

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0030 OSLO

Deres ref
21/3461

Vår ref
21/2493-14

Dato
9. desember 2021

Uttalelse om innsigelsen til reguleringsplan for Hamneset i Alver kommune

Klima- og miljødepartementet mener at deler av reguleringsplanen for Hamneset vil komme i konflikt med miljøverdier av nasjonal interesse i strandsonen. Vår vurdering er derfor at utbygging av de to nye fritidsboligene innenfor BFF2, veien frem til disse fritidsboligene, ett av naustene innenfor BUN2 samt omgjøring av arealformål til fritidsbolig for eksisterende sjøbod og areal innenfor BFF3 ikke bør tillates. Vi mener imidlertid at oppføring av to nye naust innenfor BUN2, samt endring av arealformål til naust for arealet rundt eksisterende naust innenfor BUN1 kan tillates. Øvrige tiltak i planen knyttet til parkering og vei kan etter vår vurdering tillates. Denne begrensende utbyggingen vil etter vår vurdering være i tråd med *Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Vi tilrår derfor at innsigelsen fra Statsforvalteren i Vestland tas delvis til følge.

Vi viser til brev datert 9. august 2021 der Kommunal- og moderniseringsdepartementet ber Klima- og miljødepartementet uttale seg om Statsforvalteren i Vestland sin innsigelse til reguleringsplan for Hamneset i Alver kommune (tidligere Lindås kommune).

Saken gjelder

Reguleringsplanen for Hamneset er et privat planforslag som skal legges til rette for utbygging av en eksisterende fritidseiendom med to nye fritidsboliger og tre nye naust. I tillegg foreslår planen å omregulere en eksisterende sjøbod til fritidseiendom samt regulere arealet rundt et eksisterende naust til arealformål naust. Statsforvalteren i Vestland mener reguleringsplanen er i strid med overordnet plan og har innsigelse til følgende konkrete tiltak i planen: (i) to nye fritidseiendommer med tilhørende vegadkomst, (ii) tre nye naust med kaifront, (iii) omgjøring av en eksisterende sjøbu til fritidsbolig og (iv) omgjøring av

planformålet for arealet rundt et eksisterende naust til naustformål. Statsforvalteren viser til at planområdet har et karakteristisk ubebygd nes, der planen legger til rette for å føre opp to nye fritidsboliger. Statsforvalteren skriver at på grunn av bratt terreng vil i utgangspunktet all utbygging bli godt synlig, men at bygging på selve neset vil være ekstra synlig.

Landskapsvirkningene av utbyggingen vil derfor være store og planforslaget vil føre til en privatisering av området, inkludert store deler av sjøkanten, slik Statsforvalteren ser det. Alle de foreslåtte tiltakene ligger innenfor 100-metersbeltet. Statsforvalteren mener på denne bakgrunnen at reguleringsplanen er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. I tillegg mener Statsforvalteren at planen vil ha konsekvenser for tilsvarende utbygging både langs denne fjorden og for mange tilsvarende utbyggingssaker.

Megling førte ikke frem og Alver kommunestyre vedtok den 17. desember 2020 å sende reguleringsplan for Hamnneset til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å få saken avgjort. Det var møte og befaring i saken 29. oktober 2021. Kommunen, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Klima- og miljødepartementet, Statsforvalteren, fylkeskommunen og Miljødirektoratet deltok.

Miljødirektoratet sin vurdering

Miljødirektoratet gir følgende vurdering av saken i brev datert 10. november 2021:

"Miljødirektoratet mener at en utbygging i samsvar med reguleringsplan for Hamnneset vil være i konflikt de nasjonale strandsoneinteressene som bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen skal ivareta, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Utbyggingen er også i strid med fastsatt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel for tidligere Lindås kommune. Miljødirektoratet mener at planlagt utbygging av private fritidsboliger og naust ikke kan tillegges stor samfunnsmessig nytte, og at hensynet til de nasjonale miljøinteressene i strandsonen derfor bør tillegges større vekt." Etter direktoratets syn bør man ta Statsforvalterens innsigelse til følge.

Klima- og miljødepartementet sin vurdering

Plan- og bygningsloven § 1-8 stiller opp et forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag skal bygging i utgangspunktet unngås og man skal ta særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Etter punkt 3.11 i rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis* skal innsigelse vurderes når et planforslag kommer i konflikt med "de hensyn som Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger til grunn" eller når et planforslag "ikke har tatt særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (...) langs sjø og vassdrag".

I gjeldende *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* tilhører området med reguleringsplanen den delen av Alver kommune som ligger i sone 2. Dette er områder som regnes som å ha stort press på arealene. Ifølge Statsforvalterens oversendelsesbrev av 6. juni 2021 ligger ikke planområdet i den delen av kommunen med størst utbyggingspress, selv om området kan være attraktivt for fritidsboliger. For tiltak i sone

2 heter det i de statlige planretningslinjenes punkt 9.2 at "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". Det heter videre at "det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmenntillegte formål". Ny bebyggelse bør videre "trekkes så langt unna sjøen som mulig" (punkt 9.3), og "terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal legges vekt på å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen" (punkt 9.5).

Planområdet i sin helhet er på 13,7 dekar og har i dag noe inngrep ettersom det allerede er en fritidsbolig, en sjøbod og et naust innenfor planområdet. Det er ingen tilgang for allmennheten til strandsonen innenfor planområdet i dag, da adkomsten til sjøen går inntil den eksisterende fritidsboligen. Det er videre en liten del av planområdet som er egnet for opphold. Arealet som er egnet for opphold er begrenset i størrelse og fremstår som privatisert på grunn av en eksisterende sjøbod, et naust som ligger rett utenfor planområdet og en flytebrygge. Området i sin helhet har derfor i praksis liten eller ingen tilgang for allmennheten. Dette gjelder også fra båt. Arealet BFF2 (1,2 dekar) der det er planlagt to nye fritidsboliger ligger på en del av planområdet som er skogbevokst med bratt terreng ned til sjøen, og har ingen bruk i dag.

På grunn av terrenget og vanskelig tilgang til området er det lite potensial for at området skal bli et friluftslivsområde for allmennheten. Det er videre store arealer i området uten bebyggelse som kan brukes for å gå i land fra båt. Klima- og miljødepartementet kan ikke se at det er registrert naturmangfold i området som bør tillegges vekt i saken

Klima- og miljødepartementet vurderer derfor at det er landskapsvirkningen som er hovedkonsekvensen av foreslått utbygging. Området er eksponert fra sjøsiden, men har begrenset innsyn fra landsiden. Bygging av de to nye fritidsboligene vil innebære store terrenginngrep, som vil gi en betydelig landskapsvirkning. Dette området er i dag skogbevokst, og disse trærne vil i stor grad måtte fjernes ved en realisering av fritidsboligene. Det vil også være nødvendig med stor terrengbearbeiding.

Oppføring av tre naust innenfor BUN2 (0,6 dekar) i strandsonen og omregulering av eksisterende sjøbod til fritidsbolig innenfor BFF3 (0,2 dekar) vil også gi en landskapsvirkning fra sjøsiden. Dette vil imidlertid være i et område som har noe inngrep allerede i form av to sjøboder/naust (der det ene ligger på nabotomten rett utenfor planområdet), flytebrygge med mer. Klima- og miljødepartementet mener videre at dette ikke vil gi betydningsfulle konsekvenser for allmennhetens tilgang til strandsonen, da området i dag fremstår som privatisert og lite tilgjengelig. Det er etter vår vurdering heller ingen betydningsfulle konsekvenser for friluftsliv- og landskapshensyn knyttet til å gjøre om arealet rundt eksisterende naust innenfor BUN1 (0,1 dekar) til naustformål ettersom det allerede ligger et

naust der og området har et begrenset omfang. Videre peker både Statsforvalteren og Miljødirektoratet på at den samfunnsmessige nytten av tiltaket er begrenset. Klima- og miljødepartementet deler denne vurderingen, da det her dreier seg om utvidelser på en fritidseiendom som allerede har en fritidsbolig og planen kun kommer brukerne av eiendommen til nytte.

Tiltakene i denne planen vil altså medføre landskapseksponering, særlig fra sjøsiden. Samtidig har området ingen bruk til friluftsliv i dag og er lite egnet for både ferdsel og opphold for friluftsliv. Etter Klima- og miljødepartementet sin vurdering av miljøaspektene i saken, kan det derfor godkjennes to nye naust innenfor BUN2 ettersom det allerede er betydelige inngrep i denne delen av planområdet. Videre mener Klima- og miljødepartementet at ett av de nye naustene innenfor BUN2 og omgjøring av arealformål for eksisterende sjøbod til fritidsbolig (BFF3) ikke bør godkjennes. Dette for å redusere påvirkning på landskapet. Vi mener videre at de to nye fritidsboligene innenfor BFF2 ikke bør godkjennes på grunn av landskapsvirkningene. Klima- og miljødepartementet mener av samme grunn at veipartiet frem til disse to planlagte fritidsboligene ikke bør godkjennes. Vi kan imidlertid ikke se at øvrige tiltak i planen knyttet til parkering og vei vil gi vesentlige negative konsekvenser for friluftsliv eller landskap, og mener derfor at de kan godkjennes. Til slutt vurderer vi at arealformålet naust for areal rundt eksisterende naust innenfor BUN1 kan godkjennes.

Statsforvalteren viser blant annet til at man risikerer en omfattende utbygging langs sjøen om alle skal kunne bygge ut slik denne planen legger opp til, og peker i likhet med Miljødirektoratet på at planen er i strid med overordnet plan. Klima- og miljødepartementet mener likevel at en begrenset utbygging som skissert over, etter en konkret vurdering av virkninger for friluftsliv og landskap, vil være i tråd med retningslinjene i punkt 9.2 første avsnitt i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* og muligheten for å tillate naust som finnes i punkt 9.2 femte avsnitt.

Konklusjon

Klima- og miljødepartementet mener etter en helhetlig vurdering at to nye naust innenfor BUN2 og arealformålet naust for areal rundt eksisterende naust innenfor BUN1 kan godkjennes. Videre mener vi at de to nye fritidsboligene innenfor BFF2, veipartiet frem til disse fritidsboligene, ett av de nye naustene innenfor BUN2 samt omgjøring av arealformål for eksisterende sjøbod og arealet rundt til fritidsbolig (BFF3) ikke bør godkjennes. Øvrige tiltak i planen knyttet til parkering og vei kan godkjennes. Klima- og miljødepartementet tilrår derfor at innsigelsen fra Statsforvalteren i Vestland tas delvis til følge.

Med hilsen

Øyvind Andreassen (e.f.)
avdelingsdirektør

Sindre Bæk
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer