

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Bergen 15.10.2023

Atle Jenssen,  
på vegne av

Reidun Jenssen (eigar av gnr. 444, bnr. 47)  
St. Halvards vei 25a  
5052 Bergen

**Offentleg ettersyn og høyring - Detaljreguleringsplan for Mangersnes bustadområde, PlanID 12602011000400, Alver kommune (DokumentID 23/67768) (ArkivsakID 20/1137). Merknadar til reguleringsplanen.**

Saka gjeld detaljreguleringsplan for nytt bustadområde på Mangersnes, gnr. 444, bnr. 2, Alver kommune, som har lagt ute til offentleg ettersyn og høyring i perioden 1.9.2023 – 16.10.2023, jf. plan- og bygningslova § 12-11. Reguleringsplanen legg opp til at det skal byggast 24 einebustadar på Mangersnes, samt etablering av fortau og møteplassar langs den kommunale vegen på Mangersnes.

Med tilknytning til naboeigedomane gnr. 444, bnr. 9 og gnr. 444, bnr. 47, har vi særleg god kunnskap om Mangersneset og tilhøva her. Som naboar til planlagd bustadområde på gnr. 444, bnr. 2, vil ei utbygging som denne planen legg opp til medføre store negative konsekvensar for oss. Vi har fylgt planprosessen for nytt bustadfelt på Mangersnes tett over fleire år, og har fleire merknadar til planforslaget som no ligg ute til høyring.

**Kommuneplanen sin arealdel til tidlegare Radøy kommune**

Vi vil fyrst gå litt inn på bakgrunnen til at delar av Mangersnes, gnr. 444, bnr. 2, i si tid vart lagt inn som bustadområde i kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune. Dette er vesentleg både av di det er med på å tydeleggjere kvifor planen om nytt bustadfelt på Mangersnes er problematisk, og også for å danne bakgrunn for våre merknadar til sjølvje planutkastet som no ligg ute til høyring.

Forslag om nytt bustadfelt på Mangersnes, gnr. 444, bnr. 2, vart for fyrste gong sendt inn i samband med utarbeidinga av kommunedelplan for Manger i 2007. Forslaget vart den gong avvist av Radøy kommune. Forslaget kom igjen opp i 2009, i samband med rulleringa av kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2023.

Administrasjonen i Radøy kommune rådde nok ein gong ifrå å opne opp for nytt bustadfelt på Mangersnes, av di:

*«Området er eit nytt og delvis urørt område med spreidd utbygging, gjerne knytt til landbruket. Delar av området vert nytta i landbruket til beite og slåttemark. Utnytting av området til utbygging kan vere i konflikt med natur og friluftsliv verdier og ålmenta sin*

*bruk av området. Området er og akkurat litt langt frå Manger sentrum slik at det vert eit bilbasert samfunn. Vegen fram er dårleg og går gjennom fleire gardstun.»<sup>1</sup>*

I 2010 utarbeidde Smedvig Landskapsarkitekter AS ein landskapsanalyse for Radøy kommune, kor oppgåva var å sjå nærmare på - og vurdere - to potensielle utbyggingsområde på Mangersnes og på Syltnes. Om bustadområdet på Mangersnes konkluderte rapporten med at:

*«Det gitte framlegget for boligutbygging på Mangersnes, berører kulturlandskap, og adkomst til sjø og friluftsområder. Ved boligutbygging nær Manger, bør man søke å finne fortettingsmuligheter innenfor eksisterende infrastruktur, og ikke minst innenfor gangavstand til skole. Slik kan man kanskje unngå å bygge på jomfruelig mark, og samtidig minimere behovet for bilbruk lokalt. I tillegg til å først benytte kommunens egne arealer avsatt til boligformål, er det andre fortettingsmuligheter som kan egne seg ved ytterligere kartlegging. Det oppfordres til fortetting av allerede bebygde områder, fremfor å ta av jomfruelig landskap med stor eksponering.»*

Alt dette er sær gode argument imot eit nytt bustadfelt på Mangersnes, og er minst like aktuelle i dag, som vi kommer tilbake til seinare i vår uttale til planforslaget. Trass i at kommuneadministrasjonen rådde ifrå forslaget, valde styringsgruppa for arbeidet med kommuneplanen av uvisse årsaker likevel å ta med innspelet om bustadfelt på Mangersnes i kommuneplanen, jf. referat frå møte i styringsgruppa 20.09.11. Kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune vart vedtatt i møte i kommunestyret 29.09.11. Planen vart sidan revidert i 2019.

