



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Egil Hauge, 5557 2350  
Kari Elster Moen, 5557 2370  
Arve Meidell, 5557 2110  
Torgeir Flo, 5557 2146

Vår dato  
13.12.2014  
Dykkar dato  
01.07.2014

Vår referanse  
2014/8463 421.3  
Dykkar referanse  
14/4458

Meland kommune  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

### Meland. Samordna uttale -statlege motsegner - offentlig ettersyn - kommuneplanen sin arealdel

Vi viser til brev av 1.7.2014, der kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til andre gongs offentlig ettersyn. Vi viser òg til Forsøk med samordning av statlege motsegner i arealplansaker (samordningsprosjektet), jamfør brev av 22.06.2013 og til avtale om utsett svarfrist.

#### Bakgrunn

Kommunen opplyser i oversendinga at formannskapet i møte 04.06.14. har godkjent framlegg til revidert arealplan for Meland kommune for utlegging til offentlig ettersyn. Planframlegget omfattar kart, føresegner, planskildring, konsekvensutgreiing m.m. Arealplan femner om både land- og sjøareal og gjev rammer for utnytting, bruk og vern.

Høyringsperiode var sett frå 1.7. til 1.10.2014., men fristen for å gje samordna statleg uttale er seinare utsett til 15.12.14, etter dialogmøte.

#### Aktuelle motsegnspunkt – forankring og grunngeving

Etter Fylkesmannen sitt syn har Meland kommune gjort ein omfattande og grundig revisjon av kommuneplanen sidan førre høyringsrunde. På nokre punkt er det likevel fremja motsegn / peika på vesentleg motstrid til statlege interesser i planlegginga frå statlege sektorstyresmakter. Konkret har Forsvarsbygg (FB), Kystverket (KV), Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen (SVV) og Fylkesmannen levert uttale der det er peika på tilhøve ved planforslaget som utløyser motsegner, jf. plan og bygningslova (pbl) § 5-4.

Hovudinnhaldet i dei einskilde styresmaktene sine motsegnspunkt går fram nedanfor. Elles viser vi til dei einskilde uttalebrev fra styresmaktene. Desse er lagt ved.

#### Om samordningsprosessen – saksgang

Føremålet med forsøket med samordning av statlege motsegner til kommunale planar går fram av brev av 3.9.2013 frå Miljøverndepartementet. Målet er å få til ei meir effektiv og målretta handsaming av plansaker og eit betre samarbeid mellom kommunane og statlege styresmakter. Det er også eit mål at forsøket vil medverke til å styrke kvaliteten på dei kommunale arealplanane og gjere dei lettare å gjennomføre.

Dei statlige fagorgana sender i forsøksperioden sine uttaler, med motsegn, til Fylkesmannen. Fylkesmannen samordnar høyringsuttalane i samråd med høyringsinstansane og får dermed ei utvida rolle. Fylkesmannen skal vurdere motsegner og merknader som er komne inn og gje ei samla uttale til kommunen, der det vert teke stilling til kva motsegner som skal fremjast.

Fylkesmannen kan her avskjere ei motsegn, slik at denne ikkje blir fremja for kommunen, men då etter dialog med vedkomande styresmakt. Fylkesmannen skal elles i vurderinga si alltid ha fokus på mot-

segna sitt juridiske grunnlag (forankring, tidsfrist), samt på kva for viktige nasjonale/ regionale omsyn som vert råka av planforslaget. I denne vurderinga må det òg leggjast vekt på det kommunale sjølvstyret.

Fylkesmennene kan i prosjektperioden sjølve finne praktiske løysingar for samordna uttale. I Hordaland har dette blitt løyst ved at det, innan utløp av høyringsfristen, vert halde eit samordningsmøte mellom aktuelle statlege styresmakter og Fylkesmannen, der innhald i motsegnspunkta og forankringa av desse vert diskutert. Deretter vert kommunen invitert til eit dialogmøte. Møtet er valfritt, men dersom kommunen ønskjer denne utvida dialogen, vert det sendt ut ein samordna uttale i etterkant. Av denne uttalen vil det gå fram kva for motsegner som faktisk blir fremja, eventuelt avskorne eller vert rekna som uaktuelle etter at ein utvida dialog med kommunen som planstyresmakt er gjennomført.

### **Samordningsmøte**

I denne saka er innkomne motsegnspunkt gjennomgått og drøfta i felles møte 1.12.14. med dei aktuelle statsetatane. Fylkesmannen har ikkje merknader til juridisk grunnlag og forankring i nasjonale eller viktige regionale interesser.

### **Dialogmøte med kommunen**

I tråd med rutine for samordningsforsøket, er Meland kommune invitert til og har ønska eit dialogmøte om motsegnspunkta.

Møtet vart halde den 1.12.2014 i Statens hus.

### Til stades

Frå Meland kommune:

- Nils Marton Aadland, ordførar.
- Ingvild Hjelmtveit, rådmann.
- Anny Bastesen, sektorsjef – teknisk.
- Alexander Helle, plankonsulent.
- Niels Torger Granum, GIS-konsulent.
- Kristin Nåmdal, samfunnsplanleggjar.

Frå Forsvarsbygg

- Cato Dørmænen, senioringeniør - arealplanleggar, FB-Utleie.
- Cato Johansen, seniorrådgiver, Avd. Eiendom.

Frå Kystverket

- John Morten Klingsheim – senioringeniør.

Frå NVE

- Toralf Otnes – senioringeniør.

Frå SVV

- Sindre Lillebø, seksjonssjef.
- Unn Jenny Utne Kvam, arealplankontakt.

Frå Fylkesmannen

- Lars Sponheim, fylkesmann.
- Rune Fjeld, assisterande fylkesmann.
- Egil Hauge, prosjektleiar - stab.
- Arve Meidell, seksjonssjef – KSA, plan og beredskap.
- Kari Elster Moen, seniorrådgjevar, KSA.

- Torgeir Flo – seniorrådgjevar KSA.
- Brooke Wilkerson, rådgjevar (KSA).

### Tema som vart drøfta i møtet

Lars Sponheim ønska deltakarane velkomne og orienterte om forsøksordninga med samordning av statlege motsegner i arealplansaker og dialogmøtet sin funksjon i planprosessen. Ordførar Nils Marton Aadland takka for invitasjonen. Kommunen er positiv til denne arbeidsmåten. Ordføraren orienterte kort om kommunen og kommuneplanprosessen.

Resultatet av drøftingane er summert opp etter kvart punkt, sjå elles oppsummeringa sist i brevet. Konkret vart følgjande drøfta:

### Motsegns punkt frå Forsvarsbygg

- *Konflikt mot båndleggingssone, naturvern – Herdla. Må avklare om det medfører restriksjonar på Forsvarsverksemd.*  
Forsvarsbygg opplyste at ein har vurdert dette punktet på nytt og funne at forsvaret sine interesser kan takast vare på, i dialog med vernestyresmakta. Det er oppretta ein dialog med Fylkesmannen om desse tilhøva og denne vil bli ført vidare. Motsegna vert ikkje fremja.
- *Forsvaret sitt område Skjelanger (med uavklart framtidig bruk/ status) vist som LNF-område. Kan heller ikkje godta at det er vist med omsynssone med føresegn om krav om område-regulering.*  
Det vart opplyst at ein etter ei ny vurdering har komne fram til at det ikkje vil vere knyte motsegn til planen på dette punktet. Motsegna vert ikkje fremja.
- *Utviding av AK-lokalitet innanfor militært forbudsområde – Herdlefjorden.*  
Forsvarsbygg orienterte om bakgrunnen for motsegna og saka vart drøfta. Forsvarsbygg ser ikkje at ein kan trekkje motsegna på dette punktet. Kommunen tok dette til orientering. Motsegna vert ikkje avskoren.
- *Nye føremål som småbåthamner, naustområde og næringsområde kan ikkje akseptast med mindre det vert avklart om det kan avgrense forsvaret si verksemd.*  
Forsvarsbygg orienterte om bakgrunnen for motsegna og saka vart drøfta. Forsvarsbygg ser ikkje at ein kan trekkje motsegna på dette punktet. Motsegna vert ikkje avskoren.

### Motsegns punkt frå Kystverket

- *Motsegn til at ni område der fiskeområde/ gyteområde m.v. er vist i einbruk.*  
Saka vart drøfta. Kommunen vil sjå på dette på nytt med sikte på å få inn ferdsle som ein del av arealføremålet i dei aktuelle områda. Dersom det vert gjort, vil grunnlaget for motsegna falle bort. Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert utsett, sjå oppsummering.
- *AK-område: Motsegn mot utviding av lokalitet, Kjeppvikholmen, med mindre det blir vist som kombinasjonsområde F/A, ev. redusere areal mot lei.*  
Kystverket orienterte om bakgrunnen for motsegna og korleis konflikten kan løysast. Planen kan, slik han er utforma, heimle ei utviding utover i mot leia. Kommunen vil sjå på dette på nytt og vurdere om det konfliktfylte arealet kan takast ut, eventuelt visast i kombinasjon med ferdsle. Dersom det vert gjort, vil grunnlaget for motsegna falle bort. Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert utsett, sjå oppsummering.

- *KO-område, Vardneset. Forutset at kombinasjonen også gjeld ferdsel, evt. farled for å kunne akseptere arealbruken.*  
Saka vart drøfta. Kommunen opplyste at areala med kombinerte føremål var ei vidareføring frå eldre kommuneplan. Det vart påpeika at KO-områda bør drøftast i konsekvensutgreinga. Kommunen tok elles merknadane til orientering og vil vurdere innspela som er komne til dette punktet på nytt. Motsegna vert ikkje avskoren.

Det vart elles vist til dei faglege råda i uttalen om at det vert knytt føresegn til streksymbol, bilei og at planlagt farleikorridor i Skjelangersundet og Det Naue bør visast som farlei (farleikorridor for større fartøy).

#### Motsegnspunkt frå NVE

- *Det er berre nytta aksemdskart for steinsprang, og ikkje for snøskred, jord- og flaumskred. Desse må nyttast.*
- *Det er berre stilt krav om skredvurdering i nye utbyggingsområde. NVE ønskjer primært at alle aktsemdsområde, slik dei er vist i aktsemdskart, bør visast i plankartet som omsynssoner - Fareområde skred – i alle område der utbygging er aktuelt. I alle høve må dei visast i eksisterande og nye område for utbyggingsføremål.*

Kommunen var samd i desse vurderingane og viste til at deler av faggrunlaget hadde kome inn for seint til å verte tatt med i denne runden. Det vil bli retta opp. Under føresetnad av at dette vert gjort, vil grunlaget for motsegna frå NVE falle bort. Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert utsett, sjå oppsummering.

#### Motsegnspunkt frå SVV

Det vart innleiingsvis orientert om at SVV sine motsegnspunkt i hovudsak gjeld to tilhøve, framtidig løysing for trafikksituasjonen på Flatøy og trafikktryggleik, særleg ved utbygging langs fv 564.

Motsegnene vart etter dette gjennomgått punktvis og drøfta:

- *Byggegrense på 50 m langs E39 må sikrast. (Gjeld BE1 og N1). Gje plass til framtidig utviding og nytt brufeste – Hagelsundbrua.*  
Det vart peika på at deler av avsette byggeområde kjem i delvis konflikt med ei framtidig løysing for ny bru over Hagelsundet. Kommunen var samd i at planen bør endrast og ber om å få tilsendt informasjon om framtidig trong for trafikkareal.

Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert teke endeleg stilling til etter at revidert planforslag ligg føre, jf. oppsummeringa nedanfor.

- *For BE1, N1 og II, må det i tillegg til føresegn om planfritt kryss, stillast rekkjefølgjekrav om planskild kryss på E39 før områda kan takast i bruk.*  
SVV meiner at føresegna om at nytt kryss må vere avklart, ikkje er tilfredstillande. Meland kommune gav uttrykk for at ein truleg kan ta omsyn til dette, men må vurdere om det kan gjerast unntak for ei mindre, første utbygging (anlegg for lokal padleklubb) knytt til det planlagde havsportsenteret.

Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert teke endeleg stilling til etter at revidert planforslag ligg føre, jf. oppsummeringa nedanfor.

*Område N2 må inngå i omsynssone for felles planlegging på Flatøy.*

SVV meiner at utbygging av N2 kan ha vesentlege følgjer for framtidig trafikkavvikling og at næringsområdet må planleggjast i samanheng med tilstøytande samferdselsanlegg i kryssområdet mellom E39 og fv564. Meland kommune hadde forståing for dette synet og vil vurdere storleiken på omsynssona på nytt.

Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert teke endeleg stilling til etter at revidert planforslag ligg føre, jf. oppsummeringa nedanfor.

- *SI bør takast ut av planen, ev. avgrense føremåla til offentleg eller privat tenesteyting, med rekkjefølgjekrav om planskilte kryssingar av fv 564 i aust og i vest, samt GS-løysing langs fv 244 til Sagstad skule.*

Det var semje om at ein må søkje å unngå ei senterutvikling på begge sider av vegen, som genererer mykje kryssande trafikk. I planen må ein òg søkje å redusere tapet av dyrka mark, samstundes som det vert etablert ny, trygg G/S-løysing mellom området og Sagstad skule. Det kommunen har mest trong for i området er offentlege føremål, gjerne kombinert med bustader.

Kommunen vil sjå på dette området på nytt, med sikte på å:

- ta ut viktig landbruksareal
- snevre av føremålet - til offentleg tenesteyting og bustad
- leggje inn føresegn om ny G/S-trasé samt justere arealet for skule noko i høve til landbruk, eventuelt sjå på nytt areal for skule på Flatøy.

Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert teke endeleg stilling til etter at revidert planforslag ligg føre, jf. oppsummeringa nedanfor.

- *Ta ut område B6. Ligg stort sett innanfor byggjegransa mot fv 564 og ikkje tilrettelagt for GS-løysing.*

SVV meiner at dette området er lite og skapar store utfordringar med tanke på trafikktryggleik. Bustader bør difor lokaliserast på nedsida av vegen. Kommunen hadde forståing for dette synet og tok SVV sitt syn til etterretning. Motsegna står ved lag - blir ikkje avskoren.

- *Krav om undergang for mjuke trafikkantar under fv564 på Holme og utbeta fv247 før utbygging av B10, SB2, FO\_1, T\_7 og B11.*

Til dette punktet viste kommunen til at det er lagt inn generell føresegn om at G/S-løysing skal vere etablert før utbygde område kan takast i bruk. Det var semje om at løysinga kan vere å ta med i føresegnene at kryssing skal vere planskild der Statens vegvesen krev det. Kommunen vil vurdere dette.

Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert teke endeleg stilling til etter at revidert planforslag ligg føre, jf. oppsummeringa nedanfor.

- *Rekkjefølgjerav om utbetring av fv 564 og GS-veg på strekninga Rossland skule og SB8, 9 og 10 og på strekninga forbi Fløksand. Alternativt bør SB8 og 9 takast ut og SB10 visast som spreidd, eksisterande.*

SVV peika på at det med dagens veg- og trafikktilhøve ikkje ligg til rette for ny bustadbygging i desse områda. Trygg skuleveg vart framheva som ei særleg viktig problemstilling. Sjå elles Fylkesmannen sine innspel seinare. Kommunen uttrykte forståing for at omfanget av spreidd bustadbygging bør gjennomgåast på nytt og tok elles innspelet til orientering.

Motsegna står ved lag - blir ikkje avskoren.

- *N10, Ryland. Rekkjefølgjekrav om at fv 564 mellom Brakstad/ Fløksand og Rossland må bli utbetra med GS-veg før tiltak i N10 kan takast i bruk. (Viser til KU- raud konsekvens).*  
Kommunen viste her til føresegn 1.4 og 1.5. SVV meiner at ikkje berre kryssløysing og vegar internt i planområdet, men òg vegstandard på strekninga må vurderast/ utbetrast før N10 kan takast i bruk slik planen viser. Kommunen opplyste at det uansett vert arbeidd med ei sterkt redusert løysing for dette området og at det vil vere naturleg å kome tilbake til saka seinare.

Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert teke endeleg stilling til etter at revidert planforslag ligg føre, jf. oppsummeringa nedanfor.

- *Må fastsetjast rekkjefølgjekrav om at Sambandet Vest vå vere realisert før ev. utbygging kan ta til i næringsområda N13 og N14. (Vist med raud konsekvens tema for trafikk i KU).*

Kommunen tok kravet til orientering og vil vurdere det på nytt, saman med andre innspel, etter høyringa.

Utvida dialog – motsegnsspørsmålet vert teke endeleg stilling til etter at revidert planforslag ligg føre, jf. oppsummeringa nedanfor.

- *Strekinga Fosse, Håtufte, Ådland: For generell føresegn om trafikksikringstiltak. Krav om at fv 245 på strekinga skal vere utbetra med tilbod for mjuke trafikantar. Ligg delvis inne i gjeldande reguleringsplanar, men ikkje regulert for nordre del av strekinga.*  
Kommunen uttrykte forståing for kravet, men meiner det er teke høgde for dette i generell føresegn.

Under føresetnad av at det det i ein vidare dialog vert avklart at dette er gjort, er det ikkje naudsynt å fremje motsegn.

#### Aktuelle motsegnspunkt frå Fylkesmannen:

Fylkesmannen tok ein temavis gjennomgang av planen:

### **1 Omfanget av bustad og LNF-spreidd bustad**

#### Bakgrunn

I gjeldande arealplan er det ein reserve på 1200 bustadar. I ny plan er det lagt ut 1272 dekar nytt bustadareal, tilsvarande omlag 1781 nye bustadar. Totalt ligg det i ny og gamal plan ein bustadreserve på 2981 eksklusive bustadar i områda for LNF-spreidd bustad.

I tillegg er det lagt inn 52 nye einingar i LNF spreidd (SB), totalt 86, når ein reknar med det som ligg inne i gjeldande plan. Det er òg lagt inn formålet LNF spreidd eksisterande (SE). Det gjeld 320 av totalt 560 bustadar i LNF

Bustadar fordelt på skulekrinsar:

Skulekrins	Gjeld. KPA – reg. tal tomter	Gjeld. KPA – ureg. tal tomter	Ny KPA Tal bustadar	Sum bustadar
Grasdal (gul)	83	106	157	346
Sagstad (blå)	273	297	890	1460
Vestbygd (grøn)	70	0	125	195
Rosland (rosa)	0	364	609	973

Sum bustader	426	767	1781	2974
--------------	-----	-----	------	------

Meland ønskjer å avgrense folkeveksten til 2,5 %, dvs. ikkje meir enn omlag 150 nye bustadar i året. Med bustadreserven på om lag 3000 bustadar har kommunen ein bustadreserve for 19 år framover.

På synfaring og møte 30. september vart kommunen oppfordra til å legge til rette for variert bustadstruktur, noko kommunen stadfesta at dei var opptekne av. Fylkesmannen nemnde flyktningar som ei særleg sårbar gruppe som det er viktig at kommunen legg til rette for. Fylkesmannen rådde til at kommunen greier ut om og i tilfellet kvar i kommunen det gjer seg gjeldande busettingsomsyn. Det kan vere nyttig i handsaming av saker etter jordlova, ettersom det er eit eige vurderingsmoment der.

#### Fylkesmannen si vurdering – aktuelle motsegnspunkt

Samla sett meiner Fylkesmannen at omfanget av omdisponering av dyrka mark som følgje av kommuneplanen er for stort og at kommunen må begrense dette. Meland er ein kommune med mykje aktivt landbruk, og det er kamp om areala, særleg for unge bønder.

- *Generelt er Fylkesmannen skeptisk til bustadområde som er lagt på dyrka mark, til dømes B10 Holme (31 dekar), B1 på Flatøy (27 dekar) og B15 Ryland (9,8 dekar). Av omsyn til jordvernet må desse planformåla takast ut av planen. Alternativt må ein ta ut dyrka mark frå planformålet.*
- *På Ryland/Rossland er det mykje ledig areal innanfor gjeldande bustadformål, jf. Tabellen ovanfor. Vi meiner at omfanget av bustadformål som skal ligge i planen i dette området må reduserast.*
- *På Mjåtveit (B9) er det lagt ut eit stort bustadområde på totalt 212 dekar. Her bør ein kunne avgrense området av omsyn til å verne dyrka mark (tot 37 dekar, der 27 dekar er overflate- og fulldyrka mark).*
- *Vidare meiner vi at kommunen ikkje bør bruke LNF-spreidd og bustadformål i same område. Vi forstår ønsket frå Meland om å styrke bygdene, men vil likevel rå til at ein i område med nok etterspurnad heller legg inn bustadområde. Til dømes på Rossland ligg det eit stort LNF-spreidd område, SB 9, som grensar til store areal med bustadformål, og eit litt mindre areal SB8. KSA meiner arealet til spreidd bustad SB9 og SB 8 må takast ut av planen. Eventuelt kan SB9 avgrensast og leggest som bustadformål som forlenging av eksisterande bustadområde. Med dette får ein ei betre utnytting av areala.*
- *På Sagstad er det òg lagt eit relativt stort areal til LNF-spreidd, SB1. Dette er så sentrumsnært at KSA rår til at det vert tatt ut av planen. Området er i strid med omsynet til jordvernet og landbruksinteressene.*

#### Oppsummering - bustadforemåla

Saka vart drøfta. Kommunen uttrykte forståing for dei innspela Fylkesmannen kom med. Det var semje om at planen må vurderast på nytt i høve til desse innspela. Fylkesmannen signaliserte at ein i utgangspunktet vil vere positiv til eit planframlegg som baserer seg på eit bustadrekneskap for heile kommunen med inntil 3000 nye bustader i perioden fram til 2031. Kommunen bør no gå gjennom planen og redusere talet på bustader og konsentrerer utbygginga i større grad til sentrale delar av kommunen, sett i lys av mellom anna *Statlege planretningsliner for samordna bustad- areal og transportplanlegging*. Fylkesmannen legg til grunn at tapet av dyrka mark då vert redusert som følgje av denne gjennomgangen og at bruk av føremålet spreidd utbygging vert minimalisert, jamfør òg merknadane frå Statens vegvesen.

Spørsmålet om motsegn skal fremjast vert endeleg vurdert når nytt forslag ligg føre, jamfør oppsummering nedanfor.

## **2 Næringsområde**

### Bakgrunn

Kommunen har totalt 265 dekar i reserve i næringsområde: Hjertås: 160 dekar, Mjåtveit 90 dekar, Moldekleiv 15 dekar. Mjåtveit er under utbygging, så reelt tal for ledig areal der er usikkert.

Det er lagt inn 2148 dekar nytt næringsareal i planforslaget. Dei tre største er på Landsvik, N13 (429 dekar), N14 (656 dekar) og Ryland N10 (487 dekar).

Kommunen skriv at det er størst trong for arealkrevjande næringar. Det er aktuelt med utviding av Mjåtveit næringspark og Hjertås. Det er lagt inn djupvasskai ved Hjertås N7 inntil regulert næringsområde.

### Fylkesmannen si vurdering

- Fylkesmannen meiner i utgangspunktet at N13 og N14 bør takast ut av planen som næringsformål. Kommunen ønskjer å legge til rette for næring her når vegsamband frå Nordhordland til Askøy vert realisert. Det er etter vårt syn så langt fram i tid at det er uheldig å legge arealet til næringsformål no. Planformåla vil dessutan vere i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken innanfor ATP, strandsone, landskap og landbruk.

Kommunen tok desse innspela til orientering og er samd i at planen si løysing for desse områda bør vurderast på nytt. Ein har i planen vore oppteken av å unngå at det oppstår forventning om andre former for arealbruk i desse områda og det vart diskutert om det i staden bør nyttast ei annan form for bandlegging, eventuelt om dei kommunale interessene best kan sikrast gjennom at områda vert liggjande som LNF-område. Vi vil i utgangspunktet tilrå at næringsområda vert tekne ut av denne rulleringa.

Kommunen vil gjere ei ny vurdering. Spørsmålet om motsegn vert teke opp att etter dette, jf. oppsummering nedanfor.

- På Flatøy er det lagt inn ei utviding av næringsområdet til sjø, N2. Fylkesmannen meiner det er uheldig å fylle ut eit så stort areal i sjø. Området ligg i strandsona, ikkje langt frå regionalt svært viktig friluftsområde Håøya med sjøområdet rundt, som òg har store friluftsverdiar.

Kommunen opplyste at mesteparten av utfyllinga ligg inne i eksisterande plan og at ein ønskjer å legge til rette for at verksemda skal halde fram der også framover i tid.

Fylkesmannen rår til at kommunen gjer ei grundig, ny vurdering av dette i lys av dei bindingar som ev. ligg i eksisterande planar, men òg med omsyn til dei viktige verdiane i området, knytt til friluftsliv, landskap og naturmangfald i sjø.

- Næringsområdet på Mjåtveit, N3, som er lagt inn som ein kile mellom bustadareal, er uheldig og bør takast ut. Dette arealet er spesielt godt eigna til bustadformål, med nærleiken til Frekhaug sentrum med god grønnstruktur og nærleiken til sjø. Det er òg uheldig å samlokalisere næring og bustad slik det er foreslått. Omsyn til tryggleik, folkehelse og ATP er viktige moment her.

Denne saka vart drøfta tidlegare i møtet, som ein del av heilskapen langs fv 564. Fylkesmannen oppfatta at kommunen var samd i at denne lokaliseringa og føremålsblandinga kan vere uheldig og at kommunen vil vurdere å i staden setje av området til bustadrelaterede føremål.



Kommunen gjer ei ny vurdering. Spørsmålet om motsegn vert teke opp att etter dette, jf. oppsummering nedanfor.

- I N10 på Ryland legg kommunen opp til kontorarbeidsplassar. Fylkesmannen meiner dette ikkje er riktig lokalisering av kontorarbeidsplassar, ettersom området ligg langt frå sentrum. Ei slik plassering vil difor generere mykje trafikk. KSA meiner ein må prioritere kontorarbeidsplassar i aksen Frekhaug – Knarvik. N10 ligg dessutan innanfor omsynssone for Rylandsvassdraget, tett på Eikelandsvatnet og delvis innanfor kjerneområde skog. Området må takast ut av planen fordi det er sterkt i strid med ATP, naturmangfald og landskap.

Son nemnt ovanfor vil Meland kommune uansett kome med eit nytt framlegg som vil vise ei vesentleg endra løysing for dette næringsområdet.

Spørsmålet om motsegn vert teke opp att etter dette, jf. oppsummering nedanfor.

Fylkesmannen meiner elles at kommunen har gjort eit godt grep ved å legge ut LNF-spreidd næring for å styrke landbruket.

### **3 Område for busetnad og anlegg, BE1 Midtmarka**

#### Bakgrunn

Det er lite informasjon om Midtmarka i KU til kommuneplanen. Det er vist til konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med planprogram for reguleringsplan Midtmarka i 2008.

Av vårt arkiv går det fram at arbeidet med revisjon av reguleringsplanen for Midtmarka starta i 2004, etter at gjeldande reguleringsplan (sist revidert i 1995) vart oppheva då den nye kommuneplanen vart vedteken 04.11.2004. I kommuneplanen vart samstundes Midtmarka med Håøya og Rotemyra bandlagt for framtidig regulering.

Fylkesmannen bad i samband med oppstarten av reguleringsplan om at kommunen måtte leggje planprogrammet fram for Miljøverndepartementet, på grunn av at planprogrammet var i konflikt med nasjonale føringar for arealpolitikken, jf. Forskrift om konsekvensutgreingar, § 8.

Miljøverndepartementet skreiv mellom anna følgjande i svaret, datert 14.08.2009:

--

### *Miljøverndepartementet si vurdering og tilråding*

Miljøverndepartementet viser til fylkesmannen si fråsegn om konflikt med nasjonale mål, blant anna arealpolitiske føringar for strandsona, landskapet og viktig regionalt friluftsområde. Miljøverndepartementet ser det som viktig at verknader av dei ulike utbyggingsalternativa på strandsona, landskapet og friluftsområdet vert grundig belyst i konsekvensutgreiinga.

Departementet vil òg peike på kor viktig det er at temaet friluftsliv koplast opp mot landskap, strandsona og natur- og kulturmiljø, då desse tema er grunnlaget for Håøya og Midtmarka sin verdi for friluftslivet. Ein må difor utgreie grundig korleis dei ulike utbyggingsalternativa si fragmentering av naturlandskapet påverkar området sin verdi for friluftslivet. Ein må i dette arbeidet ha fokus på avbøtande tiltak slik at ein sikrar rikeleg med grønstruktur mellom hovudinnfartsåraane, byggeområda og friluftslivsområda. I vurderinga av friluftsliv bør ein bruke metodikk frå Direktoratet for naturforvaltning si handbok 25 Kartlegging og verdisetting av friluftsområder.

### Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen meiner det er viktig at kommunen går meir grundig igjennom og opplyser om dei ulike planar og føringar som gjeld for området, ettersom dei har variert i perioden frå starten av planarbeid med reguleringsplanen frå 1995 og til no. Det har vore fleire ulike aktørar på banen. Vi legg til grunn av kommunen tek omsyn til Miljøverndepartementet sitt brev av 14.08.2009. Vi legg òg vekt på at arealdisponeringa i Midtmarka ikkje er avklart tilstrekkeleg utfyllande i kommuneplanen.

- Dei nasjonale måla og arealpolitiske føringane for strandsona, landskap, regionalt viktige friluftsområde, samt området sin verdi som lett tilgjengeleg nærfriluftareal for innbuarane i to kommunesentra, må etter Fylkesmannen sitt syn speglast at i den vidare planlegginga av området.

Kommunen gav uttrykk for at det har vore viktig å ha med nettopp desse perspektiva inn i planlegginga. Det har til dømes ikkje vore hensikta å privatisere områda mot sjøen. Ein er mellom anna samd i at byggegrenser må takast inn.

Spørsmålet om motsegn vert teke opp att når kommunen har gjort ny vurdering, jf. oppsummering nedanfor.

## **4 Strandsona - naust og fritidsbustad**

### Bakgrunn

Meland kommune ligg i sone 2, jf. statlege retningsliner for planlegging i 100-meters beltet langs sjøen. Det er i følgje planskildringa lagt inn 242 dekar med nytt areal til fritidsbustad og 36 nye naust. Kommunen ønskjer vidare ei fortetting av eksisterande naustområde. Desse er lagt inn i kommuneplanen som stadfesting av eksisterande bruk med noko fortetting. Det er talfesta kor mange nye naust som kan byggast innanfor områda. Kommunen ønskjer òg å leggje til rette for at nausteigarar skal kunne legge ut flytebrygge frå nausta sine.

Kommunen sin arealstrategi seier at dei vil leggje til rette for fritidsbustadar nord på øya.

### Fylkesmannen si vurdering

Det er eit gjeldande prinsipp at det ikkje skal byggast mange fleire naust i strandsona i sone 2, for m.a. å sikre ålmenta tilgang til strandsona for framtida. Meland kommune ønskjer å ta vare på kystkulturen, og meiner det vil vere riktig med fleire naust. Fylkesmannen meiner at det ikkje vil gå ut over kystkulturen om ein avgrensar naustområde i kommunen.

Det er vidare viktig at det, der det eventuelt skal byggast naust, vert bygd ut gjennom ei forsiktig fortetting av eksisterande naustområde. Også i desse områda må ein sikre omsynet til ålmenta sin tilgang til ferdsle og opphald i strandsona, landskap og landbruk i føresegnene.

Vi er òg usikre på om det er eit godt grep å legge naustområda i planformålet *andre typar bygningar og anlegg*. Ei anna løysing kan vere å legge naustområda i LNF-spreidd naust der ein ønskjer å legge til rette for fortetting. Formålet med det vil vere at LNF-formålet ligg i botn, og det er LNF-omsyn som skal vurderast i den enkelte byggesaka. Alternativt kan ein stille plankrav også for naustområda.

I staden for naust som legg beslag på strandsona, vil vi oppmode kommunen heller å etablere bodar for nødvendig båt- og fiskeutstyr lenger unna strandsona. Fellesnaust kan òg vere aktuelt som alternativ.

På synfaring og møte 30. september peika Fylkesmannen på at planformål fritidsbustad (og andre) generelt bør avgrensast slik at planformåla ikkje går heilt til sjøen, men at dei i staden vert avgrensa i samsvar med funksjonell strandsona. Vi viser her til plan- og bygningslova sitt krav om byggegrense, jf. pbl. § 1-8. I tillegg kom vi med eit konkret innspel til naustområdet på Rossland. Vi rådde til at ein del av arealet på NA11 bør leggjast som grønstruktur, for å sikre at tilgangen for ålmenta vert ivare tatt. Det kan òg gjelde fleire av naustområda. Desse konkrete innspela vart ikkje tekne opp att i dialogmøtet, men vi har oppfatta det slik at kommunen allereie er i gang med å rette opp planen på desse punkta. Vi reknar difor med å få kome attende til dette. Vi viser elles til kapittelet med innspel til føresegner nedanfor.

Elles vart følgjande konkrete motsegnspunkt drøfta i dialogmøtet:

- Fylkesmannen finn det uheldig å ta inn i føresegnene at alle naust kan legge ut flytebrygge.

Kommunen tok fylkesmannen sitt syn til orientering og vil ta innspela med seg i ei ny vurdering.

Fylkesmannen vil gje utfyllande merknader og endeleg vurdere motsegnsspørsmålet kva gjeld strandsona, hytter og naustområde ved neste ettersyn, men signaliserer allereie no at det er knytt motsegn til generell føresegn som heimlar flytebryggjer framfor naust.

## **5 Småbåthamner og flytebrygger (småbåtanlegg).**

### Bakgrunn

Det er lagt inn mange småbåthamner i planen. På møtet 30. september klargjorde kommunen at dei har brukt arealformålet småbåthamn både på småbåthamner, fellesanlegg og flytebryggjer. Kommunen opplyste elles at planformålet er brukt både for å stadfeste gjeldande bruk ved mindre anlegg i sjø, og for nye større småbåthamner. Det er totalt lagt ut 233 dekar til småbåthamn og flytebrygger.

Det er SM3 og SM4 i Midtmarka og SM14 og SM15 på Io som er av noko storleik.

### Fylkesmannen si vurdering

Det kan vere ein fordel å skilje mellom småbåthamner og flytebryggjer. Kommunen har etter tidlegare møte/ synfaring opplyst at ein vil sjå nærare på dette.

Slik vi ser det, er det småbåthamnene SM3 og SM4 ved Midtmarka som krev størst inngrep. I tillegg til at dei kan påverke strandsoneverdiane, inklusive landskapet, negativt. Det vart i si tid som kjent opna opp for ei stor småbåthamn på Litlebergen, nettopp for at den skulle kunne ta unna for presset på småbåthamner andre stader. Det kan vere ei betre løysing å legge til rette for ei viss utviding av denne nordover frå Litlebergen og vi saknar ei vurdering av dette alternativet.

Konkret vart elles følgjande punkt drøfta:

- Fylkesmannen vil i utgangspunktet tilrå at småbåthamnene, SM3 og SM4, på bakgrunn av sterke friluftsjnteresser, omsynet til strandsone og landskap, vert tatt ut av planen.

Kommunen tok dette til orientering og vil ta det med vidare.

Etter som kommunen har signalisert at ein no vil gå gjennom bruken av planføremåla for småbåtanlegg/ småbåthamner på nytt, vil vi vente på utfallet av denne gjennomgangen før vi tek endeleg stilling til planen si løysing for hamneområda.

## 6 Idrett, skule og senterområde

### Bakgrunn

I nærleiken av Frekhaug ønskjer kommunen å utvide skulen som ligg på Langeland, oT2. Samstundes er det ønskje om ei utviding av arealet til idrettsformål. Desse områda ligg innanfor kjerneområde landbruk, og kryssar linja mot utbygging som tidlegare har vore ei definert grense mot utbygging.

Kommunen vil og legge til rette for ei utviding av sentrumsområdet på Frekhaug med eit areal på 230 dekar, S1. Kommunen ønskjer mellom anna å byggje sjukeheim i området.

### Fylkesmannen si vurdering

Område S1: Senterområdet S1 som ligg i planen, er svært stort. Det er viktig at dette området ikkje vert ei utflyting av sentrumsområdet på Frekhaug på kvar si side av vegen, jf. ovanfor. På synfaringa 30. september spelte vi inn til kommunen at arealet burde avgrensast slik at innmark og tunet på gnr. 24 bnr. 1 vert tatt ut, for å sikre landbruksinteressene. Kommunen var einig i at det ville vere betre å legge formålsgrensa i markslagsgrensa. Sjå også det som er sagt om dette området ovanfor.

- Fylkesmannen legg til grunn at avgrensinga for område S1 mot dyrka mark vert lagt i føremålsgrensa på markslagskart.

Dersom dette vert gjort er det ikkje grunnlag for å fremje motsegn til avgrensinga.

Då det òg skal leggjast til rette for sjukeheim i området, rår Fylkesmannen elles til at dette blir i varetatt/ sikra gjennom gode føresegner til dette planformålet.

Område oT2: På synfaringa 30. september sa vi at kommunen bør vurdere ei justering av grensene for utviding av skulen. Mellom anna fordi planformålet oT2 legg beslag på tunet og den næraste dyrka marka til eit bruk. Til saman medfører oT2 at 51 dekar dyrka mark vert omdisponert.

- Ettersom det er sterke landbruksinteressar på Langeland, meiner vi at avgangen av dyrka mark må avgrensast. Ein må samstundes ta omsyn til Mjåtveitelva som ligg i bakkant av skuleformålet.

Etter dialogmøtet oppfatta Fylkesmannen at kommunen vi vurdere den samla løysinga i planen på nytt, når det gjeld plassering av offentlege formål som skule og sjukeheim. Vi støttar ei slik vurdering. Vi legg til grunn at arealet på Langeland har stor verdi for landbruket, og det vil vere viktig å ha ei langsiktig tenking for plasseringa og utviding av område til offentlege formål.

Fylkesmannen vil ta endeleg stilling til arealbruken når nytt forslag ligg føre.

## **7 Merknader til føresegner**

Fylkesmannen har vurdert føresegnene til kommuneplanen og har funne det naudsynt å peike på ein del manglar med desse. Dette temaet vart ikkje drøfta på dialogmøtet, men Fylkesmannen legg til grunn at føresegnene likevel blir gjennomgått på nytt og retta opp der det er vist til manglande heimel med vidare :

### Pkt. 1.1 Tilhøve mellom arealplan og gjeldande reguleringsplanar

Det må gå fram at det som framleis skal gjelde av tidlegare vedtekne reguleringsplanar er i samsvar med mellom anna nye nasjonale føringar. Som eit døme må det setjast byggjegranser mot sjø. Reguleringsplanar kan ikkje gjerast gjeldande framover dersom dei er i strid med nasjonale føringar, slik desse er no. Det går ikkje fram av kommuneplanen at dette er vurdert eller korleis det eventuelt er vurdert. Det må rettast opp. Det gjeld generelt til kommuneplanen og føresegnene, mellom anna også pkt. 1.6.

### Pkt. 1.2 Utbyggingsavtalar

Kommunen kan berre gje bindande føresegn om innhaldet i eventuelle utbyggingsavtalar. Det kjem ikkje fram om det er dette kommunen har gjort. Føresegna må bli klårare, elles kan den vere ugyldig. Tilvising til kommunens prinsippvedtak kan i staden gjevast som ei retningsline eller som informasjon knytt til føresegna i kommuneplanen.

### Pkt. 1.6.1

Det skal ikkje settast 0 m som generell byggjegrænse mot sjø for næring. Område for næring må avgrensast med formålsgrense. Berre der det er trong for næringsareal heilt til sjø, kan kommunen nytte 0 m som byggegrense til sjø. Noko anna er i strid med pbl § 1-8, retningslinene for differensiert forvaltning av strandlina og nasjonale føringar.

Generelle byggjegranser for fritidsbustad med 25 m frå sjø og for spreidd busetnad med ti meter frå sjø er ikkje i samsvar med pbl § 1-8, retningslinene for differensiert forvaltning av strandlina og nasjonale føringar.

Føresegna er for uklar om naudsynte tiltak for landbruket i strandsona. Det må kome klart fram at det er ei føresegn etter pble § 11-11 nr. 4. Det er vidare viktig at bygningsmassen til tuna i landbruket vert halde samla. Her må settast nokre krav til plassering. Det vil elles vere i strid med pbl § 1-8, retningslinene for differensiert forvaltning av strandlina og nasjonale føringar.

### Pkt. 1.6.3

Ei presisering trengst i andre setning: "Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare *sjø og vassdrag* enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv):"

Føresegna er elles heller ikkje klar, og kan vere i strid med plan- og bygningslova. For at det skal kunne gjerast nye ytre tiltak som nemnd her på uregulert, bygd bustadeigedom, må eigedommen ligge i LNF spreidd bustad område.

### Pkt. 1.6.4

Som ovanfor under pkt. 1.6.3.

#### Pkt. 1.6.12

Det kan ikkje opnast for eit generelt løyve til å leggje ut flytebrygge i tilknytning til naust eller kai. Det bør presiserast med krav til storleik og omsyn til ferdsel. Ei generell føresegn som dette er i strid med pbl § 1-8, retningslinene for differensiert forvaltning av strandlina og nasjonale føringar.

#### Pkt. 2.1.1 Unntak frå plankrav

Det gjeld innan område avsett til bustader. Men også her må ein sjå til at dei ledige tomtene kan byggast ut frå krav til kvalitet, leike- og areal til uteopphald og grønstruktur. Dette bør komme klarare fram. Føresegna opnar for å bygge 200 m<sup>2</sup> tilleggsareal. Vi meiner i staden at ein bør opne for ei utviding til 200 m<sup>2</sup> totalt.

#### Pkt. 2.2.2

Formuleringa "høyrrer inn under LNF omgrepet" kan ikkje nyttast. Føresegna kan ikkje fastsette kva som går inn under det eine eller andre formålet. Kommunen kan ikkje endre det som lova til ein kvar tid fastset som innhald i formåla. Vi kan heller ikkje sjå at dette kan takast inn som ei presisering av lova. Punktet må takast ut.

#### Pkt. 2.2.3

Føresegnene til LNF-spreidd bustad bør reviderast slik at ein tar inn omsyn til jordvernet. I rettleiaren [Temaveileder: Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven](#) kapittel 6.3 er det gitt døme på føresegner knytt til arealformålet LNF. I avsnitt 6.3.2 er LNF-område med spreidd busetnad omtalt. Vi rår til at det blir lagt inn føresegner som nemnt under 6.3.2.

#### Pkt. 3.4 Sone for felles planlegging

For området Skjelanger står det "Meland kommune bør planlegge området under eitt". Og for Rydland står det at "Det bør utarbeidast ein områdeplan". Dersom pkt. 3.4 skal ha ein funksjon, må det vere eit krav og ikkje berre "bør" planlegge under eitt. Det siste høyrrer ikkje heime i føresegner.

- Dialogen om føresegnene bør halde fram og Fylkesmannen reknar med vi vil få høve til å kommentere dei etter ein gjennomgang. Fylkesmannen står òg til rådvelde i dette arbeidet.

### **Andre råd/ planfaglege merknader til planen**

#### Landbruk

Omsynssone landbruk er ikkje nytta i denne kommuneplanen. Det er laga eit temakart der kjerneområde landbruk er merka av. Fylkesmannen rår til at kommunen nyttar omsynssone landbruk, til dømes ved å lage fleire plankart som har juridisk binding. Konsekvensutgreiinga er gjort på bakgrunn av registrering av kjerneområde landbruk. Det er likevel viktig at kommunen vurderer planformåla i høve til dyrka mark generelt.

Totalt er omdisponering av dyrka mark (fulldyrka-, overflatedyrka og innmarksbeite) som følgje av planen 475 dekar, noko som er eit svært høgt tal. Det nasjonale målet for jordvern er at ein på landsbasis ikkje skal omdisponere meir enn 6000 dekar. Meland sin kommuneplan åleine nærmar seg 10 % av dette. Gjennom dialogen som har vore om planen, meiner vi å ha oppnådd felles forståing om at eit nytt planforslag må føre til at arealtapet av dyrka mark vil bli redusert og fortrinnsvis vert vurdert opp mot viktige samfunnsmessige omsyn.

#### Sjødelen i planen

Det er lagt inn ei utviding av to akvakulturanlegg i sjø. Slik det går fram av planen, skal desse utvidast for å tilpasse seg den plasseringa anlegga har i dag. Fylkesmannen meiner det er uheldig at planen skal tilpasse seg anlegga, og ikkje motsett.

Arealbruken i sjø er elles mangelfullt omtala i planskildringa/konsekvensutgreiinga. Det bør rettast opp. Kyst og fjordstroka kring Meland er viktige for anadrom fisk, ikkje minst som utvandingsrute for laks og vi meiner at planløyisinga for akvakultur og kombinasjonsområde med føremon kunne ha drøfta kommunen sitt ansvar i så måte.

#### Vassdrag

Det er lagt inn fleire område for råstoffutvinning i planen. Det er viktig at desse vert avgrensa for å ta omsyn til støy. Vi rår til at det vert knytt gode føresegnar til desse områda, både for å hindre forureining til vassdrag, og for å avgrense trafikken i område som har dårleg vegstandard, og samstundes fungerer som skuleveg.

Mjåtveitvassdraget er under sterkt press p.g.a. utbygging. Det er eit godt grep å legge omsynssone over vassdraget.

#### **Oppsummering**

Meland kommune har etter Fylkesmannen sitt syn gjort eit godt arbeid med kommuneplanen. På ein del punkt, som er drøfta ovanfor, er planforslaget likevel vurdert av statlege styresmakter med motsegnrett som så konfliktfullt i høve til gjeldande statlege føringar for arealforvaltninga at det i utgangspunktet er funne grunnlag for å fremje motsegn. Men etter ein nær og utvida dialog i høyringsfasen, oppfattar vi at det er etablert ei god forståing for kva dei statlege innvendingane inneber og korleis dei kan takast vidare og løysast gjennom kommunen sitt arbeid.

Det har blitt opplyst at kommunen allereie har konkludert med at planen vil bli endra i så stor grad at det vil vere trong for eit nytt offentleg ettersyn før planvedtak kan fattast. Vidare er det signalisert at ein vil vurdere og leggje vekt på dei statlege innvendingane og det er opna opp for ei konkret oppfølging av påviste konfliktpunkt, saman med dei aktuelle fagstyresmaktene. I ein slik situasjon, der kommunen som planstyresmakt i praksis ynskjer å forlenga medverknadsfasen og leggje til rette for eit vidare, utvida samarbeid, jamfør pbl. § 1.4, ser ikkje Fylkesmannen og fagstyresmaktene som har delteke i dialogen trong for no å ta frå kommunen vedtakskompetansen, gjennom å fremje dei statlege innvendingane som formell motsegn.

Det er gjort nokre unnatak. Der ein allereie no ser at ei endring i arealbruken vil bli for konfliktfull, har ein ut frå omsynet til tidleg medverknad og framdrifta i prosessen gjort det klart at motsegn allereie er fremja.

Vi ser i møte eit endra planforslag og vil, når dette ligg føre, ta endeleg stilling til om eventuelle statlege motsegner som framleis måtte hefte ved planen skal avskjerast. For ordens skuld minner vi om at dersom kommunen likevel finn å ville vedta heile eller delar av planen slik han låg føre ved første ettersyn, utan at det er etablert endeleg semje om konfliktpunkta som er påviste, ber vi om at dei aktuelle styresmaktene og Fylkesmannen vert varsla og at det vert gjeve høve til å vurdere motsegnsspørsmålet og spørsmålet om eventuell avskjering på nytt.

Lukke til med det vidare arbeidet med planen !

Med helsing

Rune Fjeld  
assisterande fylkesmann

Egil Hauge  
prosjektleiar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Forsvarsbygg	Postboks 405 Sentrum	0103	OSLO
Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Statens Vegvesen - Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger