



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Samordna uttale med motsegn - Offentleg ettersyn - Alver - 215/2 m fl - Ytre Eidsnes - fem einebustader - detaljregulering

Vi viser til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Ytre Eidsnes. Vi viser òg til brev av 22.12.2017 der kompetanse til å samordne motsegn er delegert til Fylkesmannen, no Statsforvaltaren. Det vart halde eit dialogmøte mellom Statsforvaltaren og Alver kommune den 18.01.2022. Statsforvaltaren har fått utsett høyringsfrist til å gje samordna uttale til 28.01.22.

Føremål med reguleringsplan

Føremålet med planen er å leggje til rette for fem einebustader. Det er utarbeida konsekvensutgreiing.

Planstatus

Planområdet ligg i LNF-formål med omsynssone landbruk. Det er allereie gitt dispensasjon for oppføring av to av bustadene.

Omsynssone landbruk i KPA, føresegn 4.2.1:

«Områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor området.»

Statleg samordning

I denne saka har Statsforvaltaren ikkje motteke varsel om motsegn frå andre statsetatar.

Statsforvaltaren si vurdering

Planforslaget er i si heilskap i strid med overordna plan, og vil omdisponere dyrka mark og bygge ned kulturlandskap. Begge deler er i vesentleg strid med LNF-formålet og omsynssone landbruk. Bustadbygging her vil vidare vere bilbasert, og området har ikkje trygg ferdsel langs veg.

Det er opplyst at det ikkje er andre moglegheter for bustader i dette området. Vi er ikkje samd i den vurderinga. Det er allereie gitt dispensasjon for to bustader i planområdet. Det ligg i tillegg eit LNF-spreidd bustadområde om lag 150 meter nordvest for planområdet. I planperioden vert det opna



for to einingar der. I tillegg er det to andre LNF-spreidd-område i tilknytning til Eikanger skulekrins som også opnar for fleire einingar i planperioden. Det er også sett av fleire bustadområde i Eikangervåg og Fyllingsnes. Det er vanskeleg å sjå at det er eit stort behov og eit hastemoment i saka.

Planlegging i strid med overordna plan gjer det etter Statsforvaltaren sitt syn vanskelegare sikre heilskapleg og langsiktig utvikling i kommunen. Slik planlegging kan også skape eit press for vidare utbygging her eller i andre område som er i strid med overordna plan. I Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023, står det mellom anna:

«Effektiv og gjennomføringsretta planlegging blir sikra ved at avgjerdene blir tekne på rett plannivå, med ein detaljgrad som er tilpassa behovet. Reguleringsplanar som følgjer opp arealdelen til kommuneplanen, sikrar heilskapleg og langsiktig utbygging og gir nødvendige rammer for gjennomføringa.»

Landbruk

Planområdet består i all hovudsak av mark som er registrert som innmarksbeite og overflatedyrka mark, og ligg i eit landbruksområde med omsynssone landbruk. Det er opplyst at arealet ikkje vert nytta som innmarksbeite i dag. Planarbeidet vil likevel omdisponere mark som er registrert som dyrka mark, og som kan nyttast som innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg, det nasjonale jordvernmålet vart nyleg innskjerpa til 3000 daa årleg på landsbasis, dette skal nåast innan 2025 (jf. Prop. 200 S (2020-2021), side 143).

Planområdet ligg også tett opptil dyrka mark på fleire sider, deler er også registrert som fulldyrka areal. Samlokalisering av dyrka mark og bustader kan føre til konflikhtar og driftsulempar for landbruket. Konflikhtar kan til dømes vere knytt til støy, støv og lukt.

Konsekvensutgreiing konkluderer med ubetydeleg – noko forringa påverknad for tema naturressursar. *Areal som det er forslag til å omdisponere er av mindre omfang, og vil ikkje forringe større samanhengande jordbruksområde. Planframlegget vil ikkje redusere moglegheita til effektiv utnytting av tilgrensande jordbruksareal.*

Stasforvaltaren vurderer at verknad for landbruket vert noko underkommunisert i konsekvensutgreiinga. Vi vurderer at plasseringa midt i eit landbruksområde tett på både fulldyrka areal og overflatedyrka areal er uheldig. Det er også uheldig å omdisponere innmarksbeite, sjølv om det i dag ikkje er i bruk. I tillegg vil planen kunne føre til ytterlegare press på landbruksareal i nærleiken.

Landskap:

Planområdet ligg i ganske bratt terreng, og vil ligge godt synleg i terrenget. Eit bustadfelt vil bryte med landbrukslandskapet og verdiane som ligg i dette. Det må gjerast store terrenginngrep for å få plassert bustader i det bratte terrenget.

Barn og unge

Det er ikkje fortatt langs bilvegen frå planområde til E39. Veggen er ikkje rekna som ein trygg skuleveg, sjølv om det er gjort noko utbetring av veggen dei siste åra. Det er eit busstopp i nærleiken, men her er det berre fire avgangar om dagen på kvardagar. Det kan difor vere problematisk for barn og unge å bevege seg sjølvstendig i nærområde.

Vi oppfattar også leikearealet som er satt av i planen som inneklemt mellom hovudveg og tilkomstveg. Dette er også det mest støyutsette området i planen, sjølv om vi forstår det slik at heile arealet ligg utanfor gul støysone frå veg.



Bustad-, areal og transportplanlegging

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging legg opp til at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettstader, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlege transportformer.