Mykje har skjedd i åra sidan kommuneplanen for Radøy vart vedtatt, og det er på sin plass å diskutere om bustadområdet framleis bør liggje inne i kommuneplanen, eller om området bør tilbakeføres til sitt opphavslege arealføremål (LNF). Ein har i dag fått eit mykje større fokus på berekraft, jordvern og ikkje minst nasjonal sjølvforsyning. Sentralt i dette står FN sine mål for berekraft.<sup>2 3</sup>

Alver kommune held for tida på å lage ny kommuneplan, som skal ta opp i seg kommuneplanane til dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy. Det vil i denne forbindelse vere naturleg at ein vurderer om bustadområdet på Mangersnes, gnr. 444, bnr. 2, framleis er ynskjeleg og nødvendig, eller om det bør verte tatt ut av kommuneplanen, og området tilbakeført til LNF-område. Dette vil vere i tråd med dei nasjonale forventingane til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027, kor det står at:

*«Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidlige vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov. Det er da viktig at kommunen vurderer å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger er like aktuelle. Det er viktig at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye utbyggingsområder settes av.»<sup>4</sup>*

---

<sup>1</sup> Sjå konsekvensutgreiinga til Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023, s. 21 (2011, 2019).

<sup>2</sup> [FNs bærekraftsmål](#)

<sup>3</sup> [planstrategi\\_21\\_04.pdf \(alver.kommune.no\)](#)

<sup>4</sup> [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no](#)

Dette vil òg vere i tråd med det faktum at Alver kommune har bestemt seg for å vere ein «arealnøytral kommune», det vil seie at all urørt natur skal få stå i fred, eller at all nedbygging vert «kompensert» ved at eit anna og tilsvarande areal vert «restaurert» og grønt att.

Om Alver kommune trass i dette likevel ynskjer at det skal komme nytt bustadområde på Mangersnes, vil det vere sær s viktig at konsekvensane av ein slik utbygging vert grundig utgreidd etter gjeldande metodikk <sup>5</sup>, jf. plan og bygningsloven § 4-2, andre avsnitt. Som det vert vist nedanfor, er dette noko som aldri har vore gjort for det planlagde bustadområdet.

### Krav om konsekvensutgreiing

Det vert i planskildringa kap. 7 gjort ei vurdering av om planen treng å verte konsekvensutgreidd etter *Forskrift om konsekvensutredninger*. <sup>6</sup> Bakgrunnen for diskusjonen er at det meste av planområdet ligg inne som bustadområde i kommuneplanen for tidlegare Radøy kommune, òg at det området som *ikkje* ligg inne som bustadområde i overordna plan er mindre enn 15 dekar (daa). Denne grensa på 15 daa stod sentralt i den førre utgåva av forskrifta (frå før 2017).

På bakgrunn av dette vert det i planskildringa hevda at «planen ikkje vil få vesentlege verknader for miljø eller samfunn og at det derfor ikkje er krav om konsekvensutgreiing etter § 8, jf. § 10.» Denne utsegna byggjer på den utdaterte rettleiaren til KU-forskrifta frå 2020, kor det mellom anna stod at *planar som hadde vorte starta opp før 2017-forskriften vart gjeldande (20. juni 2017), ikkje vil verte omfatta av 2017-forskriften*.

I gjeldande versjon av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet sin rettleiar til forskrifta for konsekvensutgreiingar for planar etter plan- og bygningsloven (2021) er det gitt følgjande forklaring til § 8 a, § 10, vedlegg I nr. 25:

*«Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket.»* <sup>7</sup>

I tillegg står det at:

*«For planer som ble tatt opp til behandling etter tidligere forskrift, og planprosessen har gått over flere år, skal 2017-forskriften legges til grunn for den videre behandling av planen.»* <sup>8</sup>

Om ein trass i dette likevel skulle velje å leggje forskrifta frå før 2017 til grunn, så må det peikast på at storleiken på det arealet i forslag til reguleringsplan som *ikkje* er i tråd med overordna plan, dvs. delar av bustadområdet i tillegg til utbetra og ny veg langs Mangersneset, til saman er på om lag 15 daa. Ny veg forbi tunet på gnr. 444, bnr. 2 er planlagt over areal med føremål LNF i kommuneplanen. Så konklusjonen er at planen må konsekvensutgreiast uansett kva versjon av forskrifta ein vel å nytte.

---

<sup>5</sup> [Konsekvensutredning av klima og miljø - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#), jf. eventuelt òg [Håndbok V712 Konsekvensanalyser \(vegvesen.no\)](#)

<sup>6</sup> [Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata](#)

<sup>7</sup> [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no](#)

<sup>8</sup> [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no](#)

Når det gjeld krav om konsekvensutgreiing for nytt bustadområde på Mangersnes, så er det også viktig å vere klar over at den gong bustadområdet vart inkludert i kommuneplanen til Radøy kommune i 2011, vart det av administrasjonen peika på at:

*«Ei endra arealbruk av denne storleiken må konsekvensutgreiast meir utfyllande før ein kan leggje det inn i framlegg til revidert kommuneplan.»<sup>9</sup>*

Ei slik fullstendig konsekvensutgreiing for bustadområdet på Mangersnes vart aldri gjort då kommuneplanen var oppe til revisjon i 2019. Det er difor viktig å vere klar over at detaljreguleringsplanen for nytt bustadfelt på Mangersnes, som no ligg ute til høyring, *aldri* har vore konsekvensutgreidd utover den forenkla konsekvensvurderinga som vart gjort i samband med kommuneplanen i 2011, jf. *plan- og bygningsloven* §4-2, andre avsnitt, jf. òg FOR-2017-06-21-854 § 8 a, § 10, vedlegg I nr. 25. Det har *aldri* vore gjennomført ei fullstendig konsekvensutgreiing etter gjeldande metodikk for det arealet av bustadområdet som ligg inne i kommuneplanen, eller for det arealet i reguleringsplanen som ligg utanfor det godkjente bustadområdet i kommuneplanen. Heller ikkje arealet som vil verte råka av ei utviding av Mangersnesvegen har vorte konsekvensutgreidd. Med omsyn til dei store miljøverdiane som finst i og attmed planområdet (sjå nedanfor), må Alver kommune sørge for at ei slik konsekvensutgreiing vert gjennomført før ein eventuelt legg ut reguleringsplan for nytt bustadfelt på Mangersnes på ny høyring, jf. *plan- og bygningsloven* §4-2, andre avsnitt, jf. òg FOR-2017-06-21-854 § 8 a, § 10, vedlegg I nr. 25.

### **Verknadar/konsekvensar av planframlegget**

Mangersnes er ei lita grend, som i dag består av ein kombinasjon av gardsbruk og ope og velhalde kulturlandskap saman med store, urørte naturområde. Her er også spreidde førekomstar av bustadhus og fritidsbustadar. Mangersneset har ei tydeleg avgrensing i Nesvatnet i aust og av Mangersfjorden i vest. Den einaste tilkomsten til neset frå land er frå nord, via den såkalla Nesvegen (eller Mangersnesvegen). Mangersneset er ei grend i fin balanse, og innehar sær store verdjar.

Eit nytt bustadfelt på Mangersnes vil medføre store negative konsekvensar for dei som bur på Mangersnes i dag, og ikkje minst også for klima og miljø. Dette er noko som i stor grad vert underkommunisert og til dels bagatellisert i planskildringa som ligg ute til høyring, og er noko som vi har fleire merknadar til. Nedanfor vil vi gå igjennom nokre av avsnitta i kapittel 9 – *Virkningar/konsekvensar av planforslaget* i planskildringa, og peike på feil og manglar i desse.

#### Avsnitt 9.4 Konsekvensar for naboar

Det vert i planskildringa avsnitt 9.4 hevda at «Nye bustader (...) i liten/ingen grad [vil] øydelegge naboars kvalitetar. Planen vil ikkje få konsekvensar for utsikt og soltilhøve.» Dette er ikkje riktig.

Bustad BFS19, med tilhøyrande tilkomstveg, vil verte liggjande tett inntil fritidsbustader på naboeigedomane Mangersnes gnr. 444, bnr. 44, og gnr. 444, bnr. 45, og vil i høgste grad ha negativ påverknad på desse. Mot gnr. 444, bnr. 44, er det ikkje lagt inn nokon form for buffer mellom planlagt tiltak og eksisterande fritidsbustad. I tillegg vil soltilhøva for gnr. 444, bnr. 44 verte sterkt forringa som følgje av bustad BFS19.

---

<sup>9</sup> Sjå konsekvensutgreiinga til Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023, s. 22 (2011, 2019).

Dessutan vil BFS15 og tilhøyrande tilkomstveg/parkeringsplass verte liggjande heilt inntil grensa mot gnr. 444, bnr. 9,<sup>10</sup> utan nokon form for buffer mellom dei forskjellige arealføremåla, og vil ha såleis stor negativ påverknad på denne eigedomen.

I høve til bustadområdet sine konsekvensar for naboane, er det viktig å minne om at det i dei *opphavelege* føresegnene til kommuneplanen (frå 2011) stod at «Utbygging skal planleggjast slik at det vert etablert *buffer mot andre føremål* og gjev *ein syn- og støyskjermende effekt mot tilgrensande område*», i tillegg til at «Grønstruktur og skjerm mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan» (mi utheving).<sup>11</sup> Under § 2.8.3 – Natur, landskap og grønstruktur i føresegnene frå 2011 stod det enno meir spesifikt at «I byggeområda Syltanaset og Mangersnes skal buffersona mot tilgrensande LNF-areal, samt god landskapstilpassing, tilleggjast særskilt stor vekt i planarbeidet».<sup>12</sup> Vi vil minne om at dette var *eitt av vilkåra* for at Fylkesmannen i Hordaland (i dag Statsforvaltaren i Vestland) i si tid trakk motsegna dei hadde til det planlagde bustadområdet på Mangersnes.<sup>13</sup>

Av ukjende årsaker har dei ovanfor nemnde føresegnene falt ut av den reviderte kommuneplanen frå 2019, men med omsyn til at dette var blant vilkåra for at Fylkesmannen trakk motsegna si i 2011, må vi kunne anta at desse framleis er gjeldande.

#### Avsnitt 9.5 Trafikktilhøve og parkeringsforhold

Det vert i avsnitt 9.4 hevda at «Tiltaka i planen kan skapa noko trafikkvekst gjennom tilkomstvegen til Mangersnes.» Dette er ei sær s unøyaktig skildring av korleis trafikkveksten på Mangersnes vil komme til å bli som følgje av eit nytt bustadområde her.

I avsnitt 9.5 i planskildringa står det at dagens ÅDT (årsdøgntrafikk) for Nesvegen (Mangersnesvegen) er berekna å vere 150. Dette er noko som allereie i dag er i overkant mykje trafikk på den smale vegen på Mangersnes. Vidare står det i det same avsnittet at ÅDT etter at nytt bustadområde er bygd og tatt i bruk, er berekna å bli mellom 250 – 300. Dette vil si ei dobling av trafikken langs Mangersneset, og gjennom fleire av gardstuna og eigedomane som finst her. Dette er noko som sjølvstøtt ikkje er akseptabelt, uavhengig av om ein bygg fortau eller ikkje. Vegen på Mangersnes ligg på den høgaste ryggen som går langs neset frå nord til sør, med husklynger og gardstun tett på. Vegen er smal og lite egna for økt trafikk. I tillegg vil ei utviding av vegen vere uheldig for gardstun og smale parti som vegen går igjennom.

Det må òg nemnast at den einaste eigedomen kor trafikk vil verte ført utanom tunet som følgje av reguleringsplanen, og kor situasjonen vil verte betra i høve til korleis han er i dag, er på gnr. 444, bnr. 2, dvs. tunet til grunneigar av området kor dei nye bustadane er tenkt bygd.

---

<sup>10</sup> Her er det viktig å trekkje fram at om lag halvparten av gnr. 444, bnr. 9 vart endra frå LNF-areal til LNF-areal for spreidd bustadbygging i kommuneplanen i 2011. Dette var noko Radøy kommune gjorde *mot* grunneigar sin vilje, og utan å informere om at dette vart gjort. Det har heller aldri vore gitt noko forklaring på kvifor dei gjorde dette. Gnr. 444, bnr. 9 er ein fritidseigedom, og her er det på ingen måte ynskje om fortetting med nye bustadar, slik kommuneplanen legg opp til. Dette er difor noko som ikkje må vidareførast i ny kommuneplan for Alver kommune.

<sup>11</sup> Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023 (versjon frå 2011), Føresegner, avsnitt. 2.8.1 - Miljøkvalitet, s. 18-19.

<sup>12</sup> Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023 (versjon frå 2011), s. 20.

<sup>13</sup> Jf. brev frå Fylkesmannen i Hordaland til Radøy kommune, datert 15.06.11, kor det vart fremja motsegn mellom anna til byggeområdet på Mangersnes. Jf. òg punkt 4 i brev frå Fylkesmannen i Hordaland til Radøy kommune, datert 01.09.11, kor motsegna til bustadområdet på Mangersnes vart trekt på vilkår om at «Kommunen set som vilkår for utbygging at hovudvegen fram til området skal rustast opp før utbygging i området kan starte gjennom rekkjefølgjekrav. Buffersoner mot tilgrensande LNF-areal, samt gode landskapstilpassingar må få stor vekt i vidare planarbeid i området.»

## Avsnitt 9.6 Kulturminne

Om kulturminne står det i planskildringa at «Planforslaget [ikkje] vil (...) få konsekvensar for kulturminne i planområdet». Dette er sjølvsagt ikkje riktig, av di her er mange kulturminne som vil verte både direkte eller indirekte negativt påverka av planlagt tiltak.

Sjølve den fysiske utvidinga av Nesvegen (Mangersnesvegen), i tillegg til den auka trafikkmengda som følgje av det nye bustadfeltet, vil ha negativ påverknad på kulturmiljøa på gardsbruka gnr. 444, bnr. 1, 2, 4, 6 og 15, kor det saman med velhalde kulturlandskap finst fleire SEFRAK-registrerte bygningar, steingardar, og liknande. I tunet på gnr. 444, bnr. 1 er det dessutan eit kommunalt verneverdig eldhus, som er oppgitt å vere frå 1890 (Askeladden ID 236429-0). Tunet på gnr. 444, bnr. 1 er eit kulturmiljø som har stor kulturhistorisk verdi då det var her det opphavlege klyngjetunet på Mangersnes i si tid låg.

Innanfor området som er tenkt regulert til bustadføre mål finst det ei SEFRAK-registrert utløe i tørrmur. Denne vil komme i direkte konflikt med planlagt bustad BFS7. I tillegg finst det enno ei slik utløe noko lenger mot nordaust i planområdet, i eit område som vert kalla «Renen». Denne er ikkje SEFRAK-registrert, og er heller ikkje vist på plankartet. Kulturminnet ligg inne på område for planlagt bustad BFS21 i plankartet, og eventuelle tiltak her vil komme i direkte konflikt med utløa. Fleire stadar innanfor planområdet finst det dessutan velbevarte steingardar. Reguleringsplanen legg opp til at alle dei ovanfor nemnde kulturminna innanfor det planlagde bustadområdet vert fjerna. Med omsyn til dette, er det difor viktig å minne om gjeldande *kulturminneplan* for tidlegare Radøy kommune, kor kulturminne av kategoriane som er nemnd ovanfor er klassifisert som «Kulturminne av verneklasse C», <sup>14</sup> jf. òg kommuneplanen si føresegn § 2.15.3. <sup>15</sup> Om desse kulturminna står det i kulturminneplanen at:

*Det bør ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C. Kommunen kan likevel gje løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C på vilkår om at kulturminnet vert dokumentert.*

*Det bør ikkje gjevast løyve til endring av kulturminne i verneklasse C. Om kommunen gjev løyve til å endre kulturminne i verneklasse C kan det stillast vilkår til løyvet.*

*Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til riving/fjerning av steingardar. Om det er naudsynt for gardsdrifta, eller det ligg føre andre tungtvegande omsyn, kan kommunen likevel gje løyve til riving av del av steingard.*

*Andre tiltak på eigedomar der det er steingardar, skal planleggjast og utførast med omsyn til steingarden sin verdi som kulturminne.*

Vidare står det i føresegn § 2.15 i kommuneplanen at:

*Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027 skal leggjast til grunn ved tiltak på eksisterande bygg, i kulturmiljø og kulturhistorisk landskap. Kommunal kulturminnestyresmakt skal varslast og har uttalerett i alle saker som gjeld kulturminne og kulturmiljø i verneklasse A til D, samt for ein kvar bygning eldre enn 1920. <sup>16</sup>*

<sup>14</sup> [kulturminneplan-web.pdf \(alver.kommune.no\)](#)

<sup>15</sup> [1260\\_kp-foresegner-revisjon-2019.pdf \(alver.kommune.no\)](#)

<sup>16</sup> [1260\\_kp-foresegner-revisjon-2019.pdf \(alver.kommune.no\)](#)

I tillegg til dei allereie nemnde kulturminna, er det også viktig å trekkje fram det opne og velhalde kulturlandskapet som ein finn over store delar av Mangersnes. Ikkje minst er dette synleg innanfor planområdet. Denne kombinasjonen av kulturminne og kulturlandskap gir Mangersnes stor kulturhistorisk verdi.

Som vist ovanfor, er det difor ikkje riktig at det ikkje finst kulturminne i planområdet, eller at planforslaget ikkje vil ha negativ påverknad på slike.

### 9.7 Friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

I planskildringa står det at «Planforslaget [ikkje] vil (...) få negative konsekvensar for friluftaktivitetar, naturområde, barn og unges interesser.» Dette er ikkje riktig.

Nesmarka er eit stort natur- og friluftsområde, med lynghei og skog, som strekk seg frå og med planområdet og søraustover til Morkevika og vidare heilt til Boga. I Miljødirektoratet sin Naturbase ligg Nesmarka registrert som lokalitet «Skarpeneset», som er av typen kystlynghei. Kystlynghei som naturtype er sterkt truga i Noreg. Den fekk status som utvald naturtype den 7. mai 2015, og vart med det den sjette naturtypen som vart innlemma i *Forskrift om utvalgte naturtyper*, jf. FOR-2011-05-13-512, § 3, punkt 6a, jf. òg *Lov om forvaltning av naturens mangfold* (naturmangfaldslova) § 52 til 56. Lokaliteten «Skarpeneset» i Nesmarka har blitt verdisett som «verdi B - viktig». <sup>17</sup> Med bakgrunn i dette, er det viktig å vere klar over at ein generelt sett må ta særskilt omsyn til naturmangfaldet, jf. *naturmangfaldslova* § 6, og at plikten om aktsemd i tillegg er skjerpa for dei utvalde naturtypene. Ein må altså ta *særskilt omsyn* til desse. <sup>18</sup> Den austlege delen av planområdet omfattar delar av naturlokaliteten «Skarpeneset», og er tenkt regulert til «Landbruksområde med særskilt vekt på friluftsliv» (LF2). Sjansen er likevel stor for at det i framtida også her vil kome bustadhus, sidan arealet vert regulert saman med resten av bustadområdet. <sup>19</sup>

Nesmarka er også registrert som eit viktig *friluftsområde*. <sup>20</sup> Det er nesten ingen moderne inngrep innanfor dette området, som såleis er sær autenticisk, og difor har ekstra stor opplevingsverdi. Nesmarka som friluftsområde er viktig for både bebuarar på Mangersnes og Manger, og også for tilreisande. Den nordvestlege delen av dette friluftsområdet er tenkt regulert som del av Mangersnes bustadområde (LF2). Eit nytt bustadfelt ved «inngangen» til friluftsområdet vil utgjere ein privatisering av området, med den barriereverknaden dette vil ha. I tillegg vil eit bustadområde her, som nemnd ovanfor, opne opp for framtidig utbyggingspress i området.

Nesmarka ligg i dag som LNF-område i kommuneplanen, men burde kanskje i framtidig kommuneplan for Alver kommune vore sikra for framtida gjennom bruk av omsynssone, jf. *plan- og bygningsloven* § 11-8, bokstav c.

### 9.8 Vurdering jamfør Naturmangfaldslova

I avsnitt 9.8 i planskildringa står det at «Det (...) ikkje [er] avdekka konfliktar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift.» Det må òg nemnast at det i avsnitt 6.8 Naturverdiar i planskildringa vert konkludert med at «Kystlynghei vil truleg gro att, då

---

<sup>17</sup> [Naturbase faktaark](#)

<sup>18</sup> [Introduksjon til handlingsplanen - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#)

<sup>19</sup> Jf. òg føresegn § 4.12.3, fjerde avsnitt, i føresegner til Radøy kommune sin kommuneplan (2019). [1260\\_kp-foresegner-revisjon-2019.pdf \(alver.kommune.no\)](#)

<sup>20</sup> [Naturbase faktaark](#)

det ikkje lenger er vanleg med brenning av kystlynghei og det ikkje lenger er like store behov for beiteareal som følgje av nedgang i jordbruksdrifta i Noreg», og det vert konkludert med at «Den samla effekten av planen vurderast derfor som akseptabel for naturmangfald og landskapsomsyn.» Dette er ikkje riktig.

Som det vart vist ovanfor i samband med avsnitt 9.7, ligg delar av planområdet inne i naturlokaliteten «Skarpeneset», som består av kystlynghei, og som er ein *utvald naturtype*. Planen slik han ligg føre no legg ikkje opp til bustadbygging i denne delen av planområdet, men om ein del av naturlokaliteten vert regulert som del av bustadområdet, legg det opp til at det vil kunne komme bustadbygging her ein gong i framtida. Heile Nesmarka som natur- og friluftsområde bør, som nemnd, sikrast for framtida gjennom omsynssone i arealdelen til kommuneplan for Alver, jf. *plan- og bygningsloven* § 11-8, bokstav c.

I planskildringa har ingen av miljøproblema knytt til planlagde tiltak på Mangersnesvegen vore nemnd, noko som er ein av dei store manglane ved denne. Som kjent har Nesvatnet utløp i Nesvågen, kor elva renn under dagens Mangersnesveg og ut i sjøen. I vassdraget finst det både anadrom laksefisk (sjøaure) og katadrom art (ål).<sup>21</sup> Ål som art er sterkt truga, og er totalfreda i Noreg. Ål er ført opp på IUCN sin internasjonale raudliste,<sup>22</sup> i tillegg til «Norsk røddliste for arter».<sup>23</sup> Ei utviding av dagens veg, med bygging av både fortau og ny bru ved Nesvågen, vil komme i direkte konflikt med dette vassdraget og artane som lever her. Det er difor viktig å minne om at for tiltak i vassdrag kor det er mogleg at fisk eller andre ferskvassorganismar vert råka, må det søkast om løyve, dersom ikkje reguleringsplanen avklarar dette i høve til *forskrifta om fysiske tiltak i vassdrag*, jf. FOR-2004-11-15-1468 § 1a.<sup>24</sup> Vidare må omsynet til fiskeinteressene og ivaretakinga av fisken og andre ferskvassorganismar sine økologiske funksjonsområde verte innpassa i planar etter plan- og bygningsloven i kommune og fylke, jf. *lakse- og innlandsfisklova* § 7.1<sup>25</sup>

### 9.11 Landbruk

Om landbruk i planområdet kan ein i planskildringa lese at «Området (...) i dag delvis [er] brukt til beite. Ny bustader og veger vil endre og redusera beiteområde noko, men ein kan likevel oppretthalda beite i LF 1, LF2 og i GN3.» Dette er feil, då planen vil medføre øydelegging av nokre av dei viktigaste og mest verdifulle jordbruksområda på Mangersnes.

Innanfor planområdet finst dei største førekomstane av fulldyrka jord på Mangersnes, totalt 14,5 dekar (daa), jf. AR5.<sup>26</sup> Storparten av den fulldyrka jorda vil verte fjerna som fylgje av det planlagde bustadområdet. Planlagde bustadar BFS5, BFS6, BFS7, BFS8, BFS10, BFS11, BFS12, BFS13, BFS15, BFS16, BFS17 og BFS18 ligg alle på område kor det er fulldyrka jord, og er i direkte konflikt med denne. I tillegg er BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 i direkte konflikt med område med «overflatedyrka jord», som også er viktig jordbruksareal.

Planlagd utbygging av bustadar på den viktigaste matjorda på Mangersnes er difor i konflikt med *jordlova* § 9.1, kor det står at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på

<sup>21</sup> [Vis utvalg i kart | Artskart 2 \(artsdatabanken.no\)](#)

<sup>22</sup> [Anguilla anguilla \(European Eel\) \(iucnredlist.org\)](#)

<sup>23</sup> [Anguilla anguilla - Røddlista 2021 - Artsdatabanken](#)

<sup>24</sup> [Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag - Lovdata](#)

<sup>25</sup> [Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. \(lakse- og innlandsfiskloven\) - Lovdata](#)

<sup>26</sup> [Klassifikasjonssystem AR5 - Nibio](#)



jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida». <sup>27</sup>

Klimaendring og auke i folketal gir utfordringar for verdas matforsyning. Noreg har lite dyrka mark grunna topografi og klima. Berre 3 prosent av landarealet er dyrka mark, kor ein tredjedel er egna for kornproduksjon. Stortinget vedtok difor i juni 2023 eit nasjonalt jordvern mål på maksimalt 2 000 dekar omdisponert dyrka jord per år. <sup>28</sup>

I brevet til kommunar frå Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet, datert 23. mars 2022, vert det peika på at kommunane har eit stort ansvar for berekraftig planlegging og arealforvaltning. <sup>29</sup> Det vert i brevet mellom anna understreka at å ivareta jordvernet er ei viktig oppgåve, og at målet er å redusere omdisponeringa av dyrka jord i kommunar, då gjerne med nullvisjon, sidan det er lite rom for nedbygging av dyrka jord i åra som kommer. I tillegg står det at:

*Det er viktig at kommunene følger opp den nasjonale jordvernstrategien, og at hensynet til utbygging av industri, infrastruktur og boliger balanseres godt mot det langsiktige hensynet til matproduksjonen. Kommunene må bruke sin kunnskap om lokale og regionale forhold til å prioritere og følge opp jordvern målet i arealplanleggingen, i tråd med regjeringens politikk.* <sup>30</sup>

Jordvernstrategien om vern av dyrkbar jord er forankra i FN sitt berekraftmål. Det vert trekt fram at i tillegg til å danne grunnlag for framtidig matproduksjon og matsikkerheit, har jordsmonnet òg verdi for naturmangfald og ikkje minst som karbonlager. Omdisponeringa av jordbruksareal vil difor ha både ein direkte og indirekte negativ effekt på klimagassrekneskapet i Noreg.

I regjeringa sin oppdaterte jordvernstrategi kan vi mellom anna lese at:

*«Nedbygging er den arealbruksendringen som gir størst utslipp av klimagasser. Det er nedbygging av skog, særlig på organisk jord, og myr som gir størst utslipp per arealenhet.»* <sup>31</sup>

For å redusere klimagassutsleppa frå nedbygging av areal, bør det verken byggjast ut på myr, i skog eller på jordbruksareal. Om jordvern målet skal nås utan at desse klimagassutsleppa skal auke, må nedbygginga av dyrka jord i stor grad verte erstatta med bygging på allereie bygd areal eller på ope fastmark (Prop. 121S (2022-2023), vedlegg 9). <sup>32</sup>

Planlagd utbygging av bustadar vil føre til at storparten av den fulldyrka jorda på Mangersnes, gnr. 444, bnr. 2, vert fjerna (om lag 10,6 daa av totalt 14,7 daa). Resten av den fulldyrka jorda på bruket vil også verte regulert, og vil truleg verte fjerna ved ei seinare utviding av bustadområdet. Til samanlikning er det totalt 5,2 daa fulldyrka jord fordelt på dei andre bruka på Mangersnes. Utanom den fulldyrka jorda, vil det i tillegg verte fjerna om lag 2,8 daa overflatedyrka jord som følgje av reguleringsplanen. Ei utbygging av bustadar på den beste

---

<sup>27</sup> [Lov om jord \(jordlova\) - Lovdata](#)

<sup>28</sup> [Ny jordvernstrategi - nytt skjerpa mål for jordvern - regjeringen.no](#)

<sup>29</sup> [Ta vare på matjorda \(regjeringen.no\)](#)

<sup>30</sup> [Ta vare på matjorda \(regjeringen.no\)](#)

<sup>31</sup> [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 \(regjeringen.no\)](#)

<sup>32</sup> [VEDL\\_09.fm \(regjeringen.no\)](#)

matjorda på Mangersnes er difor i strid med *jordlova* § 9.1,<sup>33</sup> og går også i mot regjeringa sitt ynskje om auka fokus på jordvern i kommunane. Bygging av bustadfelt på Mangersnes, gnr. 444, bnr. 2, er difor *ikkje* eit døme på godt jordvern.

## Oppsummering

Vi har ovanfor gitt våre merknadar til forslag til reguleringsplan for Mangersnes bustadområde, som har lagt ute til høyring i perioden 1.9.2023 – 16.10.2023. Vi har trukket fram fleire sentrale problem med planforslaget, med særskilt fokus på miljø. Vi har valt å fokusere på dei aller største av problema ved planen, og dei som vil ha dei største negative konsekvensane for Mangersnes som natur- og friluftsområde, og ikkje minst som ein levande grend.

Som vi har vist i våre merknadar, vil ei realisering av denne reguleringsplanen medføre sær store negative konsekvensar for Mangersnes og bebuarane der. Ei utbygging som forslaget til reguleringsplan legg opp til, vil øydelegge viktige natur- og friluftsområde, det vil ha negativ innverknad på eit vassdrag og artane som lever der, det vil fjerne det meste av den fulldyrka matjorda på Mangersnes, det vil øydelegge fleire kulturminne, og det vil ha stor negativ påverknad på naboieigedomane og føre til store ulemper for eigarane av desse.

Viktig er det òg å hugse på at føresetnaden for at dette bustadområdet i det heile tatt kan realiseres, langt ifrå sentrumsområdet på Manger, med skule og anna, ligg i at Mangersnesvegen vert oppgradert med møteplassar og fortau før bygging vert iverksett. Denne oppgraderinga vil medføre store ulemper for *all* eksisterande busetnad langs vegen, både gjennom sjølve dei fysiske terrenginngrepa, men ikkje minst på grunn av ei dobling av trafikkmengda gjennom gardstun og forbi bustadhus.

Ein annan ting som er viktig å vurdere, er det faktiske *behovet* for eit bustadområde på Mangersnes. Etter samanslåinga av dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy til Alver kommune i 2020, vart tyngdepunktet i kommunen flytta frå dei gamle kommunesentera til det nye kommunesenteret i Knarvik. Som ein del av Bergensregionen vert det forventa at dei sørlegaste delane av Alver kommune framover vil fortsette å oppleve stor tilflytting på grunn av sin nærleik til Bergen,<sup>34</sup> medan dei gamle kommunesentra, slik som Manger i tidlegare Radøy kommune, i mykje mindre grad vil kunne forvente tilflytting og folkeauke i åra som kommer, og med det, lite behov for nye bustadar.

Alver kommune må difor spørje seg om det er naudsynt å ødeleggje Mangersnes med eit bustadområde som ein strengt tatt ikkje treng, med alle dei negative konsekvensane av dette, når det er i strid med alle føringar gitt av regjeringa i høve til mellom anna berekraft, omsynet til klima og miljø, og ikkje minst til jordvernet.

Med helsing

Reidun Jenssen

Atle Jenssen

---

<sup>33</sup> Jordlova § 9.1: «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.» I jordlova § 9.2, andre punktum, står det rett nok at «Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.» Dette vil si at godkjende planar skal takast *omsyn* til ved omdisponering av dyrka jord, men dei vil ikkje vere *styrande*.

<sup>34</sup> [planstrategi\\_21\\_04.pdf \(alver.kommune.no\)](#)