



Arkivsaknr: 2023/10596-28
Sakshandsamar: Ingrid Raniseth
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Detaljregulering for Børøy - 2. gongs handsaming

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	04.06.2025
	Kommunestyret	19.06.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Børøy gbnr. 58/15 mfl., PlanID 46312021008, som vist på plankart sist datert 14.05.2025 og med føresegner av revisjonsdato 14.05.2025 med følgjande endringar:

1. Føresegn 3.2.2 supplerast med kulepunkt:
 - Trappeforbindelsane i felt GG skal ha god intern samanheng både i utforming og materialbruk, og tilpassast forventa ferdsel.
2. Illustrasjonsplan må oppdaterast slik at den viser maks utnytting av tomtearealet, dvs. hytter med grunnflate = 150 m².

Endringane skal oppdaterast i samsvar med kommunestyrets vedtak før kunngjering av reguleringsplan.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas §§ 12–12, jf. 12-11.»

Bakgrunn

På oppdrag frå Bente Lygre legg Ard Arealplan AS fram forslag til reguleringsplan for Børøy, Lygra gbnr. 58/15 mfl. Planområdet er på om lag 23 daa og omfattar eit areal på Børøy som er ei mindre øy før ein kjem til Luro, jf. kartutsnitt under. I planområdet er det i dag to eksisterande fritidsbustader. Terrenget er kupert med vegetasjon av blandingsskog og nokre synleg fjell i dagen. Fylkesveg 5476 Lurevegen går gjennom planområdet.



Figur 1 Planavgrønsing vist til venstre, og skråfoto som viser planområdet sett frå sør til høgre.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar.

Kort om planforslaget

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for utbygging av frittliggjande fritidsbustader. Planframlegget opnar for totalt 5 nye hytter med tilkomst via felles gangveg frå Lurevegen. Totalt opnar planframlegget for eit hyttefelt beståande av 7 hytter. Fritidsbustadane kan ha eit maksimalt bruksareal (BRA) på 150 m². Maksimal byggehøgde er 6 meter, og taket skal utformast som saltak. Parkering blir løyst gjennom felles parkeringsplassar plassert på sørsida av fylkesvegen. Vassforsyninga er planlagt løyst ved bruk av borehol i kombinasjon med eigne, private reinseløysingar.



Figur 2 Utsnitt frå illustrasjonsplan

For fleire opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. 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) 05.06.2024, som sak 59/24. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn, samtidig som utvalet bad om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vart sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Vurdere å ytterlegare justere ned byggehøgden på FBF 4, 5 og 6 slik at ein ikkje tangerer eller går over høgste punkt i planområdet
- I større grad styrer byggegrensa inne på kvar tomt for å ta omsyn til planen sin intensjon ift. terrengtilpassing
- Vurderer om krav til støyfagleg utgreiing er relevant for alle tomtane
- Vurdere om det er realistisk at FBF7 og 8 vert bygd ut

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 12.06.2024 – 31.07.2024.

Det kom 2 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 7 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Vestland fylkeskommune, avdeling for infrastruktur og veg, bad om utsett frist for uttale og dialogmøte om forhold kring parkeringsplass og byggegrense mot veg. Møte vart halde 22.08.2024 og endeleg uttale låg føre 05.09.2024.

Uttalene etter ettersyn er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema (vedlegg 5) og vurdert som dekkande. I dei innkomne merknadane vart det peikt på følgjande:

Høyringsuttaler:

- Det bør utarbeidast støyrapport som del av planmaterialet
- Massehandteringsplanen mangler utgreiing for kvifor gjenvinning av material ikkje er aktuelt
- Alle bygg må plasserast slik at dei ikkje ruvar i terrenget av omsyn til Den indre farleia
- Arealrekneskap bør kome betre fram
- Det bør sikrast areal til VA-anlegg i aktuelle formål
- Gangvegen bør leggjast til rette for brannbil
- Formålet Annan veggrunn må vere offentleg
- Parkeringsareal, avkøyrsløp og F_ØK er bør vere ferdig opparbeidd før igangsetjing av fritidsbustader
- Planarbeidet må gjere greie for sikring av fylkesvegen i anleggsfasen
- Det kan ikkje plasserast påkøyrsløp eller konstruksjonar eller anlegg innfor tryggleikssona til fylkesvegen
- Eventuelt fjell/berg innanfor siktsona må fjernast

Private merknader:

- Gangveg over gbnr. 58/126 er ikkje ønskeleg
- Ønskjer innmåling av eigedomsgrenser

Alle merknadane er lagt ved i sin heilheit, sjå vedlegg 6.

Endringar etter offentleg ettersyn

Endringar i planmaterialet etter offentleg ettersyn kjem fram av merknadsskjema. Kort samanfating av endringane:

- Gangtilkomsten er lagt noko om, som fører til fleire trapper.
- Løysing for renovasjon er flytta ut frå planområdet til næraste hentepunkt i samråd med NGIR.
- Hyttetomt FBF8 er tatt ut av planen.
- Maks byggehøgde er lagt til plankartet og fritidsbustadane kan ikkje overstige høgste punkt innafor planområdet. Byggehøgde er sett til 6 m for alle tomtane.
- Fellesføresegner sikrar at reinseanlegg og brønn kan plasserast innanfor byggjeformål og naturformål.
- Ny føresegn som stiller krav om at eit fagkyndig utarbeidd brannkonsept skal leggjast ved søknad om rammeløyve
- Ny føresegn som stiller krav om at plan for sikker ferdsel i anleggsfasen skal ligge føre ved igangsetting.

Planforslaget er også oppdatert som ein del av ei kvalitetssikring før slutthandsaming. Dette gjeld mellom anna supplerings i planomtalen om offentleg ettersyn og supplerings av plankart med eksisterande sti til FBF1 og 2, påføring av avstandslinjer og retting av eigedomsgrenser som ikkje lenger treng opphevast (FBF8).

Vurdering

Administrasjonen kommenterer i det vidare dei sentrale problemstillingane i plansaka. Øvrige tema er vurdert ivareteitt.

Estetikk, fjern- og nærverknad og universell utforming

I planforslaget er hyttefeltet føreslått utbygd med 5 nye hytter plassert i nord-nordaustleg retning frå høgste punkt i planområdet. Maksimal byggehøgde er sett til kote + 32 m for FBF5 og avtrappast for dei omkringliggjande tomtane. Grad av utnytting er sett til maks BRA=150m² som er i tråd med KPD for Lindås (2019). Det er sikra i føresegnene at hyttene skal utførast med saltak og i materiale av tre, matt takstein og dempa fargebruk. Bygga skal tilpasse seg eksisterande terreng og ha ei heilskapleg form og volumoppbygging.

I saksframlegget til 1. gongs handsaming bad vi om ei presisering av maks BYA, som vi meinte burde setjast til 25 %. No som byggegrensa er trekt inn på tomtane grunna brannsikkerheit og terrengtilpassing, meiner vi at ei slik avklaring ikkje lenger er naudsynt. Vi har heller ikkje fått negativ respons på ei auka utnyttingsgrad i høve til gjeldande kommunedelplan for Lygra og Lurefjorden. Vi ønsker likevel at illustrasjonsplanen skal vise maks utnytting av tomtearealet.

Etter høyring er det gjort justeringa for maks kotehøgde etter innspel frå kulturavdelinga, slik at ingen av hyttene kan liggje høgare enn det høgste punkt i planområdet.

Tilkomst til hyttene skjer via felles gangveg f_GG1 og GG2. Det går fram av planskilddinga at grunna det bratte terrenget i området kan ikkje gangstien som fører frå fylkesvegen til hyttene utformast universelt. I høyringa kom det innspel frå eigar av ei av dei eksisterande hyttene om at gangvegen til dei nye hyttene ikkje burde gå over deira tomt. For å ta omsyn til dette, vert det naudsynt å etablere fleire parti med trapper enn det som var planlagt. Sidan dette gjeld hytter til privat bruk, og det etter TEK17 ikkje er krav om tilgjenge eller universell utforming, har vi ikkje merknader til løysinga. Ved søknad om rammeløyve skal utomhusplanen gjere greie for materialbruk i trappeforbindelsane.

Vi vurderer at merknader i høve estetikk, fjern- og nærverknad og universell utforming i hovudsak er følgt opp i planforslaget, men tilrår at føresegn § 3.2.2 vert supplert med eit krav om at trappeforbindelsane skal ha god intern samanheng både i utforming og materialbruk, og at dei er tilpassa forventa ferdsel. Vi vil også setje krav om at illustrasjonsplanen må oppdaterast slik at den syner hyttene med grunnflate lik maks BRA, altså 150 m².