I retningslinjene står det mellom anna at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnast for å oppnå effektive løysingar, og slik at transportbehovet kan avgrensast og det vert lagt til rette for klima- og miljøvennlege transportformer. Nye områder for utbygging bør styrast mot sentrumsnære område med moglegheit for utbygging med mindre arealkonflikt. Planlegging skal bidra til å styrke sykkel og gonge som transportform.

Det står også at i område med lite utbyggingspress, og kor lokale myndegheitar vurderer det som naudsynt for å auke attraktiviteten for busetting, kan det planleggast for eit meir differensiert busettingsmønster.

Planområdet ligg omlag 6,4 km vest frå nærsenteret Ostereidet og omlag 13 km aust frå kommunesenteret Knarvik. Det er 1,9 km til næraste skule, men det er ikkje planlagt eller opparbeidd trygg skuleveg. Næraste barnehage er om lag 6,4 km og nærmaste matbutikk er på Hjelmås om lag 4,5 km frå planområdet. Det er busstopp i nærleiken, men det er berre fire daglege avgangar.

Vi kan ikkje sjå noko anna enn at dette vil vere ein bilbasert utbygging. Det dreier seg om relativt få bustader, men vi vurderer det likevel som uheldig, mellom anna fordi arealet ligg i køyreavstand frå Knarvik og presset for bustadbygging må reknast som stort. Vi kan slik sett ikkje sjå at dette er eit område der det er naudsynt å auke attraktiviteten for busetjing.

Det er som nemnt også lagt til rette for eit stort bustadområde på Fyllingsnes, og det er ledige tomtar i LNF-spreidd i nærleiken av planområdet. Når nye bustadområde vert planlagt i reguleringsplan i strid med overordna plan manglar ein reelle alternativvurderingar, og presset for å planlegge for andre område i strid med kommuneplanen vil auke.

Vi vurderer at planforslaget er i strid med statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging. Den legger til rett for eit nytt bustadfelt utanfor kommunen sin senterstruktur på areal som har verdi for landbruk og kulturlandskap. Utbygginga vil ikkje styrke sykkel og gonge som transportform, men vil i all hovudsak vere ei bilbasert utbygging.

Samla vurdering før dialogmøte

Planen er i strid med overordna plan. Det er ei bilbasert utbygging, som vil påverke landbruk og kulturlandskap. Om kommunen meiner at dette er eit området som er eigna som bustadfelt, bør det vurderast i kommuneplanen, opp mot andre bustadområde som er - eller vil verte - avsette for bustadområde i framtida.

Utvida dialog med kommunen

I tråd med rutinane for samordning av motsegner, og etter at kommunen vart gjort kjend med Statsforvaltaren sitt førebelse syn, har Alver kommune og Statsforvaltaren ønska eit dialogmøte om planen, før det vert tek stilling til om det lyt fremjast motsegn. Møtet vart halde den 18.01.2022 på Teams.



Til stades frå Alver

- Sara Sekkingstad – ordførar
- Malin Andvik – utvalsleiar
- Siri Therese Sylta – tenesteleiar arealforvaltning
- Ole Martin Bolset – rådgjevar

Til stades frå Statsforvaltaren

- Nils Erling Yndesdal – avdelingsdirektør
- Egil Hauge – seksjonsleiar
- Hege Brekke Hellesøe – seniorrådgjevar

Tema som vart drøfta

Under kjem eit kort referat frå møtet og ein konklusjon.

Det vart ønskja velkomen, og planen vart diskutert.

Kommunen presiserer at dette er ein plan dei ønsker å få gjennomført. Kommunen meiner at planområdet er eit godt område for barn og vokse opp med nærleik til skog og sjø, og at dei ønskjer å tilby innbyggjarane bustader med slike kvalitetar. Kommunen var difor imøtekommande og var ute etter å sjå om det var mogleg å finne løysingar, som til dømes betre kvalitetar for leikeplassen. Kommunen var også oppteke av at området ikkje vert nytta som innmarksbeite i dag, og at landbruksverdien i planområde difor er liten.

Statsforvaltaren presenterte sitt syn på saka, jf. vurderinga ovanfor. Statsforvaltaren var opptatt av at planarbeidet ikkje er i samsvar med overordna plan, og vil kunne vere negativt for både landbruk og kulturlandskap som både kommuneplanen med LNF-formål og omsynssone landbruk og statlege føringar skal sikre. I tillegg vil meir bustadbygging her vere bilbasert og skulevegen er utan fortau og gateløys. Sjølv om det ikkje er snakk om mange bustader, vurderer Statsforvaltaren at samla sett talar dei ovannemnde punkta imot reguleringsplanen. Statsforvaltaren vurderer det difor som naudsynt å fremje motsegn til reguleringsplanen. Eit eventuelt bustadområde her må etter vårt syn skje etter ei grundig og samla vurdering i ei kommuneplanprosess. I ein kommuneplanprosess får ein løfta blikket meir, det skal gjerast ein samla vurdering i konsekvensutgreiinga, ein har større moglegheit for å sjå på alternative vurderingar og faren for ein bit for bit utbygging vert redusert.

Konklusjon

Det vart ikkje semje om planframlegget i møtet. Statsforvaltaren i Vestland fremjar difor med dette motsegn til reguleringsplanen for Ytre Eidsnes. Motsegna er forankra i *Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging, Nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S (2020-2021)* og *Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging*. Vi viser også til rundskriv T-2/14 og T-2/16.

Motsegna inneber at kommunen ikkje kan vedta planen slik han no ligg føre. Dersom kommunen, etter å ha vurdert motsegna, likevel vil gå vidare med planen, vil alternativet vere å be om meking, jf. pbl. § 5-6.

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