

Tilsvarsbrev på avvist søknad med supplerande opplysninger og endringer

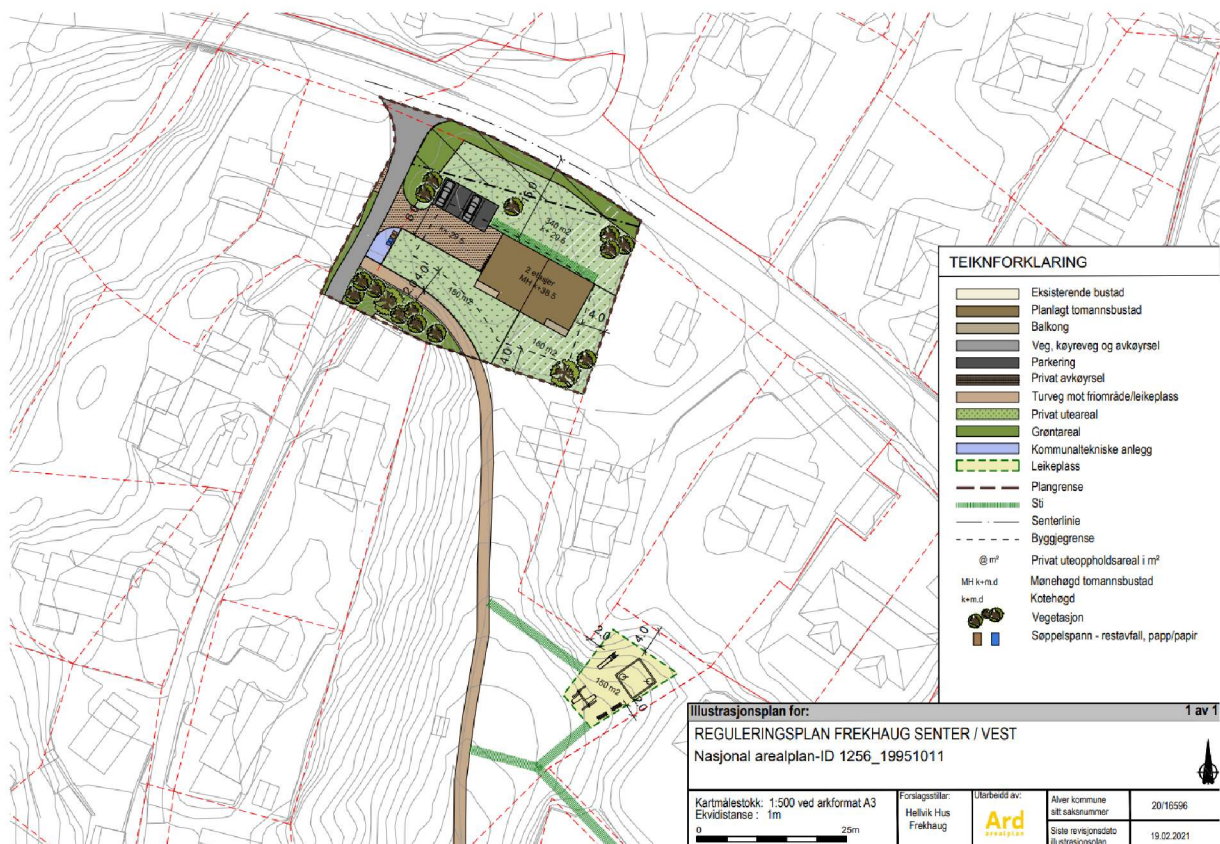
Planendring etter forenkla prosess for Frekhaug Senter/Vest planid 12561995101

Det vart i september 2020 sendt inn søknad til Alver kommune om reguleringsendring med forenkla prosess jf. pbl. § 12-14 2. ledd. Hovudføremålet med endringa var å leggje til rette for bygging av ein tomannsbustnad.

Etter handsaming i Alver kommune vart søknad sendt til avgrensa høyring til relevante offentlege instansar og tilgrensande naboar. Resultatet vart at endringa etter forenkla prosess vart avvist med grunngjeving frå mellom anna Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Statens vegvesen.

Vi ønskjer å gje meir informasjon i saka slik at dei faktiske tilhøva på eigedomen blir betre belyst. Samstundes vil me endra tilgangen til friområdet iht. nytt plankart og illustrasjon (sjå fig. 1) som eit svar på nokre av momenta som er omtalt. Kommunens vurdering kjem fram av brev datert 5.10.2020

Under synfaring vurderte kommunen at viss forslagsstillar endra søknad til og omfatta 2 manns bustad med arealformål BFS og argumentere/dokumentere for at tursti er opparbeidd i anna område enn kva som vart regulert så vart det grunnlag for og sende søknad om planendring etter forenkla prosess ut på begrensa høyring. Nødvendige dokument var utarbeidd.



Figur 1: Oversikt over planområdet og tilknytt grøntområde med ny leikeplass

Vestland fylkeskommune har i uttalen stilt seg positive til bustadbygging i friområde så lenge det blir lagt rekkjefølgjekrav om trygg skoleveg frå område. Slik situasjonen er i dag er det moglegheit for trygg ferdsel og skoleveg med gangveg og fortau til Sagstad skule, Meland ungdomsskule og Danielsen ungdomsskule (sjå fig. 2). Det er òg pågåande arbeid om utbetring av fortau til Danielsen skule som skal bli ferdigstilt før skulestart 2021. Vegovergangar på bilveggar er sikra med både opphøgde gangfelt og gangbrur.

Planføresegnene blir utvida med denne føreseigna under § 16 rekkjefølgjekrav som er i samsvar med teksten i brevet frå fylkeskommunen. **Det skal vere etablert trygt tilbod for mjuke trafikantar til næraste skule før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar i BFS.** Under er det vist kvar det er etablert gode breie fortau med moglegheit for trygg ferdsel.



Figur 2: Oversikt over trygge gangveier i området (NHdigi.no)

Svar vedr. brev frå Statsforvaltaren i Vestland datert 22.01.21.

Nedbygging av grøntområde, leik og rekreasjon

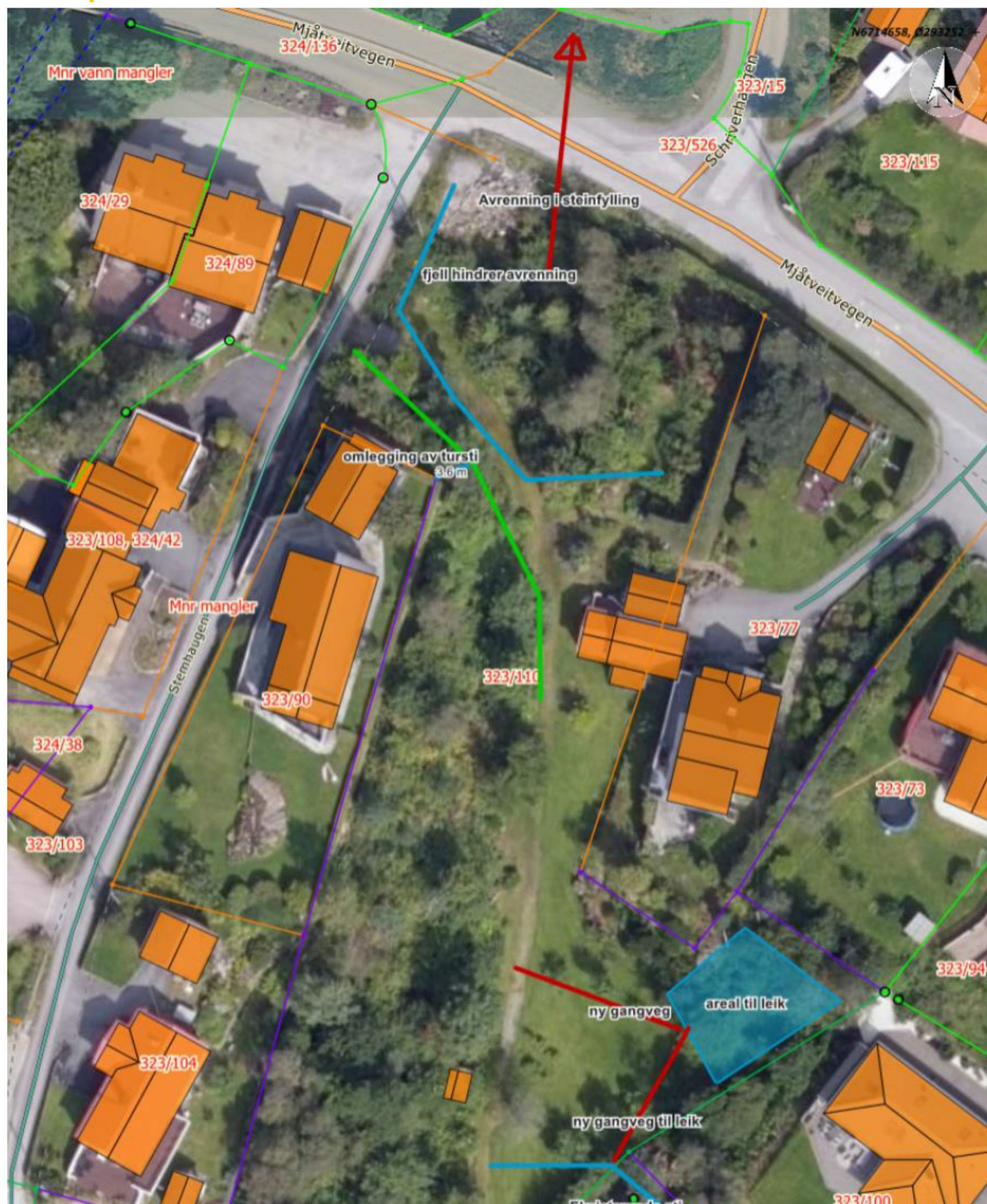
Sett i eit større perspektiv er barn og unge sine interesser ikkje godt nok ivaretatt i område slik det er utforma i dag. Sjølv om det er satt av fleire områda til leik og rekreasjon for barn står desse plassane ubygde og underutvikla, og det er ikkje etablert ein einaste leikeplass i nærleiken. Ved å gjennomføre den foreslegne planendringa har ein igjen moglegheita til å rette opp i denne mangelen. Ved å setje av areal til ein ordentleg leikeplass i området, og i tillegg inkorporere krav til utforming av leikeplass i føresegna §10 i tillegg som eit rekkefølgjekrav i §16 kan tilhøva endrast til noko positivt. Krav til opparbeiding av leikeplass er noko som manglar i den gjeldande planen frå 1995.