Trafikkforhold

Det har vore tett dialog med Vestland fylkeskommune gjennom heile planarbeidet. Etter høyringa vart det gjennomført eit dialogmøte, og dei føreslåtte endringane vart sende til fylkeskommunen for gjennomsyn før planen no vert lagt fram for 2. gongs handsaming. Vegeigar kom med fleire attendemeldingar til endringane, desse er ikkje oppsummert i merknadsskjemaet, men i vedlegg 17 Oversikt over endringar. Kortsamanfatning av endringane:

- Endring av føresegn slik at friskt skal vere sikra før igangsetting.
- ROS-analysen er oppdatert med tema kryssingspunkt og andre forhold i anleggsperioden.
- Supplering av føresegn som sikrar at plan for trafikk i anleggsperioden vert sendt på uttale til Vestland fylkeskommune.

I tillegg til dette er det i føresegn 2.3.2 presisert at reinseanlegg og brønn ikkje kan plasserast innanfor tryggleikssona til fylkesvegen.

Endringane gjort etter offentleg ettersyn, styrker trafikksikkerheita på staden og sikrar ei betre handtering av anleggsfasen. Etter vår vurdering er det hensiktsmessig at parkeringsplass og fritidsbustader ikkje er samlokaliserte på denne staden, og den løysinga som no ligg føre, vurderer vi som både føremålstenleg og gjennomførbar.

Brannsikkerheit

Tilkomst for brannbil har vore eit sentralt tema då det er ikkje mogleg å køyre heilt fram til hyttene. Med berre 7 hytter er køyreveg ikkje føremålstenleg på grunn av terrenginngrep og låg nytte, og det er difor lagt opp til gangveg. Fleire av hyttene ligg over 50 m meter frå køyrbar veg, og då preaksepterte ytelsar ikkje kan nyttast, vart det etter offentleg ettersyn utarbeidd eit brannteknisk notat (vedlegg 9).

Forslagsstillar har fått bistand frå brannkonsulent i A/STAB, og notatet konkluderer med at sløkkevatn primært kan forsynast frå tankbil, medan sjøen kan brukast som supplerande kjelde. For å kompensere for avstanden over 50 meter, har ein justert planforslaget slik at byggegrensene på plankartet sikrar minst 16 meter mellom fritidsbustadane.

Branntryggleiken vert vurdert som ivareteken med desse tiltaka, i følgje notatet.

Føresegnene krev at det ved rammeløyve skal leggjast fram eit brannkonsept frå fagkyndige, som syner sløkkjeopplegg, tilkomst og oppstilling for brannbil. Brannkonseptet skal utarbeidast i dialog med NGIB.

Naturmangfald

Planområdet er i dag bebygd med to fritidsbustader. Området er prega av eit delvis kupert terreng med blandingsskog av furu og lauv. Artsdatabanken viser at det har blitt observert ei rekke livskraftige fuglar på Børøy, og det gjort funn av dei sårbare fugleartane grønnefink, båndkorsnebb og granmeis. Området er også karakterisert som hotspot for trua arter, som

tyder at det kan vere potensial for funn på basert på statistisk modellar utført av NINA (Norsk institutt for naturforskning) i 2015, men det er ikkje registrert nær trua eller framande artar i området.

Det er i planarbeidet gjort ei vurdering av Naturmangfaldlova §§ 8-12 (frå s. 32 i planomtalen), det er ikkje gjennomført synfaring. Konklusjonen frå vurderinga er at ein ikkje kan sjå at planframlegget vil ha ein vesentleg verknad på naturmangfaldet i planområdet. Til tross for at det vil bli gjort ein del terrenginngrep har ein likevel prøvd å ivareta naturmangfaldet ved at det er satt av store areal til LNF og naturføremål, samt at ein har gått for løysinga med ein felles parkeringsplass for all parkering i planområdet. Ein har i tillegg redusert byggehøgder for planlagt tiltak på høgdedraget for å unngå unødvendig stor eksponering i landskapet.

Eit viktig grep for å ivareta naturmangfaldet og kvardagsnaturen, er å minimere terrenginngrepet og det total avtrykket av utbygging. Denne planen opnar for 5 nye hytter med gangtilkomst og ikkje køyreveg. Det er sett krav til skånsam terrenghandsaming og at fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Bruk av utelys skal avgrensast og materialbruken på hytter og tak skal ikkje skilje seg ut eller vere dominerande. Byggehøgder er sett til 6 moh og av omsyn til kulturlandskapet (KULA) kan ein ikkje byggje over høgste punkt i planområdet. I føresegnene er det sett krav til at anleggsarbeid som kan forstyrre hekkande fuglar ikkje skal foregå i hekkesesongen (april til juni).

Kommunedirektøren vurderer at dei nemnde grepa er med på å redusere den negative påverknaden utbygginga har på naturmangfaldet. Sjølv om tiltaket inneber nedbygging av kvardagsnatur, vurderer vi at den ikkje vil kome i konflikt med dei interessene naturmangfaldlova er meint å ivareta.

Støy

Deler av planområdet ligg innafor gul støysoner. Det er sikra i føresegna at det skal utarbeidast ei støyfagleg utgreiing før det kan søkast om rammeløyve.

Etter høyring er hyttetomt FBF8 tatt ut av planforslaget. I følgje tilgjengelege støykart, var dette den einaste tomten plassert innafor støygrensene til fylkesvegen. Kravet om støyutgreiing fell difor vekk.

Marin grense og fare for områdekred

Planområdet ligg under marin grense som indikerer at det kan vere leire i grunnen, og kommunen har stilt krav om at må gjerast ei vurdering av områdestabilitet.

Rapporten, vedlegg 10, konkluderer med at det er fjell i dagen eller grunt fjell i heile tiltaksområdet og overliggande skråningar. Tiltaket ligg dermed ikkje innafor eit mogleg løsneområde eller utløpsområde for områdekred.

VA- rammeplan og marint verneområde for Lurefjorden og Lindåssosane

Sjøarealet i nærleiken av planområdet er ein del av verneområdet for Lurefjorden og Lindåssosane. Føremålet med verneplan er å ivareta eit unikt fjord- og pollsystem med lågt oksygeninnhaldet. Verneføremålet knyter seg til vassøyla og sjøbotnen.

På grunn av det låge oksygeninnhaldet er det avgjerande at det er høg grad av reisning, og at utsleppspunktet har så god vassutskifting som mogleg. Planen legg opp til at avlaup for hytteanlegget førast til reinseanlegg, før det deretter førast ut i fjorden på min. 10 meters djupne. Det er foreslått å etablere tre nye private borehol for å forsyne dei nye hyttene.

VA-rammeplan er godkjent slik den ligg føre. Etter høyring er føresegna supplert med kvar i planområdet (kva formål) ein kan plassere mini-reinseanlegga.

Friluftsliv, barn og unges interesser

Det er ikkje registrert stiar eller spor av barns bruk innafor planområdet. I sør grensar planområdet til ei omsynssone for friluftsliv i KDP, men kommunen har ikkje klart å finne i forarbeida til kommuneplan kva denne sona skal ivareta. Etablering av fritidsbustadar vurderast å ikkje ha negative konsekvensar for rekreasjon og friluftsliv.

Økonomi

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Alver kommune.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet fritidsbustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt med følgjande endring:

3. Føresegn 3.2.2 supplerast med kulepunkt:
 - Trappeforbindelsane i felt GG skal ha god intern samanheng både i utforming og materialbruk, og tilpassast forventa ferdsel.
4. Illustrasjonsplan må oppdaterast slik at den viser maks utnytting av tomteareal, dvs. hytter med grunnflate = 150 m².

Vedlegg

- 1 1 Lygra plankart datert 14.05.2025
- 2 2 Lygra føresegner datert 14.05.2025
- 3 3 Lygra planskilddring datert 01.04.2025
- 4 4 Lygra Illustrasjonsplan datert 19.03.2025
- 5 5 Lygra merknadsskjema offentleg ettersyn datert 14.01.2025

- 6 6 Lygra merknader offentlig ettersyn datert 14.01.2025
- 7 7 Lygra VA-rammeplan datert 09.11.2023
- 8 8 Lygra massehandteringsplan datert 05.12.2024
- 9 9 Lygra brannteknisk notat datert 03.12.2024
- 10 10 Lygra rapport områdestabilitet 30.10.2023
- 11 11 Lygra nærverknad datert 10.10.2024
- 12 12 Lygra fjernverknad datert 10.10.2024
- 13 13 Lygra sol- og skygge datert 10.10.2024
- 14 14 Lygra snitt bygg datert 10.10.2024
- 15 15 Lygra lengde- og tverrprofil o_V1 datert 12.03.2024
- 16 16 Lygra profil og snitt gangvegar datert 10.10.2024
- 17 17 Lygra oversikt endringar datert 01.04.2025
- 18 18 Vedtak offentlig ettersyn