

Arkiv:

<arkivID><jplD>
Plannavn-Ytre
Eidsnes, Komnr-4631,
GBNR-215/2 m.fl, FA-
L13

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato:

17.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
121/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020
	Alver kommunestyre	

Planinitiativ til avklaring - Detaljregulering Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl.

Alver kommunestyre stansar, med heimel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd, privat planinitiativ for regulering av Ytre Eidsnes, gnr. 215, bnr. 2 mfl. Planområdet er vist på kartutsnitt 1:1000, dagsett 12.05.2020.

For grunngjeving vert det vist til saksframlegget nedanfor.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

PM-utvalget i Lindås Kommune har foretatt synfaring i saken i 2018. Her blir det vist til at tiltakets plassering ikke gir negative konsekvenser for landbruket. I tillegg gir dette grunneier mulighet for reinvestering i landbruket. Utvalget og administrasjonen var den gang positiv til tiltaket med forbehold om privat reguleringsplan (sak 126/19, sitat: Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheld dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal for fortetting, sitat slutt).

Etter en samlet vurdering ser APM utvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Med heimel i pbl § 12-8, 2. ledd, legger Alver APM utvalg frem forslag om oppstart av privat reguleringsplan for området gbnr. 215/2 i Alver Kommune.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 121/20 Vedtak:

Innstilling i APM - 02.09.2020:

PM-utvalget i Lindås Kommune har foretatt synfaring i saken i 2018. Her blir det vist til at

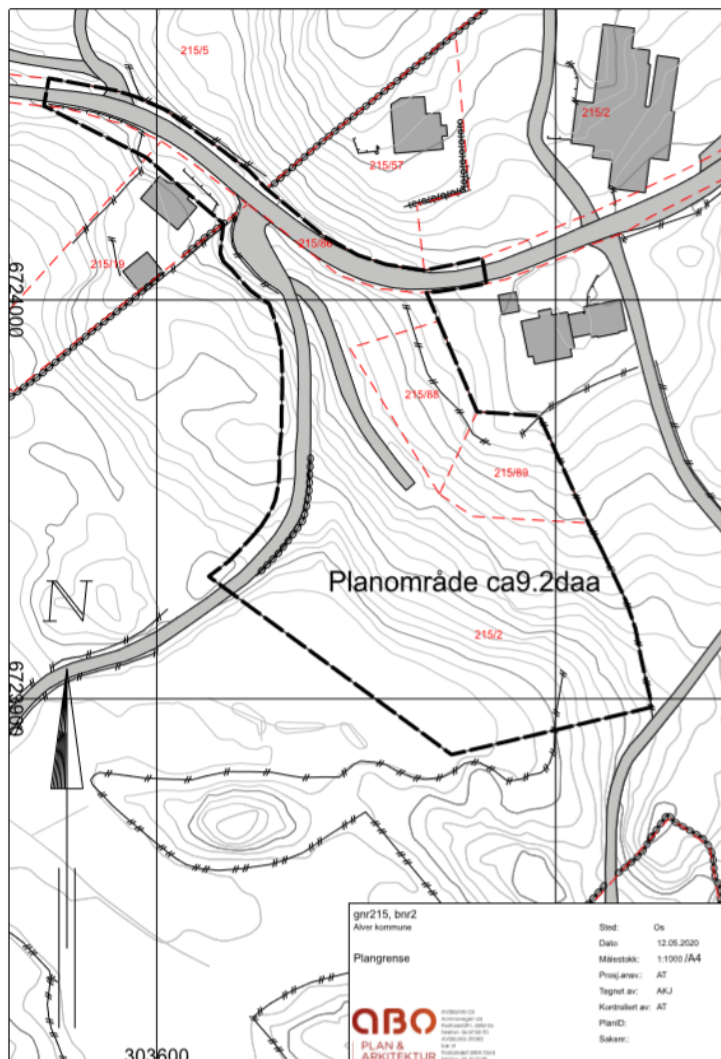
tiltakets plassering ikke gir negative konsekvenser for landbruket. I tillegg gir dette grunneier mulighet for reinvestering i landbruket. Utvalget og administrasjonen var den gang positiv til tiltaket med forbehold om privat reguleringsplan (sak 126/19, sitat: Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheld dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal for fortetting, sitat slutt).

Etter en samlet vurdering ser APM utvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Med heimel i pbl § 12-8, 2. ledd, legger Alver APM utvalg frem forslag om oppstart av privat reguleringsplan for området gbnr. 215/2 i Alver Kommune.

Saka gjeld:

Saka gjeld avklaring av planinitiativ og evt. oppstart av planarbeid.

Planinitiativet legg fram forslag om detaljreguleringsplan på gbnr. 215/2 mfl. på Ytre Eidsnes. Formålet med planen er å utvikle eigedomen og leggje til rette for til saman fem einebustadar. Området er i overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031 (KDP-L), regulert til LNF, med omsynssone H510 – hensyn landbruk.



Utklipp av planområdet, sjå vedlegg 2.

Initiativtakar for plan er Egil Magnar Eidsnes. Plankonsulent er ABO Plan & Arkitektur AS.

Planinitiativet vart sendt inn 12.05.2020, sjå vedlegg 1.

Jf. plan- og bygningslova § 12-8, 2. ledd, kan kommunen beslutte at eit initiativ skal stoppast om kommunen ikkje finn at det private planinitiativet bør føre fram. Ei slik avgjersle må takast så tidleg som mogleg i oppstartsfasen. Administrasjonen avviste planinitiativet den 02.07.2020, før oppstartsmøte har vore gjennomført, sjå vedlegg 3.

Forslagsstillar sendte inn krav om at planinitiativet vert lagt fram for kommunestyret til endeleg avgjerd den 03.07.2020, jf. plan- og bygningslova § 12-8, 2. ledd, tredje setning.

Bakgrunn for planarbeidet

I 2015 vart det søkt om oppstart av reguleringsplanarbeid for området. Denne søknaden vart avvist av Plan og miljøutvalet i sak 095/15 med følgjande vedtak:

«Lindås kommune syner til gjeldande arealplan og til §12-3 i pbl, og finn at det ikkje er grunnlag for å gje løyve til oppstart av planarbeid for del av gnr. 215 bnr. 2 slik det er søkt om. Tiltaket er i strid med kommuneplanen sin arealdel, det har vore vurdert i samband med kommuneplanprosessen, og vart då forkasta. Det er uheldig å gje løyve til slikt privat planarbeid som er i strid med overordna plan – då det lett kan skape presedens. Dette vil svekke arealplanen som styringsverktøy for kommunen.» Sjå vedlegg 4.

I 2016 vart det søkt om deling av grunneigedom. Denne søknaden vart handsama i sak 036/16, og søkjar fekk frådelt to eigedomar, gbnr. 215/88 og 215/89. Plan og miljøutvalet viste til at fordelane ved å gje dispensasjon var etter ei samla vurdering klart større enn ulempene. For heile vedtaket, sjå vedlegg 5.

KDP-L vart rullert i 2019, i denne perioden sendte initiativtakar inn eit innspel for å endre arealformålet for nemnde område til LNF-spreidd. Det vart vist til to tomter sør for dei to eksisterande tomtene i området. Dette innspelet vart handsama i den politiske styringsgruppa for planarbeidet (Plan- og miljøutvalet) 16. oktober 2018 ved grovsiling av innspela, og vart ikkje tilrådd tatt med vidare til konsekvensutgreiing.

I 2019 vart det søkt om frådeling av to eigedomar til. Søknaden vart avslått i sak 126/19. Det vart derimot lagt til ein protokolltilførsel som var samrøystes vedteke:
«Plan og miljøutvalet er positiv til oppstart av privat reguleringsplan for området som inneheldt dagens 2 tomter og dei omsøkte 2 tilleggstomter. Plan og miljøutvalet er også positiv til eventuelt tilleggsareal og fortetning.» Sjå vedlegg 6.

Initiativtakar har deretter valt å engasjere plankonsulent, og fått utarbeida eit planinitiativ for området. Dette planinitiativet viser til å utarbeide ein detaljreguleringsplan for til saman fem einebustadar, der tidlegare frådelte eigedomar, 215/88 og 215/89, er inkludert.

Særlege utfordringar

Punktvis først, og nærare utgreidd under rådmannen si vurdering.

1. Planinitiativet er i strid med nyleg vedtatt overordna plan, både når det gjeld arealformål og omsynssone H510 – omsyn landbruk.

2. Det er tilgjengeleg bustadareal i nærleiken.
3. Det er bustadreserve i Ostereidet og Eikanger skulekrins.
4. Planinitiativet følgjer kun opp eit mindretall av strategiane som skal nyttast for å innfri mål 7 i tidlegare Lindås kommune sin samfunnsdel: «Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse.»
5. Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.
6. Planinitiativet vil råke kulturlandskapet, og det vil påføre landbruket driftsulemper.

Krav til planprogram

Det har ikkje vore gjennomført oppstartsmøte. Lova tilseier at det vil vere krav til konsekvensutredning og planprogram jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 b), Vedlegg I, punkt. 25.

RÅDMANNEN SI VURDERING

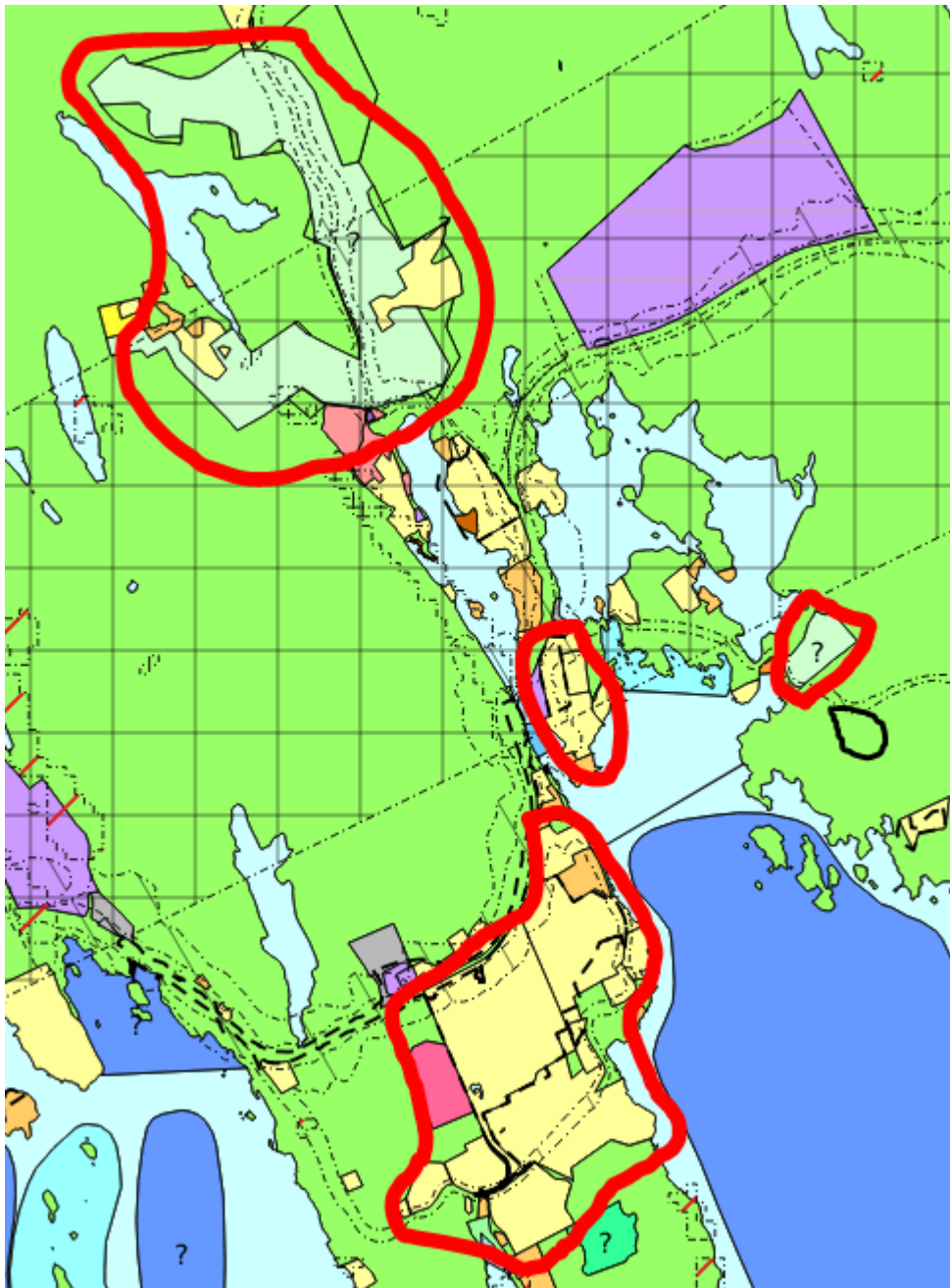
- Punkt 1: Planinitiativet er i strid med nyleg vedtatt overordna plan, både når det gjeld arealformål og omsynssone H510 – hensyn landbruk.

Som nemnt i bakgrunn for planarbeidet vart det sendt innspel til rulleringa av KDP-L i 2018, om å endre arealformålet frå LNF til LNF-spreidd. Dette vart vurdert av Plan- og miljøutvalet, og vart ikkje tilrådd tatt med vidare til konsekvensutgreiing. Planinitiativet er dermed i strid med nyleg vedtatt overordna plan (15.10.2019). Dette talar for å ikkje gå vidare med planinitiativet. Arealplanane er kommunen sitt styringsverktøy i reguleringsplanarbeid, og å gå imot nyleg vedtatt arealplan kan skape presedens. Dette vil vere svært uheldig, spesielt for område som vart vurdert i rulleringa av overordna plan.

- Punkt 2: Det er tilgjengeleg bustadareal i nærleiken.

Det er både detaljregulert og ikkje detaljregulert bustadareal i nærleiken til planinitiativet sitt område.

I biletet under er tilgjengeleg bustadareal markert med raude strekar, og planinitiativet sitt område omtrentleg plassert med svart strek.



Utklipp frå: nordhordlandskart.no/pr

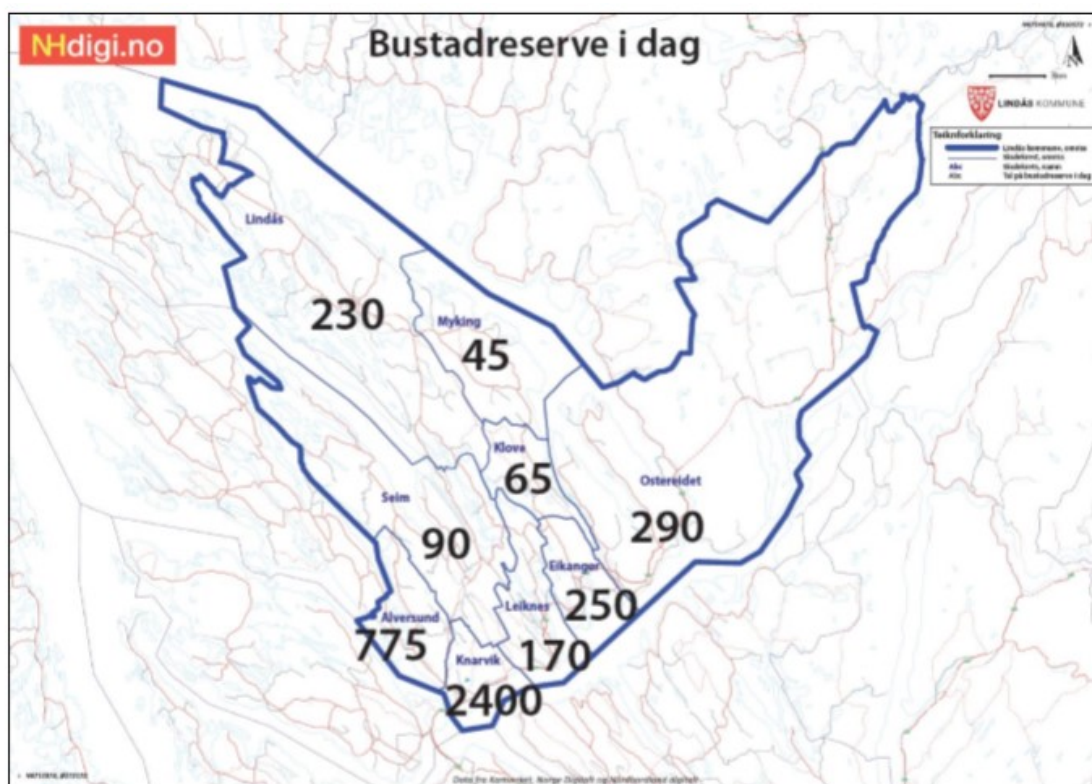
Delar av området lengst sør i utklippet over, reguleringsplan Fyllingsnes, har rekkjefølgjekrav knytt til E39 Vikane-Eikangervåg. Disse har vore påpeika i tidlegare saker knytt til gbnr. 215/2. Plan for E39 Vikane – Eikangervåg er i prosess, og har vore ut på offentlig ettersyn og høyring.

Det ligg areal regulert til LNF-spreidd og bustad i KDP-L i nærleiken til gbnr. 215/2. Rådmannen ser ikkje trong for å omregulere LNF til bustad ved Eidsnes og Eikanger.

Punkt 3: Det er bustadreserve i Ostereidet og Eikanger skulekrins.

Bustadreserven er skissert i KDP-L si planskildring, kapittel 2.4.1 og 2.4.2. Bustadreserven dekkjer behovet kommunen har i mange år framover, og ved siste rullering vart det tatt ut meir eksisterande bustadareal (414 daa.) enn det er lagt inn nytt bustadareal (19 daa.). Forslag til planprogram for kommuneplanen sin samfunnsdel i Alver kommune har vore ute på høyring. I dette forslaget til planprogram viser ein til ein nedgang i folketalsprognosane.

Figur 7 i KDP-L si planskildring viser bustadreserven i kommunen fordelt på skulekrinsane. Figuren viser tal på ledige bustadtomter. Tala er basert på ein overordna gjennomgang av bustadareal, kor bebyggd areal er tatt vekk. Grunnlaget for figuren er utarbeida hausten 2018.



Figur 7 Bustadreserve fordelt på skulekrins (figuren er justert i tråd med redusert bustadareal i områdeplan for Løna)

Utklipp frå KDP-L si planskildring side 16.

Figuren viser at det er 290 ledige bustadtomter i Ostereidet skulekrins, og 250 ledige bustadtomter i Eikanger skulekrins.

Dette heng saman med punkt 2 om tilgjengeleg bustadareal i nærleiken, men gjev oss tal på kor mange ledige bustadtomter det er i området. Dette er eit forsterkande argument for

rådmannen sitt syn på at det ikkje er trong for å omregulere LNF til bustad ved Eidsnes og Eikanger.

- Punkt 4: Planinitiativet følgjer kun opp eit mindretall av strategiane som skal nyttast for å innfri mål 7 i tidlegare Lindås kommune sin samfunnsdel: «Vi vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse.»

Når ein får inn eit planinitiativ som er i strid med overordna plan på arealformål, må ein sjå til kommunen sin samfunnsdel, og sjå kva strategiar ein skal nytte for å innfri måla kommunen har satt seg.

Planinitiativet følgjer kun opp eit mindretal av strategiane som er definert i samfunnsdelen.

Strategi 31: Auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås, og i nærleiken til skule, barnehage, fritids- og servicetilbod.

Kommentar: Planinitiativet legg til rette for einebustadar i LNF utanfor dei definerte nærsentra. Det er i ein viss nærleik til barneskule.

Strategi 32: Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen.

Kommentar: Planinitiativet legg til rette for spreidd busetnad og eit mindre byggjefelt. Denne strategien skal derimot følgjast opp i overordna planar. Som beskrive tidlegare vart innspel om LNF-spreidd i dette området ikkje tilrådd tatt vidare til konsekvensutgreiing ved rulleringa av KDP-L i 2018.

Strategi 33: Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap, aktivitetar, leik og sosialt samvær.

Kommentar: Planinitiativet legg ikkje vekt på oppretting av møteplassar og uterom som sikrar fellesskap, aktivitetar, leik og sosialt samvær. Rådmannen legg til grunn at krava i KDP-L for uteopphaldsareal og leikeplass vert oppretthaldt. For felles leik skal ein då opprette 25 m² per hovudbueining, som til saman vil verte ein leikeplass for felles leik på 5x25 m² = 125 m².

Strategi 34: Sikre trygg ferdsel for barn og unge frå bustadområde til skular og andre aktivitetar i nærmiljøa.

Kommentar: Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Vert nærare utgreia i punkt 5.

Strategi 36: Leggje til rette for at bumiljøa har område der alle kan vere i aktivitet.

Kommentar: Same som for strategi 33. Ikkje vektlagt i planinitiativet, men kan vere mogleg å tilrettelegge i eventuell detaljreguleringsplan.

Strategi 37: Leggje til rette for å bruke natur og friområde som ein kvalitet i og rundt bumiljøa.

Kommentar: Same som for strategi 33 og 36. Ikkje vektlagt i planinitiativet, men kan vere mogleg å tilrettelegge i eventuell detaljreguleringsplan.

Strategi 39: Oppretthalde kulturlandskapet gjennom å leggje til rette for aktiv drift og ta vare på verdifullt landbruksareal.

Kommentar: Planinitiativet vil råke kulturlandskapet, og det vil påføre landbruket driftsulemper. Vert nærare utgreia i punkt 6.

- Punkt 5: Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen er karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.

I 2017 vart det gjort ei rullering av kommunedelplan for trafikkisikring 2017-2020 (KDP-T). Denne kommunedelplanen sitt vedlegg 1, er ei analyse av særleg farlege skuleveggar. I denne analysa er Fv. 393 Eidsnesvegen ved Eidsnesstraumen karakterisert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.



Utklipp fra nordhordlandskart.no/Alver, med temalag Farleg skuleveg Lindås markert.

I utklippet over ser vi området som er markert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg på fv. 393.

I analysa av særleg farlege skuleveggar, side 23 og 24, er grunngjevinga for markeringa som særleg farleg/vanskeleg skuleveg, og forslag til tiltak beskrive.

Grunngjeving:

«Partiet er vurdert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg. Det er dårleg sikra for alle trafikantar over Eidsnesstraumen. Smal vegbreidd og låg murkant. Like ved brua er det kurve med dårleg sikt.»

Forslag til tiltak:

«Utvide brua og sikring med rekkverk. I tillegg siktutbetre kurva ved å sprengje vekk knaus. Dette vil kunne fjerne markeringa «særleg farleg eller vanskeleg skuleveg»».

Kurva er utbetra med betre sikt:



Brua er ikkje utvida eller sikra med rekkverk:



Eit av to forslag til tiltak for å kunne fjerne markeringa som særleg farleg/vanskeleg skuleveg er gjennomført.

Rådmannen ser det som negativt å omregulere LNF til bustad når skulevegen er kartlagt som særleg farleg/vanskeleg skuleveg.

- Punkt 6: Planinitiativet vil råke kulturlandskapet, og det vil påføre landbruket driftsulemper.

Planinitiativet vart sendt til landbruksavdelinga for uttale, og følgjande uttale har kome inn:

«Planområdet og øvrig del av Eidsnes har eit vakkert kulturlandskap og er eit frodig område med mykje varmekjære treslag. Eidsnes er framleis prega av sitt kulturlandskap med velstelt slåttemark og beiter, sjølv om spreidd bustadbygging dei siste åra er i ferd med å endra på dette landskapsbilete. Men ved etablering av eit bustadfelt med 5 einebustader nært våningshuset på garden så vil det gjere noko langt meir med landskapsbilete. Mange ynskjer å bu på Eidsnes fordi det er eit vakkert område. Det er det flotte landskapsbilete som vert gjort om til eit ordinært bustadfelt viss ein gjev løyve til denne planen.

Spreidd bustadbygging kan det tradisjonelle landbruket vårt leve med, men eit bustadfelt tett innpå aktivt drive jordbruksareal vil ein ikkje tilrå. Støy frå landbruksmaskiner og lukt/avdrift frå husdyrgjødsel skapar fort konflikt mellom den eine bonden og eit samla bustadfelt/ «burettslag». Ein har mange døme på slike konflikter. Resultatet er ofte at bonden trapper ned drifta på områder tett med bustader – bruker berre kunstgjødsel, sluttar å slå og berre beiter arealet.

Landbruksavdelinga meiner at ei slik omfattande utbygging i jordbrukslandskapet ikkje er tilrådeleg. Både utifrå at ein råkar kulturlandskapet og at det vil påføre landbruket for store driftsulempar.»

Rådmannen stettar uttalen frå landbruksavdelinga, og er negativ til å omregulere området frå LNF til bustad med tanke på kulturlandskapet og driftsulempene det vil påføre landbruket. Ein må òg leggje vekt på omsynssona H510 – hensyn landbruk. Punkt 4.2.1 i føresegna til KDP-L skriv følgjande om omsyn landbruk (H510): «Områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda.»

Konklusjon:

På grunnlag av vurderinga vist til over, tilrår ikkje rådmannen å starte opp planarbeid i området.

Det vil vere svært uheldig å gje løyve til å starte opp eit reguleringsplanarbeid i strid med nyleg vedtatt kommunedelplan for Lindås. Overordna planar er kommunen sitt styringsverktøy i reguleringsplanarbeid, og å gå imot nyleg vedtatt arealplan vil kunne skape ein uheldig presedens.

I tillegg til dette vil planinitiativet ha negativ verknad på kulturlandskap, landbruk og born og unge mtp. farleg skuleveg. Det er heller ikkje trong for bustadar i området, då bustadreserven er høg, og vil kunne dekkje behovet kommunen har i mange år framover.

Vedlegg i saken:

09.07.2020	Vedlegg 1 - Planinitiativ 12.05.2020	1421816
09.07.2020	Vedlegg 2 - Planområde oppstart 12.05.2020	1421817
09.07.2020	Vedlegg 3 - Avvisning av planinitiativ Ytre Eidsnes gbnr 215_2	1421818
09.07.2020	Vedlegg 4 - Søknad om oppstart av reguleringsarbeid 2015. Saksnr 095_15	1421819
09.07.2020	Vedlegg 5 - Melding om endeleg vedtak, søknad om deling av grunneigedom, 2016.	1421820
09.07.2020	Vedlegg 6 - Klage på avslag på dispensasjon for deling av eigedom - gbnr 2152 Eidsnes ytre, 2019	1421822