Det er i gjeldande plan presisert at område er satt av grøntareal med funksjon som både leik for unge, til mangfald i dyr- og planteliv, og i tillegg eit bidrag til den heilskaplege oppfatninga og samankoblinga av grønstrukturen i område. I praksis er utnyttinga av dette grøntareal ikkje i tråd med tiltenkt bruk. Dagens bruk er privat hage for grunneigar busett i ein bustad på naboeigedommen. Delen av området som er tiltenkt bustadformål er i dag ein dump ca. 5 meter lågare enn det omkringliggande terrenget, beståande av skrentar og steinete område. Ferdsel og leik her blir forbunde med fare. Nybygginga i området vurderast av oss til å ikkje ville ha særleg stor påverknad på lokalt dyr- og planteliv, då arealet er lite (ca. 1000m²) og ligg tett knytt til både bilveg og eksisterande busetnad.

Ved etablering av ny busetnad innanfor planområde vil ein sørge for å leggje til rette for manglar og utfordringar området står ovanfor i dag. Ved å inkludere ein ny leikeplass i nærområdet vil ein tilby lokalbefolkninga noko dei ikkje har tilgang på i dag. Leikeplassen skal utformast i samspel med den naturlege grønstrukturen rundt. I nyare planer ser ein at det er kombinasjonen av konstruerte område for leik i samsvar med urørt natur som gjer friluftsområde moglegheita for å bli utnytta til sitt fulle potensial. Sjølv leikeplassen vil bli utforma i enkle og naturlege materialar med fokus på så lavt potensiale for skader og påverknad på naturmiljøet rundt som mogleg. Plasseringa av leikeplassen er tilrettelagt for god kopling med omgivingane (sjå illustrasjon i innleiinga - figur 1), og med gode sol- og vindforhold. Sjølv om noko av det som i dag står som grøntareal vil bli omgjort til bustad, vil dette prosjektet likevel kunne bidra til at grønstrukturen i område utbetrast og den faktiske verdien aukast for lokalbefolkninga. Dette skal sikrast gjennom utbetring av allmenn tilgang og tryggleik til grøntområde, samt ein utbetring av området funksjonalitet. Små endringar i planforslaget vil leggje til rette for ein grøn samanknytting med natursti mellom Stemhaugen og Elvavegen. Denne stien ligg i samsvar med naturen og den nye leikeplassen vil gje barn og unge ein ny arena for leik. Befolkninga generelt vil få meir tilgjengeleg natur gjennom tilrettelegging av stiar og dermed auka friluftsmoglegheiter for framtidig nytte og bruk. Tilrettelegginga går inn under og støtter opp om sentrale punkt i Alver kommune sin kommunedelplan når det gjeld folkehelsa for befolkninga ved tilbod om friluftaktivitetar.

Avrenning mot Mjåtveitelva

Det er ytra bekymring frå statsforvaltaren i Vestland om at ein vidareutvikling av området vil kunne gje potensielle konsekvensar for vasskvaliteten i Mjåtveitelva, og dermed òg habitatkvaliteten til ein truga bestand med elvemuslingar. Areal som er tenkt nytta til bustadformål vil ikkje ha direkte avrenning mot elva slik det er uttrykt bekymring for. På fleire sider av området er det faste fjellmassar som vil utnyttast og forbetrast slik at vatnet får eit naturleg fall og avrenning mot Mjåtveitvegen (sjå fig. 3). Når vasstanden i dumpa i område stiger vil vatnet trekke gjennom steinfyllinga i Mjåtveitvegen. Under utbygginga av eigedommen vil det bli fylt inn med reine steinmassar i dumpa slik at den naturlege avrenninga ikkje blir endra, og overflatevatnet frå ein eventuell tomannsbustad på tomta vil bli ført til ei filtergrøft mot steinmassane langs Mjåtveitvegen. Når det gjeld sjølv byggeperioden vurderer me det til at avrenning mot elva i sør er svært lite sannsynleg. Her er det òg god avstand til elva frå utbyggingsområde med eit godt jordsmonn for filtrering av eventuelt overflatevatn, og vegetasjon som er med på å sikra at vasskvaliteten i elva oppretthaldast utan innslag av forureina vatn.



Figur 3: Oversikt over handtering av vatn

Konklusjon

Slik me har omtalt tilhøva i innsendt planskildring og i dette brevet med nye kart og illustrasjonar ser me ikkje at hovuddrammene i planen blir endra vesentleg og det vil heller ikkje påverke viktige natur- og friluftsområda negativt i stor grad, jf. pbl. §12-14 andre ledd. Denne planendringa vil styrke grøntområdet med å tilretteleggje for lek og rekreasjon, snarare enn å byggje dette ned.

Ein ny leikeplass i friområdet vil være til glede for mange husstandar i ein større omkrins. Busetnad i angitt område på plankartet vil ikkje øydelegge for denne moglegheita. Utvendig opphaldsareal rundt tomannsbolegen vil være godt egna til lek for bebuarane.

Som omtalt er heller ikkje eventuelle elvemuslingbestandar i Mjåtveitelva truga, da området ein ønskjer utbygd ikkje har direkte tilknytning til elva, og naturleg drenering mot Mjåtveitvegen vil bli tatt vare på og sikre vasskvaliteten.

Utrygg skoleveg til nærmaste skole som Vestland Fylkeskommune beskrive er ikkje slik i verkelegheita. Vedlagt kart viser dette (fig. 2). Nytt rekkefølgekrav er tatt inn i samsvar med uttalen. Vestland fylkeskommune er utanom dette positive til planendringa og Statens Vegvesen hadde heller ikkje nokre innvendingar vedrørende planendringa.

Tett samarbeid med kommunen og god lokal kunnskap har gjort at det er blitt utarbeida eit forslag til mindre endring av eksisterande reguleringsplan. Slik me ser det vil ikkje ein ordinær planprosess endra framstillinga eller belyse denne saka på ein nemneverdig betre måte, utover det som allereie har blitt gjort og kome frem ved ein forenkla planprosess med desse tilleggsopplysningane som framkommer i vårt tilsva.

Om det er ønskeleg med synfaring av området for å vise dei lokale tilhøve i planområdet kan det enkelt organiserast.

Vi håpar at denne saka prioriterast, og ser fram mot ein god dialog i denne saka.

Med vennlig hilsen

Olivier Ceyssens

Olivier Ceyssens
Arealplanleggar
Ard arealplan as

Tlf. 55 31 95 00/94 14 26 47