veg. Vi føreset at denne, som også tener som ved- og utelager vert erstatta med ny garasje/lager, og at det i rekkefølge skjer i ein samla operasjon riving/oppføring av ny. Dersom det er naudsynt å vedtak unntak i føresegnene i tilfelle byggeforbod så

³ «Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggjegrænse er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»



nært vegen, ber vi om at slik regel vert gjeven i planen.

Støyyvurderinga viser at gardshuset vil få vegstøy som overstig maksimalgrensene i støyforskrifta, og vi føreset at tilstrekkelege støytiltak for å redusera den til tilrådd nivå vert sett i verk, og at det skjer før opning av nyevegen.

Gardshuset (Alverflaten 278) misser mykje hage/uteareal pga. ny avkøyrsløp inn på eigedomen fordi den eksisterande blir fortrent av ny kommunalveg, slik som omtalt i Planomtalen på s. 29 v. spalte. I tillegg til at dette må erstattast som grunnverv, må hagen mot vest byggjast opp igjen med gode estetiske kvalitetar.

Støyskjerming og visuell skjerming i T-krysset og langs ny kommunal veg mot Nedre Alver ved Alverflaten 278 må utformast med gode estetiske kvalitetar, minst på nivå med eksisterande skjerming, som består av gråsteinsmur med skigard på toppen.

4.4 Særskilt om teigen på nr. 14 med tilleggshuset – Alverflaten 276

Som for Alverflaten 278 misser Alverflaten 278 mykje hage/uteareal pga. ny kommunalveg og ei mindre ny avkøyrsløp inn på eigedomen. På tilsvarende måte men i mindre skala må gjenoppbygging føretakast her. Det same gjeld støyskjerming og visuell skjerming.

I tillegg ligg det i planforslaget at arealet tilordna dette huset som byggjeområde (gul farge i kartet) vert sterkt redusert frå dagens plansituasjon (reguleringsplan for nye Alversund skule) pga. arealet som ryk med til den nye kommunalvegen. Det er i planforslaget ikkje lenger ei eigna bustadtomt. Vi ber om at ein del av arealet rundt huset vert omgjort frå LNF til byggeområde, slik at byggeområdet forblir like stort i planen som i dagens situasjon.

5 OPPSUMMERING

Vi takkar for at kommunen har sett Gabben og garden som dei sentrale aktørane dei er og omsyna dei representerer hittil i prosessen, og at grunneigarane har vorte lytta til. Frå utgangspunktet for planarbeidet har det vore heilt naudsynt, og det har skjedd viktige forbetringar.

Denne merknaden viser likevel at planarbeidet må ta nye steg i retning av ivaretaking av tettstaden Alversund for å kunna oppfylle målet som er sett for planarbeidet.

Vi ser at det vil føregå arbeid etter tre liner framover. Først er det den formelle og reelle planprosessen med mål om endeleg vedtak i kommunestyret i løpet av 2023. Grunneigarane ber om at dei blir haldne tett inne i informasjonsflyten av både kommunen og fylkeskommunen vedrørende alle tema som er tekne opp i merknaden her.

Vidare ber vi om at fylkeskommunen held grunneigarane tett orientert og konsultert i prosjekteringsprosessen, i det arbeidet som skal setja reguleringsplanen ut i livet.



Endeleg vil det skje ein grunnervsprosess der grunneigarane vil vera opptekne av å oppnå makebyte der det er mest tenleg og elles økonomisk kompensasjon. Vi ber også om at det i denne prosessen blir teke omsyn til at grunneigarane allereie har vore nøydde til å pådra kostnader til juridisk bistand.

Med venleg helsing

HLT Advokatfirma AS

Steinulf Tungesvik /sign./
Advokat MNA

E: st@hltlaw.no
T: 9180 5620

1 vedlegg

Kopi til: Gabben bensinstasjon, Liv Unneland