



Alver kommune  
Havnevegen 41 A  
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Uttale med motsegn - Offentleg ettersyn av områdeplan for Midtmarka og Rotemyra i Alver kommune

Vi viser til brev frå Meland kommunen datert 26.11.2019, med melding om offentlig ettersyn av områdeplan for Midtmarka og Rotemyra. Kommunen har ikkje ønska dialogmøte i denne saka og Fylkesmannen har fått frist til tirsdag 25.02.2020 for uttale.

### Statleg samordning

Statens vegvesen har fremja motsegn til planframlegget i brev av 11.02.2020. Fylkesmannen har vurdert motsegna i samsvar med føringane frå Kommunal og moderniseringsdepartementet, jf. brev av 22.12.2017 om Fylkesmannen sitt samordningsoppdrag. Vi finn ikkje grunnlag for å avskjere motsegna.

### Formålet med planarbeidet

Målet med planen er å utvikle ein bystruktur på Flatøy, som kan binde saman kommunesentera Frekhaug og Knarvik til ein regional småby for heile Nordhordland. Det har vore naudsynt å utforme ein overordna plan, som set rammer for omfang og plassering av busetnad, næringsområde, skule, barnehagar, vegar, teknisk infrastruktur og grøntområde, og samstundes tek omsyn til natur- og kulturmangfaldet i området, for å styre utviklinga i området og den samla arealbruken i kommunen.

Planområdet utgjer ca. 1 061 daa, og dekker i hovudsak utmarka på nordre del av Flatøy, unnateke friluftsområdet Håøyna i nordvest. Mesteparten av arealet er ikkje utbygd, men det finst nokre spreidde hytter i strandsona, samt nokre bustadar og veganlegg lengst sør i planområdet. E39 delar planområdet i to. Nordvest for vegen ligg Midtmarka og søraust for vegen ligg Rotemyra.

Planen er omfattande, og realisering av utbygginga vil gå over fleire tiår. Planen opnar for om lag 3 000 bueiningar, hovudsakleg i konsentrerte bustadområde. Fordeling i dei tre fasane er: 590, 1 000 og 1 410 bueiningar. I tillegg legg planen opp til eit næringsareal på 40 000 m<sup>2</sup> BRA, fordelt på kontor 18 000 m<sup>2</sup>, handel 6 000 m<sup>2</sup>, tenesteyting 6 000 m<sup>2</sup> og hotell 10 000 m<sup>2</sup>. Næringsarealet fordelast på dei ulike fasane, slik at områdeplanen sitt prinsipp om en berekraftig utvikling skal verte utvikla fortløpande, i følge plandokumenta.

### Plangrunnlag



I kommuneplanen er planområdet i hovudsak bygg og anlegg, småbåthamner, flytebrygger, idrettsanlegg og LNF. Det ligg også ei byggjegrænse mot sjø i plankartet. Det er lagt inn ei omsynssone for felles planlegging på Flatøy nord. I føresegnene står det : «H810\_1 Flatøy nord - Det ligg føre eit godkjent planprogram for Midtmarka. Planprogrammet skal reviderast i tråd med nasjonale føringar. Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan over området.» Andre føresegn som gjeld for området er 1.6.9 som seier at det skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad her og 2.1.4 som seier at turvegen til Håøytoppen skal takast vare på i min. 20 m brei korridor.

Området i Midtmarka har ei lang historie. I Fylkesmannen sine uttaler til kommuneplanen i 2014 og 2015 skrev vi mellom anna at KU for Midtmarka i kommuneplanen gjer lite informasjon. Vi vurderte at: *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. Og vidare:*

- *Dei nasjonale måla og arealpolitiske føringane for strandsone, 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..»*

Fylkesmannen valde å ikkje fremje motsegn til området etter at det vart lagt inn byggjegrænse mot sjø i plankartet.

### **Fylkesmannen si vurdering**

#### **Bustad-, areal- og transportplanlegging**

I vår uttale til oppstart etterlyste vi ei vurdering av kva verknad ei utbygginga i Midtmarka og Rotemyra vil ha på Knarvik som regionalsenter og Frekhaug som kommunesenter, no nærsenter. Det er uheldig om Midtmarka skal konkurrere med Knarvik og Frekhaug om folk og næring. Det er i samband med planarbeidet no utarbeida ein rapport på «*Lokale og Regionale verknader, Handel og Boliger, Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra*». Vi kan ikkje sjå at rapporten tar stilling til kva ei så omfattande utbygging vil ha å sei for utviklinga i Knarvik og Frekhaug. I planskildringa vert det konkludert med at planen gir nye moglegheiter for utvikling av Knarvik senter.

Fylkesmannen kan ikkje sjå korleis ei så omfattande utbygging i planområdet vil styrke utviklinga av Knarvik sentrum. Vi viser til at ei full utbygging i området, sjølv med ei lang tidshorisont vil ta store delar av forventade auke i folketal for heile kommunen. Det blir då vanskeleg å kome unna at om ein skal få skissert utvikling i planområdet, vil dette føre til at kommunen ikkje får ønska fortetting i Knarvik og Frekhaug og andre sentre i kommunen. Fylkesmannen si vurdering er at planen ikkje vil utvikle og styrke eksisterande tettstadar, men bli ein konkurrent til Knarvik og Frekhaug. Sjølve planområdet er mest ubyggt i dag og planen vil difor bli ein satellitt.

I notat om gjennomføring av områdeplanen, vert det vurdert at særleg byggjetrinn 3 kan verte utfordrande å gjennomføre pga omfattande rekkjefølgjekrav til naudsyn infrastruktur. Det går frem av saksgrunnlaget (m a Mobilitetsrapporten) at planområdet vil bli bilbasert i dei fyrste byggetrinna grunna manglande infrastruktur for G/S-transport og kollektivtransport. Det er knytt usikkerheit til om planen kan realiserast fullt ut både pga økonomiske tilhøve (sjå notat om gjennomføring av områdeplan) og fordi det er knytt usikkerheit til om det er nok personar som vil ønske å bu her. Faren for at dette vert ei bilbasert utbygging i svært lang tid er difor stor.



Planforslaget er i strid med Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (SPBATP) på pkt. 3 som omhandlar målet med SPBATP:

«Utbyggingsmønster og transportsystem skal vidare utvikles med sikte på å fremme kompakt utvikling av byer og større tettstader, redusere transportbehovet og styrke grunnlaget for klima- og miljøvennlige transportformer.»

Fylkesmannen meiner vidare at planframlegget er i strid med pkt 4.2:

«...Ny utbygging bør styres mot områder med færrest mulig arealkonflikter.»

Midtmarka er eit populært tur og friluftsområde og viktig «bymark» for eksisterande tettstadar. Planen vil kome i konflikt med desse kvalitetane. Nedbygginga vil særleg kome i konflikt med opplevingskvalitetar knytt til landskap og natur i sjølve Midtmarka. Dette gjeld både for turgåing i Midtmarka og for bruk av sjøen i Flatøyosen. Vi meiner også at verdien av Midtmarka for barn og unge er underkommunisert i konsekvensutgreiinga. Samanhengen mellom Midtmarkas høge skår som turområde, at terrenget er lett å gå i og at Håøya er registrert som eit viktig område i barnetrakkregistreringar tilseier at verdivurderinga av område for barn og unge er sett for lågt (til liten).

Fylkesmannen meiner også at planen bryt med SPBATP pkt 4.4:

«Potensialet for fortetting og transformasjon i byggesonene må utnyttast før nye utbyggingsområder tas i bruk.»

Kommunen har eit stort utbyggingspotensial i fortetting i eksisterande bustadområde m a i Knarvik og Frekhaug og områda tett på desse tettstadane, som må realisert før ei eventuell utbygging på Flatøy.

Fylkesmannen si vurdering er at områdeplanen for Midtmarka og Rotemyra bryt med Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging på fleire punkt. Fylkesmannen fremjar på bakgrunn av dette motsegn til områdeplanen.

### Handel

I føresegna til reguleringsplanen opnar det for forretning i senterområda (BS1-5). Det er ikkje nærare spesifisert type detaljhandel eller omfanget på denne. Dette er i strid med regional planføresegn jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Type detaljhandel og omfanget på denne må inngå i føresegna til planen. Det er viktig at det ikkje vert etablert handel som kjem i konflikt med handelsområdet til eksisterande senterområde (Knarvik og Frekhaug).

### Støy

Områdereguleringa opnar for m.a. bustadutbygging. Då ein skilde delområde som ligg tett på E39 opnar for bustadutbygging, saknar vi ein nærare utgreiing av støytemaet. Støytilhøve må kartleggast på dette plannivået for å unngå at ein regulerer bustadføresmål og anna støyfølsame føremål i område som er belasta eller vil bli belasta med høge støynivå frå dagens og framtidig vegsystem. Støyrapporten som ligg ved har ikkje vurdert ny bygging, og svarar ikkje på spørsmåla våre.

