



ARKOCONSULT AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale til oppstartsmelding av detaljregulering - Alver - 173/3 m fl - Solbakken

Vi viser til melding om oppstart av detaljregulering for Solbakken datert 15.12.2021.

Planområdet er på om lag 18,67 daa, og ligg i Seim i Alver kommune. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting i eit eksisterande bustadområde. Tiltakshavar ynskjer å opprette ein ny grunneigedom innafor eigedommen 173/73, på arealet som i dag er regulert som leikeplass. Planen skal opne for etablering av enten ein einebustad eller ein tomannsbustad på den aktuelle tomte. I tillegg skal det etablerast ein ny, felles leikeplass for bustadane i området.

Deler av planområdet er i dag regulert gjennom Bebyggelsesplan for Solbakken, Del av gnr. 173, bnr. 3 (planid: 1263-200103). Areal er i denne planen regulert som område for bustadar, leikeplass og veg. Areal er i kommuneplan for tidlegare Lindås kommune sett av til bustad- og LNFR-føremål. Planområdet ligg innafor omsynssone for landbruk i kommuneplanen.

Statsforvaltaren sine merknader

Vi forstår det slik at hovudmålet for planen er å bygge bustad på areal som er sett av til leik i bebyggelsesplan og regulere ny leikeplass på areal som i kommuneplanen er sett som LNF med omsynssone landbruk. Ny leikeplassen vil ligge på areal som er definert som bygd mark og fulldyrka mark i marklagskart.

Statsforvaltar vurderer ny plassering av leikeplass som uheldig. Den vil omdisponere mark som er definert som fulldyrka. Teigen er i dag registrert med 7,6 daa fulldyrka mark, og er ikkje av ubetydeleg verdi for landbruket. Ein reduksjon av arealet vil kunne minske verdien og skape eit press for ytterlegare nedbygging. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Målet er nyleg innskjerpa og ny målsetting er at omdisponering av dyrka jord ikkje skal overstige 3000 daa på landsbasis, og at dette skal nåast innan 2025.

Vi vurderer også arealet som er sett av til leik i bebyggelsesplanen som meir eigna enn forslag til nytt areal. Nytt areal vil ligge tett opptil eit landbruksareal i drift, slik at leikearealet kan verte utsett for både lukt og støy. Det må også kryssast ein veg for å kome til leikearealet, rett nok ein lite trafikkert



veg. Arealet som i dag er regulert til leik ligg på sama side av vegen som bustadene. Arealet kan også i noko grad vere utsett for luk og støy frå landbruket, men vil ha ei større avstand og ein veg imellom.

Statsforvaltaren vurderer at planarbeidet er i strid med LNF-formål og omsynssone landbruk. Vi vurderer også at arealdisponering i gjeldande plan er betre enn i nytt forslag. Vi rår ifrå at ein går vidare med planforslaget.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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