



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Saksbehandlar, innvalstelefon
Svein Kornerud, 5557 2027

Oversending av motsegn til reguleringsplan Hamneset gnr 220/10 m fl - Alver kommune

Vi sender med dette reguleringsplan for Hamneset i Alver kommune, tidlegare Lindås kommune, med motsegn til avgjerd i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Statsforvaltaren i Vestland har motsegn til reguleringsplanen.

Motsegna gjeld for heile planen med unntak av eksisterande bygg BFF1 og planlagt parkeringsplass f_SPP på oversida av vegen, sjå nærare nedanfor om omfanget av motsegna. Dei to nemnde tiltaka er ikkje i strid med byggegrensa til sjø i kommuneplanens arealdel. Resten av planforslaget er i strid med byggegrensa til sjø i kommuneplanen og til dels med formåla i denne.

Saksframstillinga og dokumenta i saka

Alver kommune sende saka til Statsforvaltaren den 19.04.2021 i to brev med dokumenta i saka, samla 18 vedlegg. Vi legg ved sjølve oversendingsbrevet av 19.04.2021 frå kommunen med ti vedlegg i saka til dette brevet. Vi sender dei resterande vedlegga i eit eige brev til departementet .

Vi sender også til departementet følgjande brev som vi ikkje kan sjå følgde med frå kommunen:

- Brev av 11.10.2018 frå Fylkesmannen i Hordaland til Lindås kommune. I brevet fremmer Fylkesmannen motsegn til reguleringsplanen. Brevet har også referat frå dialogmøtet den 28.09.2018 mellom partane.
- Brev av 14.12.2016 frå Hordaland fylkeskommune til Knut Willie Jacobsen med fråsegn til oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Vi viser elles til vedleggslista til slutt i dette brevet.

Vi viser til innhaldet i brev av 19.04.2021 frå Alver kommune til Statsforvaltaren. Det inneheld:

- Alver kommunestyre sitt vedtak av 17.12.2020 om å sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet til avgjerd.
- Dokumentliste i saka.
- Saksframstilling om utviklinga i saka.
- Alver kommune sitt syn i saka.



Plansituasjonen

Området for forslaget til reguleringsplanen er ein fritidseigedom i tidlegare Lindås kommune som no er ein del av Alver kommune. Det er kommuneplanens arealdel av 15.10.2019 i tidlegare Lindås kommune som gjeld innan denne delen av Alver kommune.

Kommuneplanens arealdel vidarefører den aktuelle eigedomen som formål for fritidsbustad. Kommuneplanen har fastsett byggegrense til sjø for å ta vare på den funksjonelle strandsona. Byggegrensa følgjer i hovudsak vegen. For den eksisterande og eldre bustaden/fritidsbustaden følgjer byggegrensa byggets fasadar på sjøsida. Mellom vegen og yttersida av fritidsbustaden langs vegen er det byggeforbod ned til sjøen.

Delar av eigedomen ligg i faresone for ras og skred i kommuneplanen. Rasfaren på staden er nærare vurdert i reguleringsplanen, sjå planomtalen og vedlegg 4 til ras-rapport. Etter denne skal det ikkje vere rasfare på området for eksisterande, eldre bygg langs vegen, nedanfor dette, eller på neset nedanfor bygget. Vi viser til denne vurderinga som er gjort i arbeidet med reguleringsplanen utan å ta stilling til om dette er aktuell vurdering i dag.

Området ligg også innanfor registrert friluftsområde og landskapsområde. Om det viser vi til fråsegn frå fylkeskommunen nedanfor.

Vi kjenner ikkje til tidlegare reguleringsplan for området.

Innhaldet i motsegna

Statsforvaltaren har motsegn til alle tiltak som er i strid med arealdelen til kommuneplanen. Det gjeld alle tiltaka i planforslaget med unntak for parkeringsplass på oversida av vegen, f_SPP og den eldre, eksisterande fritidsbustaden i BFF1, sjå vårt brev av 11.10.2018. Vi viser til plankartet for reguleringsplanen for nemninga og plasseringa av dei einskilte tiltaka i planen og motsegna.