### Landbruk



Deler av tilkomstvegen sør i planområdet vil omdisponere dyrka mark og han vil føre til at både våningshus og driftsbygning må rivast. Det er vurdert tre alternative tilkomstvegar. Etter det vi kan sjå så har ein gått vidare med vegalternativ B, som er anbefalt av Norsk landbruksrådgiving vest i eit langtidsperspektiv. Slik vi forstår det vil alternativ B ta mellom 4 og 5 dekar dyrka jord. I vurderinga står det også at:

*«Fremføring av ny lokalvei, uansett alternativ, vil etter mitt syn medføre at det ikke lengre vil være selvstendig drift på bruk 1/1. Jeg mener derfor at en må vurdere muligheten for fortsatt drift av gjenværende jordbruksarealer med utgangspunkt i at de må være attraktive som leiejord. Restarealene i sør vil ikke være det, og vil temmelig sikkert gå ut av produksjon.»*

Dette er eit område som er LNF-formål i kommuneplanen til Meland. Meland kommune har også definert dette området som kjerneområde landbruk i temakart til kommuneplanen. Det er et nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 dekar dyrka jord i Norge innan 2020 jf. jordvernstrategien. Vestland fylket er eit av fylka som må omdisponere mindre for å oppfylle sin del av jordevernmålet. Vi viser også til Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023 der det mellom anna står at ein skal sikre viktige jordbruksområde og kulturlandskap gjennom langsiktige utbyggingsgrensar.

Fylkesmannen si vurdering er at tilkomstvegen frå sør til planområdet ikkje er i samsvar med verken overordna plan, Nasjonal jordvernstrategi Prop. 127 S (2014-2015) og Innst. 56 S (2015-2016) – vedlegg 4) eller Nasjonale forventningar av 14.05.2019. Fylkesmannen i Vestland fremjar motsegn til lokalveg frå sør.

#### Strandsone

I KU på tema sjøareal og strandsone blir område verdivurdert frå lite til stor, og konsekvens av utbygging vert vurdert til liten negativ samla sett. Strandsona mot Flatøyosen vert vurdert som eit område med middels verdi og konsekvens av utbygging til liten positiv. Landskapet er vurdert i egen KU, til middels verdi og utbyggingsalternativet er vurdert til samla sett å ha middels negativ konsekvens.

Fylkesmannen er positivt at planen søker å betre folk sin tilkomst til strandsona, men meiner strandsone vurderingane ikkje er balansert nok. Tilkomst til strandsona er eit viktig element i vurdering av strandsona, men er ikkje einerådane. Landskap, friluftsliv, natur og kulturmiljø er også sentralt. Når ein skal gjere strandsona tilgjengeleg kjem tiltaka ofte i konflikt med dei andre strandsoneinteressane, særleg landskap. Fylkesmannen meiner at landskap er kopla for lite saman med både friluftinteressene og strandsoneinteressene.

Fylkesmannen vil ikkje motsette seg ein offentlig tilgjengeleg kyststi, men meiner at landskapstilpassing må vert viktig i vidare detaljplanlegging. Vidare meiner vi at nedbygginga av strandsona må takast ned på andre områder, av omsyn til landskap og privatisering av strandsona.

Fylkesmannen si vurdering er at BBB1 må trekkast vekk frå Langeset. Vi meiner at BBB1 byggjer ned og privatiserer for mykje tilgjengeleg strandsone og er uheldig for landskapet.

Fylkesmannen er positiv til at Alver skal få eit sjøsportsanlegg, men saknar ei vurdering av alternative plassering. Vi kan ikkje sjå kvifor det er naudsynt å ha idrettsformål på begge sider av Skitnedalsvika. Det sørlege området har gode landskapskvaliteter og større inngrep her er ikkje ønskeleg. Det nordlege området bør vere stort nok til å utvikle eit sjøsportssenter med gode kvaliteter.



Etter det vi kan sjå så er områda med formål småbåthamn vidareført ifrå kommuneplanen utan at det er gjort nokon nye vurderingar. Flatøyosen har store friluftsiinteresser og omfanget av VS2 og VS1 er for omfattande og legg beslag på eit stort areal i sjøen. Fylkesmannen meiner at omfang av småbåthamnene må vurderast og sannsynlegvis takast ned.

Småbåthamn VS3 manglar føresegn. Føresegna i planen må gje føringar for området. Om det er snakk om store inngrep må området ha plankrav.

Fylkesmannen er kritisk til at området BKB4 går ut i sjøen. Vår vurdering er at både av omsyn til landskap og friluftsliv og privatisering av strandsona, må ein som minimum trekkje formålet tilbake til land. Helst bør formålet trekkast eit godt stykke lengre bak også, for å spare den naturlege strandlinja og gje allmenta forrang i strandsona.

Områda for fritidsbustader er lite omtalt og det er ikkje føresegn knytt til områda. Nokon av områda går heilt ned til sjøen, med byggjegrense i formålsgrensa. Byggjegrensa må trekkast lengre vekk ifrå sjøen i fleire av desse områda og det må kome klart fram i føresegna kva områda opnar for og ikkje opnar for. Landskapet er brattlendt i fleire av delområda og køyreveg til hyttene kan til dømes vere landskapsmessig uheldig.

Fylkesmannen i Vestland fremjar motsegn til planens handtering av strandsona på punkta nemnd over.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen fremjar motsegn til områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på temaa bustad-, areal- og transportplanlegging, landbruk og strandsone.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens vegvesen Region vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER