



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8527 - 23/6090

Saksbehandlar:
Lennart Falkenberg-Arell
lennart.falkenberg-
arell@alver.kommune.no

Dato:
27.01.2023

Avvising av planinitiativ - Detaljregulering Holme Aust - gbnr 310/4, 14 mfl.

Om førespurnad til oppstart av planinitiativ

Vi viser til mottak av planinitiativ datert 14.11.2022 vedkomande førespurnad om regulering av området ved Holme, gbnr. 310/4, 14 mfl.

Planinitiativ kan ikkje tilrådest

Kommunen har vurdert førespurnaden og finn ikkje å kunne tilrå igangsetjing av privat reguleringsarbeid av det nemnde området.

Grunngjevinga

Dette skuldast i hovudsak at etablering av eit nytt bustadfelt i dette område vil råka viktige landbruksinteresser og naturmangfaldet.

Kort oppsummert, er det følgjande punkter som er særleg vektlagt i grunngjevinga om administrativt avvising av planinitiativet:

Landbruk

Arealet slik det fremstår i dag er eit større samanhengande landbruksareal på 288 daa (43,2 daa fulldyrka jord, 32,2 daa overflatedyrka jord, 31,3 daa innmarksbeite, 123,9 daa produktiv skog og 57,4 daa anna markslag)

<https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4631/310/5/0?gardskartlayer=ar5kl7>

Planområdet utgjer ca. 87,4 daa. Av dette arealet så er det 15 daa fulldyrka jord, 9 daa overflatedyrka jord og 8 daa innmarksbeite. I planinitiativet kap. 5.1 på side 10 står det at det er «låg fruktbarheit i områda, og arealet gir ikkje drivverdig underlag»

Uavhengig av drifta som er på arealet i dag så har matjord eit sterkt nasjonalt vern. Stortinget har vedtatt at matproduksjon i Norge skal aukast med 20 prosent fram til 2030. Matjord er ein knapp og ikkje-fornybar ressurs og stortingets vedtekne jordvernmål er pr no maks 3000 dekar omdisponert jordbruksjord årleg.

Omdisponering av dette jordbruksarealet er da rundt 1% av nasjonalt mål pr. år.

Inneklemte og tettstadsnære jordbruksareal har verdi for lokal, småskala matproduksjon, miljøkvalitet i urbane miljø, opplevingar og læring. Jordvern er difor også vern av tettstadenes miljø. Landbruksavdelinga meiner at avlingsnorm og tilstand på areala i dag ikkje sei noko om fruktbarheita til arealet, men det kan sei noko om drifta eller andre forhold.

God agronomi, altså gjødsling, hausting og jordarbeiding til rett tid og i rett mengde, saman med ugrasbekjempelse og syta for optimal drenering av areala (altså vanleg jordbruksdrift) vil ein kunne ha gode avlingar på eit slikt areal og vi meiner det ikkje er grunnlag for å sei at areala ikkje gir eit drivverdig underlag utan vidare.

Ein må sjå på areala i sin heilheit. I Nordhordland har vi mange små gardar og det er det som er vårt ressursgrunnlag. Den vanlegaste storleiken på gardar i Alver har eit jordbruksareal på 20-49 daa. (737 stk.) Det er viktig å ta vare på dei areala som vi har og kanskje spesielt dei som er samanhengande for å gi best mogleg drivegrunnlag for bonden og best mogleg økonomi i drifta, samtidig med at vi tar vare på ressursen til fremtida og vår felles mattryggleik. Alver er den kommunen i Vestland med mest vinterføra sau (ca. 16 500 stk.) og saueneinga er 33% av verdiskapinga i jordbruket vårt.

<https://arealbarometer.nibio.no/nb/fylker/vestland/kommuner/alver/>

I 2022 var det 358 bønder som dreiv med sau. Det vil sei i snitt 46 vinterføra sau pr gard. Alle dei små einingane og gardane utgjer heilheita av jordbruksdrifta i Alver og alt jordbruksarealet er viktig, om det er lite eller stort når ein ser på heilskapen. Ein kan i teorien vinterføre ca. 30 sau på dette jordbruksarealet som det er søkt omdisponering for med ei gjennomsnittleg bra drift. 30 vinterføra sau vil på dette arealet kunne gi grunnlag for ca. 130 000 kr i tilskot til den som driv areala. Altså 15 daa fulldyrka jord, 9 daa overflatedyrka jord og 8 daa innmarksbeite.

I planinitiativet under punkt 5.1 Landbruk side 10 står det at «etablering av nye bustadar (...) ikkje er i vesentleg konflikt med omsynet til landbruket».

Slik bustadane er teikna inn i plan vil dei vere tett inntil dyrkamark. Dette meiner vi er uheldig då det legg til rette for at det blir konflikt mellom jordbruksdrift på det arealet som blir liggande i midten og dei som bur der. Utforminga på planinitiativet og løysingane for plassering av bustader gjer også at det gjenverande jordbruksarealet blir ganske inneklemd. Kvar gong bonden skal ut å spreie møk i vekstsesongen så vil det moglegvis være plage for dei som bur der med lukt og støy, samt sannsynlegheit for at det blir køyring kveldstid og i helger under innhausting er til stades. Det er også når det er fint vèr og folk vil vere utandørs i hagane sine at arbeidet på enga stort sett må føregå.

Dette er ei vanleg kjelde til konflikt. Ei anne vanleg interessekonflikt er ferdsl på dyrkamark. Det er viktig at det blir lagt til rette for at dei som evt. skulle ha budd der har gode gangstiar og løysingar for ferdsl som gjer at dei ikkje begynner å krysse dyrkamark for å kome seg til dømes til Kiwi eller anna infrastruktur.

Tilkomst til landbruksarealet som ligg rett utanfor planområdet må også sikrast. Dette er nødvendig for å syte for forsvarleg og rasjonell jordbruksdrift. For at det ikkje skal bli interessekonflikt mellom bebuarar og jordbruksdrift så bør tilkomsten til landbruksarealet leggst slik at det kjem i minst mogleg konflikt med bebuarar sin bruk av veg til bustad.

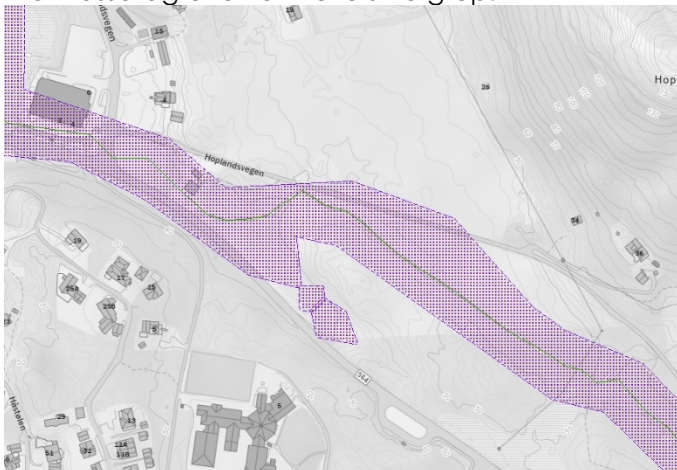
Naturmangfald

I kap. 5.2 side 11 i planinitiativet så er det kommentert verknad på naturmangfald. Bekken som går gjennom planområdet er ikkje omtalt i planinitiativet som vi kan sjå. Bekken startar i myrområdet som er omtalt i plana under naturmangfald. Den er ein del av Holmeelva som er eit kartlagt sjøarevassdrag. Videre renn den austover og er ein del av vassystemet «Herdlefjorden sidebekker nord»
<https://www.vann-nett.no/portal/#/waterbody/059-20-R>
Denne bekken har økologisk tilstand «dårleg».

Vi saknar omtale i planinitiativet om korleis det er tenkt at utbygging i dette området skal ta omsyn til bekken, rolla i det lokale økosystemet (til dømes for anadrom fisk) og korleis vasskvaliteten skal ivaretakast og forbetrast. Slik bustadane er teikna inn i kart så ligg dei rett oppå bekken.

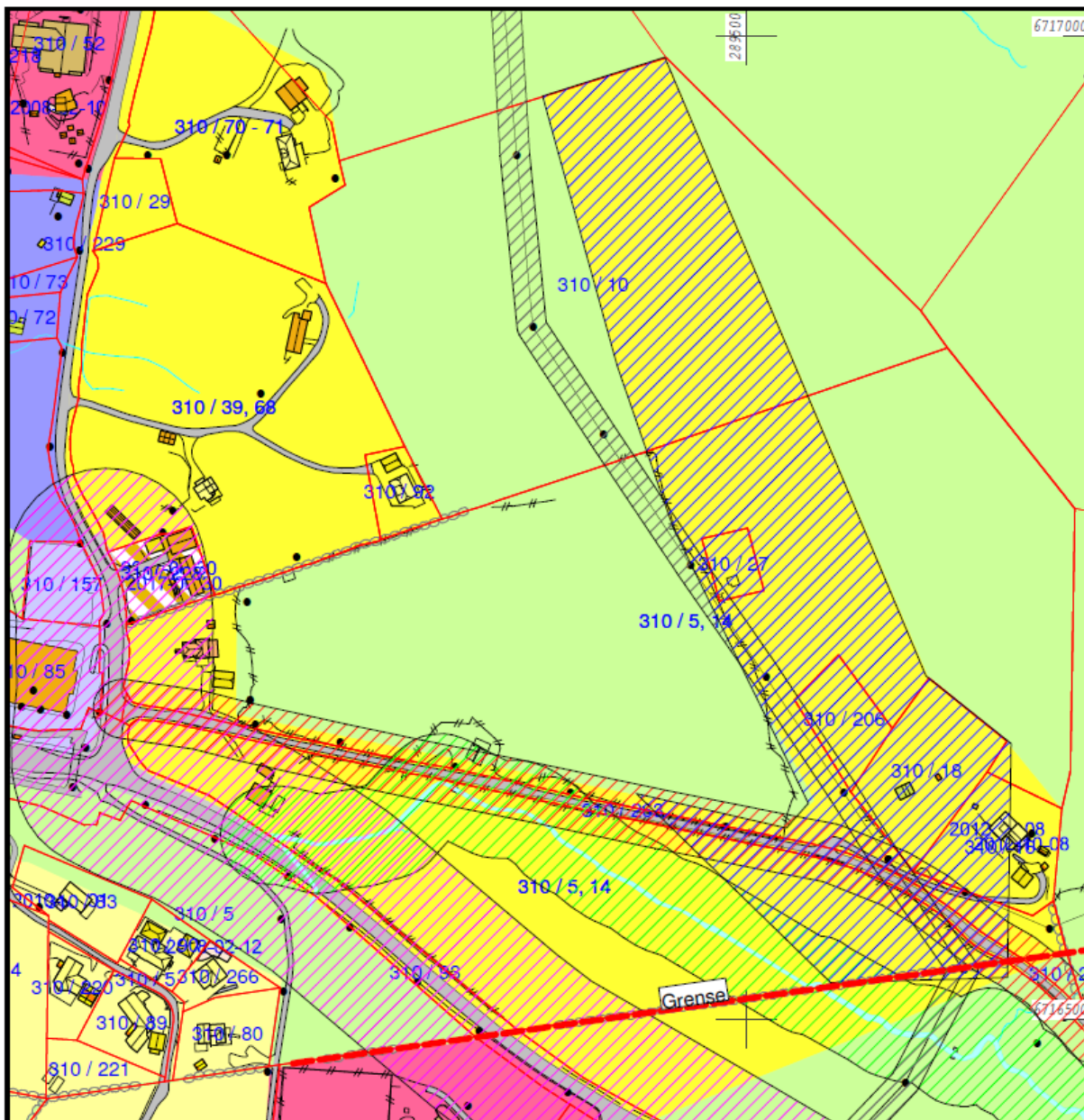
Flaumfare

I nedre del av utbyggingsområde og langs deler av Hoplandsvegen ligg det ein flaumsone med aktsomheitsområde knytt til elva. Vert det ny busetnad i område må det gjerast avbøtande tiltak for å hindra skader på konstruksjonar. Streng handheving av byggegrense mot vassdrag er eit av fleire slike grep.



Byggegrensar

Store deler av område i sør ligg under byggegrensar for fylkesveg, kommunal, bekken og høgspenitanlegget. Bilete under viser maksimale utslag i høve KDP, veglova og BKK sitt regelverk.



Teknisk infrastruktur

Hoplandsvegen er smal, der bygging av eit nytt bustadfelt vil utløyse krav om oppgradering av vegnettet. Køyrebanen må utvidast og det må etablerast fortau langs strekket for å sikra mjuke trafikantar sin trafikktryggleik. Sjølv om desse tiltaka i seg sjølv er positive får dei ein negativ påverknad på landbruksarealet og bekken som ligg heilt opp til den kommunale vegen. Landbruksareal vill gå tapt og ein risikera avrenning til bekken.

Ras- og skredfare

Øvrige deler av planområde ligg under omsynssone for Ras- og skredfare for steinsprang og snøskred. Område er veldig bratt og sikring samt utbygging i område for å oppnå eit godt bumiljø med universell utforming vil krevja store terrenginngrep. Ved fjerning av skogen kan rasfaren for områder som ligger lågare i terrenget og auke.

Kva skjer vidare?

Avgjerda kan ikkje klagast på, men forslagsstillar kan krevja å få lagt fram planinitiativet til kommunestyret for endeleg handsaming.

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stoppe eit planinitiativ er heimla i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd og ved forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, jf. § 4.

Har de spørsmål?

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med sakshandsamar lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSE N
Arkoconsult As	Postboks 103	5291	Valestrandsfossen
Arkoconsult As	Postboks 103	5291	Valestrandsfossen