



ARKOCONSULT AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352  
Eirik Brynjelsen, 5557 2170

## Uttale - oppstart - Reguleringsplan - Alver 310/5 - 310/14 mfl - Holme Aust - planID 46312023001

Vi viser til oppstart av reguleringsplan for Holme aust. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for eit nytt bustadfelt sentralt på Holme, i Alver kommune. Området er sett av til bustad i overordna plan og ein ynskjer no å utarbeide ein detaljreguleringsplan i samsvar med kommunedelplanen for Meland.

### Statsforvaltaren sine merknadar

#### Bustad-, areal- og transportplanlegging

Holme ligg ikkje i eit senterområde i kommunen. Det er om lag 5 km til Frekhaug, som lokalsenter. Sjølv om det er butikk, skule og barnehage i nærleiken, er det ikkje her ein kan legge til rette for stor befolkningsauke. Arealet ligg utanfor både regional og lokal vekstsone i Regional areal og transportplan for Bergensområdet. Bustadene på Holme vil vere i konkurranse med bustader i Frekhaug, som ligg i lokal vekstsone fordi Frekhaug var kommunesenter i tidlegare Meland kommune. Det er ikkje definert egne vekstsonar i kommuneplanen.

Planinitiativet legg opp til ein utbygging med 28 tomannsbustader og 3 einebustader. Statsforvaltaren vurderer at dette er ein for omfattande utbygging i dette området. Det er nyleg regulert 20 nye bustader rett i nærleiken, og behovet i området burde vere dekkja ein tid framover. Det sørlege arealet i planen kjem også i strid med innskjerpa jordvern, vassdragsomsyn og støy.

#### Landbruk og jordvern

Det meste av arealet er registrert som dyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, og kommunen må prioritere kva tiltak som er av så stor samfunnsinteresse og -nytte at det forsvarer omdipsonering.

Jordvernsmålet er innskjerpa fleire gonger og i vesentleg grad, sidan 2015 då arealet kom inn i KPA. Då ein arbeidde med kommuneplanen for Meland i 2014-15 var gjeldande, nasjonalt jordvernsmål på maks. 6.000 daa/år. Dette vart innskjarpa til 3.000 daa/år for perioden 2015-19, og i 2023 vart det seknt til 2.000 daa i året innan 2030.



Rekna etter høvesvis folkesetnad og samla jordbruksareal i Alver kommune, tilsvarer Alver sin «del» av det nasjonale målet mellom 11 og 15 daa/år. Omdisponering av dyrka mark i denne planen ser ut til å bli rundt 27 daa, altså 2-3 års «forbruk» av jordbruksareal for kommunen som heilskap. Statsforvaltaren meiner nedbygging av så store areal med dyrka mark er i strid med nye føringar for jordvern.

Vidare bør det gjerast ei fagleg vurdering av dei landbruksmessige konsekvensane ved tiltaket, sett i høve resterande jordbruksareal og -drift i området ved Holme. Så langt Statsforvaltar kan sjå, er det søkt arealtilskot for til saman 104 daa jordbruksareal på 310/5, der denne teigen utgjer om lag ein firedel. Areal inngår dermed i driftsgrunnlaget for to relativt store husdyrhald, med hovudtyngd på høvesvis mjølke- og ammeku (totalt 59 dyr) og sauehald (over 160 dyr). Leigejorda på 310/5 utgjer så vidt Statsforvaltar kan sjå, høvesvis om lag 20 og 10 % av driftsgrunnlaget for desse bruka. Ein bør også vurdere om bortfallet av denne teigen kan få konsekvensar for driftsmosaikken i området som heilskap, då her vert drive ei rekke mindre teigar også i dei tett bygde områda.

#### Vassdrag og kantvegetasjon

Slik vi forstår planinitiativet har ein tenkt å byggje ned vassdraget i planområdet. Statsforvaltaren viser til at ein primært bør unngå å byggje ned vassdrag og kantvegetasjon, både av omsyn til naturmangfald og miljøtilstanden i vassdraget, og av omsyn til naturfarar og klimatilpassing.

Vi viser til [Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing](#) og [Nasjonale forventningar for regional og kommunal planlegging 2023-2027](#). I dei nasjonale forventningane står det mellom anna at:

*«Ved planlegging og gjennomføring av ny utbygging er det viktig at ein unngår utfylling i vassdrag og at det blir teke omsyn til den naturlege fordrøyinga av vatnet, blant anna for å gjere samfunnet mindre sårbart ved flaum og tørke. Våtmarker, kantsoner langs vassdrag, myrer og skog er verdifulle økosystem som kan bidra til å dempe flaum og negative effektar av klimaendringane. Ved utarbeiding av arealplanar er det viktig at bevaring og restaurering av natur, og eventuelt etablering av nye naturbaserte løysingar, blir vurderte som klimatilpassingstiltak. Dersom ein vel andre løysingar for klimatilpassing, skal det grunnjevast kvifor naturbaserte løysingar er valde bort.»*

Det ser også ut som ein legg opp til fjerning av kantvegetasjon. Statsforvaltaren gjer merksam på at det ikkje utan vidare kan planleggast for fjerning av kantvegetasjon. Ein kan sette bredde på kantvegetasjonen i reguleringsplan, men denne kan ikkje settast til 0 meter. Om ein ønsker å fjerne kantvegetasjonen treng ein dispensasjon frå vassforskrifta § 11. Det er berre Statsforvaltaren som kan frita frå kravet om å oppretthalde kantvegetasjon. Om ein får dispensasjon frå Statsforvaltaren, kan ein planlegge i samsvar med denne. Vi viser til våre nettsider: [Den viktige kantvegetasjonen langs vassdraga våre | Statsforvaltaren i Vestland \(statsforvalteren.no\)](#). Kantvegetasjon må vere eit tema i planlegginga, og vi meiner primært at planlegginga bør ta omsyn til både vassdrag og kantvegetasjon.

Etter det vi kan sjå er den [økologiske tilstanden i vassførekomst dårleg](#). Særleg dei morfologiske forholda kjem dårleg ut. Vi viser til [vassforskrifta, kapittel 2](#). Her står det mellom anna at «*tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannførekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand*». Planens verknad på vassførekomsten må vurderast i planarbeidet. Nye tiltak må vurderast opp mot vassforskrifta §12.

Vi minner også om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova. Det må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.



### Støy

Deler av arealet ligg i raud og gul støysone frå veg. Støy er eit folkehelseproblem, og det er eit nasjonalt mål å redusere støyplagar. Vi viser til retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Primært skal ein unngå å bygge nye bustader i raud og gul støysone. Om det likevel er gode grunner til å bygge i ein støysone, er det viktig at ein i tilstrekkeleg grad utgreier støyforholda, og sikrar avbøtande tiltak i kart og føresegn. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å fråvike grenseverdiane i tabell 2 i denne saka.

Statsforvaltaren forventar at [T-1442](#) vert følgt opp om ein vel å leggje til rette for nye bustader i ein støysone.

### ROS-analyse

Det er fleire aktsemsområde for både ras og flaum innanfor planområdet. Det er viktig at dette vert vurdert tilstrekkeleg i ROS-analysen til planen. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK17) definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Statsforvaltaren legg til grunn at akseptkriteria må vera minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføresegnene.

### Massehandtering

Bygge- og anleggsverksemd er den største einskildkjelda til avfall i Noreg. Både EU og Noreg arbeider med å omstille seg til ein sirkulær økonomi, og EU har vedteke ambisiøse mål for materialgjenvinning av ulike avfallstypar. Desse måla gjeld for Norge gjennom EØS-avtalen. Vi viser særleg til [miljømål 4.4](#) om at materialgjenvinning av avfall skal aukast. Naturressursane i verda er under auka press. Det er difor avgjerande for klima, naturen og miljøet at ressursane vert nytta langt meir effektivt, slik at vi reduserer behovet for å ta ut nye ressursar.

I [Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#) står det mellom anna at regjeringa forventar at heilskapleg masseforvaltning blir avklart i regionale og kommunale planar. Planar for større byggje- og anleggsarbeid avklarar korleis overskotsmassar skal disponerast og korleis nødvendig areal til handteringa skal sikrast. Moglegheita for ombruk og materialgjenvinning blir vurdert, og ein bør prøve å oppnå massebalanse.

Det er viktig at ein er tidleg ute med vurderingar kring massehandtering. Dersom planen fører til stort overskot/underskot/omdisponering av massar bør det utarbeidast ein massehandteringsplan som del av planen. Denne skal vera i tråd med ressurspyramiden.



I planskildringa må ein vise planen sine koplingar til nasjonale og regionale omsyn, som til dømes FN sine berekraftsmål og nasjonale forventningar. Det må også vurderast konsekvensane for klima og miljø. Det er viktig at planområdet har tilstrekkeleg areal til å sikre god massehandtering.

Det bør også avklarast om det er naudsynt med løyver etter anna lovverk, som til dømes forureiningslova og minerallova. Avklaring av plan i høve til særlovverk og sektorlover bør gjerast tidleg i planstadiet. Søknadsprosessar etter anna lovverk kan koordinerast med planprosessen.

### Ny kommuneplan

Alver kommunen er i gang med ny kommuneplan. Det er klare forventningar om at kommunen i den prosessen skal ta ut areal som er i strid med nye føringar. Statsforvaltaren meiner i utgangspunktet at særleg det sørlege arealet i denne planen bør vurderast å tilbakeførast til LNF-formål i kommuneplanen, av omsyn til landbruk og vassdrag.

### **Konklusjon**

Statsforvaltaren vurderer at planinitiativet er i strid med føringar for bustad-, areal og transportplanlegging, føringar for jordvern og vassdrag. Vi rår sterkt til at tal bustadeiningar vert tatt vesentleg ned, og at det vert tatt omsyn til dyrka mark, vassdrag og støy.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesø  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Vestland fylkeskommune  
Alver kommune

Postboks 7900  
Postboks 4

5020  
5906

BERGEN  
FREKHAUG