Motsegna gjeld plan for

- to nye fritidsbustader innan BFF2 med vegen SV2,
- tre nye naust med kaifront innan BUN2 og ny flytebrygge utanfor.

- Motsegna omfattar også å gi den eksisterande sjøbua formålet fritidsbustad, BFF3, da vi ikkje kan sjå at bruk og bakgrunn for denne er tilstrekkeleg dokumentert. Vi har i alle tilfelle motsegn til omfanget av fritidsbustadformålet rundt sjøbua, da det er i strid med byggeforbodet til sjø. Vi går derfor ikkje nærare inn på byggegrensene i føresegna, der det m.a. er uklart etter § 2.1 fritidsbustad pkt. 3 kva som kan førast opp uavhengig av byggegrensene.

- Innan BUN1 er det eit eksisterande naust som synest å vere eldre. Det er i strid med formålet i kommuneplanen på staden. Vi ser ikkje grunn til å endre planformålet for dette. Vi har i alle tilfelle motsegn til omfanget av naustformålet rundt naustet, da det er i strid med både arealformålet og byggeforbodet til sjø i kommuneplanen.

Grunnlaget for motsegna er at planforslaget først og fremst er i strid med byggegrensa til sjø i plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8 og omsyna bak denne, og dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen slik desse er lagt til grunn for og kjem konkret til uttrykk i kommuneplanens arealdel på staden. Vi finn også at planen er i strid med dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, fastsett ved kg.res. den 21.05.2021.



Vi ser planforslaget etter dette for å vere i strid med rundskriv T-2/16 frå Klima- og miljødepartementet om nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet – klargjering av miljøforvaltningas motsegnspraksis, pkt. 3.11 om strandsona langs sjø. Kriteria under pkt. 2 i rundskrivet er oppfylte, sjå vår gjennomgang i dette brevet.

I tillegg er naustformåla også i strid med formålet i kommuneplanens arealdel. Formålet fritidsbustad gir ikkje heimel for å bygge naust. Det kjem klart til uttrykk i føresegnene til kommuneplanen, sjå desse pkt. 3.1.2 første avsnitt:

«Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks eller naust på fritidseigedom.»

Kommuneplanen viser her til vedtekne reguleringsplanar innan områda for arealformålet fritidsbustad. Dersom det skulle gjelde for nye reguleringsplanar, ville føresegna ha sagt det.

Om motsegna viser vi til brev av 11.10.2018 frå Fylkesmannen i Hordaland til Lindås kommune, brev av 11.03.2020 frå Statsforvaltaren i Vestland til Alver kommune og innhaldet i kommunens melding av 04.10.2018 til tiltakshavar.

Mekling

Det var mekling om planforslaget den 18.11.2020, sjå vårt brev av same dato til Alver kommune.

Føljande deltok i meklinga:

Frå Alver kommune: Sara Sekkingstad, ordførar; Malin Helene Andvik, leiar for utval for areal, plan og miljø; Siril Therese Sylta, tenesteleiar for arealforvaltning; Marianne Aadland Sandvik, avdelingsleiar for plan og byggesak, og Lennart Falkenberg-Arell, rådgjevar.

Frå tidlegare Fylkesmannen i Vestland deltok: Gunnar O. Hæreid, ass. fylkesmann og meklar; Egil Hauge, seksjonsleiar plan; Hege Brekke Hellesøe, seniorrådgjevar plan, og Svein Kornerud, sekretær.

Meklinga førte ikkje fram, da Statsforvaltaren ikkje kunne sjå noko grunnlag for å mekle:

«Fylkesmannen som meklar gjorde det klart ovanfor kommunen i møte med kommunen aleine at ein ikkje såg noko grunnlag for å mekle om denne planen. Meklinga stoppa med det.»

Kommunens handsaming og vedtak i saka.

Alver kommunestyre gjorde den 17.12.2020 føljande vedtak i saka:

«Alver kommunestyre finn ikkje å kunne imøtekomme motsegn frå Fylkesmannen i Vestland. Forslag til detaljreguleringsplan for Hamneset – Aurdal, gbnr 220/10, planid 1263-201612, som vist på plankart med siste revisjonsdato 29.5.2017 og med reguleringsføresegner med revisjonsdato 31.5.2018, skal sendas til kommunal- og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjerd, når følgjande fire vilkår er innfridd;

- 1. Fagkyndig personell må i planomtalen gjera ein KU-vurdering i tråd med krava i forskrift om konsekvensutgreiing § 6 og § 8 jf. § 10 og KMD sin rettleiar om konsekvensutgreiingar for planar etter plan- og bygningslova datert februar 2020.*
- 2. Fagkyndig personell må vurdere om plankartet er oppdatert i høve til gjeldande SOSI standard og teiknereglar i tråd med krava i kart- og planforskrifta datert 1.7.2019 og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister datert 1.7.2019.*
- 3. Fagkyndig personell må i planomtalen eller i eit eige merknadsskjema svara ut innkomne uttalar og merknadar frå offentleg ettersyn.*



4. Innhald i vilkår 1, 2 og 3 må vera sendt til kommunen for godkjenning innan 30.6.2021. Viss satt tidsfrist ikkje vert oppretthalde vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§ 5-6 og 12-13.»

For sakshandsaminga elles i kommunen viser vi til innhaldet i kommunens brev av 19.04.2021 med vedlegg, m.a. til saksframlegg i kommunen, sjå vedlegg for annan gongs handsaming av planforslaget og saksframlegg til tredje gongs handsaming med alternative forslag til vedtak.

Hordaland fylkeskommune – no Vestland fylkeskommune – si fråsegn

Hordaland fylkeskommune gav fråsegn den 14.12.2016 til oppstart av planarbeidet. Vi kan ikkje sjå at fylkeskommunen har gitt fråsegn seinare til planen.

Varsel om oppstart av planen sa ikkje noko om kva for areal som skulle utbyggjast, utnyttinga eller forholdet til arealdelen til kommuneplanen. Fylkeskommunen merka seg det, men la i si fråsegn av 14.12.2016 vekt på omsynet til strandsona og sa vidare om friluftsliv og landskap:

«Planområdet ligg i det regionale friluftsområdet Paddøyni. Området omfattar strandsona, sjø og vassdrag, og er verdisett til kategori C: Registrert friluftsområde. Hordaland fylkeskommune føreset at nye tiltak ikkje kjem i konflikt med dei regionale friluftsverdiane i området. Særleg viktig er det å belyse og konsekvensvurdere verknaden av tiltak i plan for dei visuelle verdiane knytt til friluftsliv i sjø og ålmenta si tilgang til strandsona.

Planområdet ligg innanfor det registrerte landskapsområdet Ystasundet-Midtsundet, som er eit vanleg forekommande landskap i kystbygdene på Vestlandet. Fylkeskommunen føreset at planarbeidet ikkje kjem i konflikt med landskapsverdiane i området. Særleg viktig er det å belyse og konsekvensvurdere verknaden av tiltak i plan for fjernverknaden frå sjø.»

Vurdering etter naturmangfaldlova

Dokumenta i saka manglar i det vesentlege vurderingar av naturmangfald. Vi kan ikkje sjå at det i tilstrekkeleg grad kjem fram i planomtalen til reguleringsplanen, andre dokument til denne eller i saksframlegga i kommunen. Det gjeld også for dei tema som Hordaland fylkeskommune viste til i fråsegna til planoppstart, som er friluftsverdiane og landskapsverdiane, m.a. fjernverknaden frå sjø.

Vi har søkt i vårt fylkesatlas etter aktuelt naturmangfald på staden. Det har m.a. data frå artsdatabasen m.m. Vi har ikkje funne registrert naturmangfald innan planområdet for reguleringsplanen.

Vi peiker på fråsegna frå Hordaland fylkeskommune om at planområdet er innanfor det registrerte landskapsområdet Ystasundet – Midtsundet og det som fylkeskommunen har sagt om dette. Tiltaka i planen vil ha landskapsverknader og særleg sett frå sjøen. I dette tilfellet finn vi at det ligg i kryssingspunktet mellom verknad etter naturmangfaldlova og omsynet til strandsonevernet. Vi finn at tiltaka i planen i dette tilfellet har størst verknad for omsyn til landskapet etter strandsonevernet i pbl. § 1-8, men også etter naturmangfaldlova.

Forslaget til reguleringsplan er her i strid med arealdelen i kommuneplanen. Det kan føre til andre tilsvarande tilfelle og ei utholing av byggegrensa og strandsonevernet i kommuneplanens arealdel, sjå nærare om det nedanfor. I slike tilfelle vurderer vi at verknaden av planen er vesentleg og svært stor for omsyna i strandsona og for landskapsverknadene.



Tidleg tilbakemelding frå statleg og regional styremakt

Hordaland fylkeskommune, no Vestland fylkeskommune, gav tidleg fråsegn til tiltakshavar og til kommunen om omsyna til strandsona og landskapet, sjå ovanfor for fråsegn frå fylkeskommunen.

Tidlegare Fylkesmannen i Hordaland sa i brev av 15.12.2016 til planoppstart m.a. at:

«Fylkesmannen legg til grunn at vidare planlegging skjer i samsvar med byggegrense mot sjø i arealdel av kommuneplanen og dei statlege planretningslinjene.»

Som nemnd tidlegare sa tiltakshavar i varsel om oppstart av planen ikkje noko om kva for areal som skulle utbyggjast, utnyttinga eller forholdet til arealdelen til kommuneplanen. Fråsegna måtte derfor bli generelle. Likevel fekk både tiltakshavar og kommunen tydelege tilbakemeldingar om at ein i den vidare planlegginga måtte halde seg innan kommuneplanens arealdel med byggegrensene til sjø - tiltaksforbodet til sjø - med vekt på landskapet og landskapstilpassing.

Vi kan ikkje sjå at planforslaget følgjer opp desse føringane frå regional og statleg styremakt, trass i desse tidlege og etter forholda klare fråsegna.

Statsforvaltarens nærare vurdering av motsegna og samla vurdering av saka

Vi meiner at planen er i strid med tiltaksforbodet i pbl. § 1-8 og dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona til sjø, både tidlegare planretningsline av 2011 og noverande av 21.05.2021.

Dei nye tiltaka i planforslaget er også i strid med kommuneplanens arealdel, i strid med både byggegrensene og arealformål, sjå ovanfor. Daverande Lindås kommune vedtok kommuneplanens arealdel den 15.10.2019. Vi ser ikkje grunnlag for å fråvike ein så ny kommuneplan.

Planforslaget gjeld ein eigedom som er nytta som fritidseigedom og med ein eksisterande fritidsbustad. Denne er ein del av eit tidlegare småbruk og ligg langs vegen som går over eigedommen. Eigedommen er i felles bruk av søsken som deira fritidsbustad, og det er desse som vi bygge han ut for at fleire av dei skal få eigne fritidsbustader på eigedommen i staden for noverande felles bruk.

Det som er tatt i bruk av eigedommen, er i all hovudsak området rundt fritidsbustaden langs vegen med eit hageareal knytt til denne i eit avgrensa omfang nedanfor bygget på sjøsida. Eigedommen synest elles å vere naturtomt. Det gjeld også det vesentlege av sjøkanten. Her er eit lite naust og eit sjøhus med ei mindre brygge. Elles er inntrykket at sjøkanten er urørt. Eigedommen har i dag avgrensa med inngrep.

Eigedommen har eit karakteristisk nes som det ikkje er bygd på. Det er her det er planlagt å bygge to nye fritidsbustader. Pga. neset som stikk ut i fjorden, vil utbygginga stikke seg ut og vere godt synleg frå sjøen. Pga. bratt terreng vil i utgangspunktet all utbygging bli godt synleg, men bygging på sjølve neset vil vere sær s synleg. Vi meiner at landskapsverknadene av den planlagde utbygginga vil vere store.

Planforslaget fører til ei total privatisering av eigedommen. Det ikkje lagt opp til å samle utbygginga, tvert i mot vil ein ta i bruk heile eigedommen og planområdet til utbygging og privat bruk. Nausta vil nytte den delen av eigedommen som er mest tilgjengeleg til sjø. Saman med det eksisterande sjøhuset og dei nye fritidsbustadene vil heile sjøkanten frå nabogrensa i aust og rundt neset bli lagt beslag på og privatisert.



Vi legg også vekt på at det er fleire slike område med noko utbygging langs fjorden og ei tilsvarande utbygging på desse områda vil ha ei samla stor landskapsverknad, sjå også nedanfor.

Arealformålet til fritidsbustad synest å følgje frå tidlegare kommuneplan og utan å bli revidert i rulleringa av kommuneplanen i 2019. Vi kan ikkje sjå anna enn at det er meininga at arealformålet skal ta vare på dei eksisterande fritidsbustadene på staden, og at det ikkje skal gi grunnlag for ytterlegare utbygging. Det er desse bygga langs vegen som er ramma inn av byggegrensa som er trekt langs byggfasadane på sjøsida. Slik er det gjort fleire stadar både i området og elles i kommuneplanen. Dette er den naturlege lesinga av kommuneplankartet. Det går også fram av utsegner i rapporten for kartlegging av den funksjonelle strandsona i kommune, sjå nedanfor.

Lindås kommune hadde hastverk med rullering av kommuneplanens arealdel i 2019 før kommunen blei slått saman med Radøy og Meland til Alver kommune den 01.01.2020. Det kan verke som kommuneplanen ikkje er tilstrekkeleg oppdatert ved at utbyggingsformåla ikkje følgjer byggegrensa til sjø.

Kartlegginga av den funksjonelle strandsona og dokumentasjonen av byggegrensene til sjø er utarbeidd i 2011, sjå rapporten av 28.08.2011 som er vedlagt kommunens oversendingsbrev av 19.04.2021. Det er denne kartlegginga som også er lagt til grunn for rulleringa av kommuneplanens arealdel i 2019.

Strandsona for den strekkinga som gjeld den aktuelle eigedommen, er med i kartlegginga, sjå rapporten pkt. 2.5.1 på side 19 og kart på side 21. Denne kyststrekkinga er karakterisert som brattkyst og klippekyst som er skildra slik på side 6 andre spalte i rapporten:

- *Klippekyst: Er bratt og utilgjengeleg. Normal ferdsel mellom land og sjø er vanskeleg.*
- *Brattkyst: har ei ca.2-3 meter steil bergflate ned i sjøen. Ferdsel mellom sjø og land er mogleg frå båt. Opphald og tilgjenge langs strandsona i brattkyst er begrensa. Dette er den vanlegaste strandtypen i Lindås*

Rapporten seier om landskapsverknaden av inngrep: *«Det bratte terrenget gjer at inngrep lett kan vere synlege frå sjøen.»*

Vi er einige i desse vurderingane. For akkurat denne eigedommen kan ein også seie at sjøve neset kan delvis sjåast som svabergskyst. Det skil seg ut frå terrenget elles. Vi meiner at det kan gjere tiltaka ytterlegare meir framheva og gjere landskapsverknadene verre.

For byggeområde som i dette tilfellet seier rapporten følgjande om korleis byggegrensa er fastsett, sjå nedst side 6 andre spalte:

«Alle eksisterande byggeområde (utan reguleringsplan) vert gått gjennom i dette dokumentet, og ny byggegrense er sett på bakgrunn av vurderingane gjort her. Byggegrensa er lagt etter terrenget, og i mange tilfelle i vegglivet på eksisterande bygningar, slik at desse skal kunna utbetrast og mindre tiltak på eigedomane vil vere tillate bak eksisterande bygg. Utbygging i bakkant av eksisterande bygg er i samsvar med dei statlege strandsoneretningslinene.»

Vi har ikkje merknader til dette generelle utgangspunktet. Vi forstår merknaden i rapporten slik at byggegrensa er lagt slik for at eigarar skal kunne ta vare på eksisterande bygg, eventuelt bygge til dette på den sida som vender bort frå sjøen.



For den konkrete strekninga der denne eigedommen ligg, seier rapporten på side 19 saman med naboeigedommane:

«Hytteområdet vest på Vikanes ligg i eit terreng som skrånar relativt bratt ned mot sjøen, figur 40. Hyttene er plassert like inntil lokalvegen (tidlegare hovudveg). I dette området er det naturleg å avgrense funksjonell strandsona langs vegen. Ettersom hyttene er av eldre dato og området er sett av til fritidsbusetnad i førre kommuneplan, har ein likevel valt å leggja byggegrensa som ei samanhengande line som føl fasadane mot sjøen. Området ned mot sjøen er uansett privatisert og vil ikkje opplevast som tilgjengeleg for allmenta.»

Vi er ikkje einige i at det urørte neset verkar privatisert. Elles viser vi til at landskapsverknaden er tatt med i tabell 9 på same side slik vi har gitt den att ovanfor.

Fastsetting av byggegrensa til sjø i kommuneplanens arealdel bygger på grundige vurderingar og kor strandsona er vurdert heilskapleg. Det synest å vere balanserte vurderingar og som bygger på synfaringar både på land og på sjøen, sjå rapporten nedst side 5. Kommunen har gjort både områdevis og konkrete vurderingar.

Denne heilskapen i fastsetting av byggegrensa til sjø er viktig. Den sikrar like forhold som gir grunnlag for at eigarar kan oppleve forvaltninga av strandsona som rettferdig. Det går fram av både arealplankartet til kommuneplanen og dei kartutsnitta av denne som er tatt inn i kartleggingsrapporten av 2011 for strandsoneregistreringane, at det er mange like og tilsvarande tilfelle i kommunen, også langs fjorden i nærleiken av denne eigedommen. Det er mange tilfelle kor byggegrensa følgjer eksisterande bygg, men arealformålet strekkjer seg til sjøen langt nedanfor eksisterande bygg og byggegrensa. Ei opning for anna vurdering i eit tilfelle som her, vil ha verknad også for andre eigedommar. Dersom alle desse eigedommane skulle bli so omfattande utbygde som det er foreslått her, vil det føre til ei vesentleg utbygging langs sjøen. Byggegrensa ville ha blitt sett heilt til side og føre til store endringar i fastset arealbruk etter kommuneplanens arealdel. Tidlegare Fylkesmannen i Hordaland har peika på denne problemstillinga heilt frå det første møtet med kommunen. Vi kan ikkje sjå at kommunen på noko tidspunkt har vurdert eller utgreidd dette.

Ny vurdering

Vi ser planforslaget for å være i strid med pbl. § 1-8 og dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen av 2011. Vi har no også vurdert planforslaget opp mot dei nye planretningslinene som er revidert ved kgl.res. av 21.05.2021.

Tidlegare Lindås kommune er i sone 2 både etter strandsoneretningslinene av 2011 og reviderte planretningslinjer av 2021. Det er uttalt frå departementet at forvaltningspraksis skal vere strengare no for sone 2 enn tidlegare. Vi legg mindre vekt på det i dette tilfellet, da det konkrete området ikkje er kor det er mest byggepress i kommunen, sjølv om det kan vere attraktivt til fritidsbustader. Vi vurderer tilfellet likt både etter dei nye og dei tidlegare retningslinene.

Tidlegare Lindås kommune og som no er ein del av Alver kommune, er nabokommune til Bergen. Dei sentrale områda i kommunen har byggepress pga. nærleiken til Bergen. Dei meir avsidesliggjande områda i kommunen er aktuelle og attraktive for fritidsbustader for m.a. innbyggjarane i Bergen. Vi kan derfor ikkje sjå bort frå eit visst byggepress også i desse områda, da til fritidsbustad. Vidare er det her lite tilgjengeleg strandsona pga. topografi og kysttype. Ein må derfor ha ei balansert haldning til kor restriktiv ein skal vere for utbygging til fritidsformål i strandsona, men det er all grunn til vere restriktiv for utbygging heilt til sjø. Det har verknad for både opphald langs sjøen og landskapsverknadene langs fjorden.



Planforslaget er i strid med fleire punkt i dei reviderte planretningslinene, både dei generelle omsyna i pkt. 6 og dei særlege retningslinene i pkt. 9 for sone 2. Det er i strid med landskapsverknadene frå sjøen. Det ligg heller ikkje langsiktige og heilskaplege planvurderingar til grunn for forslaget. Det er tvert i mot i strid med slike vurderingar som er nytta i kommuneplanen.

Denne saka gjeld det konkrete planforslaget. Men det er også spørsmål om ein kan bygge ytterlegare på eigedommen utan at det er i strid med både strandsonevernet etter pbl. og det som er fastset i kommuneplanen, sjå også nedanfor om alternativ plassering. Strandsoneretningslinene av 2021 skjerpar i sin ordlyd ei restriktiv haldning til fritidsbustader i strandsona, da ein har tatt ut uttrykket «i utgangspunktet». Det heiter no i pkt. 9.2:

«Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press.»

Dersom ein skulle vurdere ytterlegare utbygging av eigedommen utover det som er lovleg etablert, vil dette forslaget vere særleg i strid med pkt. 9.3 om plassering av ny utbygging, som også er likt med tidlegare planretningsline for strandsona:

«Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.

Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.»

Vi har i tillegg og for ordens skuld også vurdert planforslaget mot retningslinene for sone 3. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaka kunne ha blitt akseptert etter desse. Det gjeld både etter dei tidlegare og dei reviderte planretningslinene for strandsona. Også her gjer omsynet til landskapsopplevingar seg gjeldande. I tillegg peiker vi m.a. på følgjande ordlyd i planretningslinene for sone 3:

«Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.»

Vi kan ikkje sjå at tiltakshavar eller kommunen har vurdert eller følgt opp desse momenta. Mangelen på alternative vurderingar og utgreiingar er i strid med dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, både av 2011 og 2021, og både for sone 2 og 3.

Mangelen på alternativ vurdering understrekar trongen for motsegn til reguleringsplanen.

Vurdering av alternativ

Det er kommunen som er planstyremakt og skal i utgangspunktet ha vurdert alternativ. Alver kommune seier avslutningsvis i sitt oversendingsbrev av 19:04.2021:

«Alver kommune meiner at det vil vere mogleg å plassere naust og fritidsbustader på ein måte som vil gje avgrensa innsyn frå sjøen og vil ha ei skjerma plassering.»



I saksframstillinga til tredje gongs handsaming for Alver kommunestyre, etter meklinga, seier ein til meklinga mellom partane:

«Kommunen si innstilling til meklinga var å få avklart om det let seg gjera og byggja ut området på ein skånsam måte som samstundes sikra neset allmenn tilgjenge. Kommunen argumenterte for at å opne for ei fortetting av eksisterande område satt av til fritidsbustad i staden for og leggje ut nye område, samla sett vil bidra med reduksjon for tap av naturmangfald og strandsone verdier i kommunen.»

Vi forstår desse utsegnene slik at kommunen meiner at det kan la seg gjere å bygge ytterlegare på eigedommen på ein skånsam måte som gir avgrensa innsyn frå sjøen. Dersom kommunen meiner det, skulle kommune ha utgreidd eller fått utgreidd det. Det er ikkje vurdert noko alternativ, trass i det kommunen no seier.

Den planen som kommunen har fremma, mekla over og deretter vedtatt å sende til departementet, er ein plan for ei massiv utbygging av det arealet som er tilgjengeleg på eigedommen og tek i bruk i hovudsak heile strandsona til eigedommen. Kommunen har ikkje vurdert alternativ til denne, trass i dei tilbakemeldingane som både Statsforvaltaren og fylkeskommunen har gitt.

Dersom ein ser det som mogleg med ei alternativ utbygging, t.d. med mindre bygg og langt meir konsentrert utbygging utan å ta i bruk heile eigedommen og strandsona, vil det vere ein helt annan plan. Vi kan ikkje sjå at det er mogleg å justere eller finne brukbare løysingar ut frå dette planforslaget. Det må da eventuelt utarbeidast ein ny plan på andre premisser.

Nasjonale og vesentlege regionale interesser og tiltakets samfunnsnytte

Reguleringsplanen legg til rette for ei total utbygging av eigedommen til sjø. Det i seg sjølv er i strid med nasjonale og også vesentlege regionale interesser. I tillegg vil ein slik plan ha verknad for tilsvarande utbygging både langs denne fjorden og for mange tilsvarande tilfelle i både arealet for den tidlegare Lindås kommune, og no også for dei tidlegare tre kommunane som er nye Alver kommune. Verknaden for strandsoneforvaltninga i eit stort geografisk område vil bli vesentlege. Det er verknader av slik storleik at det ikkje er tvil om at det er av nasjonal interesse.

Tiltaket gjeld privat utnytting av eigedommen til fritidsbustad. Det er allereie ein fritidsbustad på staden som eigarane kan disponere i fellesskap. I staden ønskjer eigarane å ha kvar sin fritidsbustad. Det er private omsyn bak reguleringsplanen og gjeld fritidsbustad som ikkje er prioritert i strandsoneretningslinene. Tiltaka har liten samfunnsnytte.

Statsforvaltarens innstilling

Vi finn at det er nødvendig med motsegn i saka og innstiller på at motsegna blir tatt til følge.

Med helsing

Gunnar O. Hæreid
fungerande statsforvaltar

Svein Kornerud
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent



Vedleggsliste:

2. Brev av 14.12.2016 frå Hordaland fylkeskommune
3. Brev av 11.10.2018 med samordna motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland

Vedlegg frå Alver kommune:

4. (1) Saksframlegg til oppstart plan
5. (2) Saksframlegg til første gong offentleg ettersyn
6. (3) Melding om avslutning av plansak
7. (4) Brev frå kommunen om ny vurdering av motsegn
8. (5) Tilbakemelding frå Statsforvaltaren om motsegn
9. (6) Saksframlegg til annan gong offentleg ettersyn
10. (7) Kommunen ber om meklingsmøte
11. (8) Brev frå Statsforvaltaren om meklingsresultat
12. (9) Saksframlegg til tredje gong handsaming
13. (10) Kommuneplanens arealdel – plankartet
14. Oversendingsbrev av 19.04.2021 frå Alver kommune

Kopi til:

| | | | |
|------------------------|---------------|------|----------|
| Alver kommune | Postboks 4 | 5906 | FREKHAUG |
| Vestland fylkeskommune | Postboks 7900 | 5020 | BERGEN |