



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Kommunal- og distriktsministeren

Statsforvaltaren i Vestland
Statens hus, Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Deres ref

Vår ref
22/805-2

Dato
15. mars 2022

Alver kommune - motsegn til detaljregulering for Hamneset

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner ikkje to nye fritidsbustader med tilkomstveg, og ikkje endring av eit eksisterande naust til fritidsbustad, i detaljregulering for Hamneset. Departementet legg vekt på at tiltaka vil ha negative landskapsverknader, i strid med nasjonale og vesentlege regionale interesser knytt til strandsona langs sjøen. Departementet godkjenner tre nye naust, som ikkje vil påverke allmenta sin tilgang til strandsona og i liten grad ha negativ verknad på landskapet. Departementet godkjenner og at arealet rundt eit eksisterande naust endrast til naustføremål. Motsegna frå Statsforvaltaren i Vestland er delvis teken til følge.

Bakgrunn

Detaljregulering for Hamneset i Alver kommune er sendt til departementet frå Statsforvaltaren i Vestland i brev 6. juni 2021, på grunn av ei uløyst motsegn frå statsforvaltaren. Departementet avgjer etter plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd om motsegna skal takast til følge.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av to nye fritidsbustader (BFF2) og tre nye naust (BUN2), omregulering av eit eksisterande naust til fritidsbustad (BFF3), og endring til naustføremål for arealet rundt eit eksisterande naust (BUN1).

Planområdet ligg langs Osterøyfjorden i Alver kommune (tidlegare Lindås kommune). Planområdet er på 13,7 daa, og er i dag utbygd med ein fritidsbustad, to naust og ei brygge. I kommuneplanens arealdel 2011-2023 for tidlegare Lindås kommune er området satt av til byggeområde for fritidsbustad, men med byggegrense mot sjøen langs vegen og fasaden til ein eksisterande fritidsbustad. Byggegrensa mot sjøen og arealføremålet er vidareført i

arealdel av kommuneplanen 2019-2023. Området ligg elles innanfor regionalt friluftsområde og registrert landskapsvernområde.

Statsforvaltaren i Vestland fremja motsegn til planen i brev 11. oktober 2018.

Statsforvaltaren grunnjev motsegna med at planforslaget ikkje er i samsvar med verken føremål eller byggegrense i arealdelen av kommuneplanen. Strandsona har etter statsforvaltarens syn høg landskapsverdi, og området er lett tilgjengeleg for friluftsliv frå sjø og land sjølv om det er delvis privatisert.

Mekling vart gjennomført 18. november 2020, utan at partane kom til ei løysing.

Alver kommune vedtok planen 17. desember 2020. Kommunen viser til at det ved vurdering av byggegrensa mot sjøen i 2011 vart lagt vekt på at området er privatisert. Tilgjengelegheit for allmenta til sjøområdet både frå land og sjøsida er liten. I sjøkanten er det allereie etablert to naust, og området er difor ikkje jomfrueleg frå inngrep. Kommunen meiner at ei utbygging av området ikkje vil føre til unødig privatisering av eit attraktivt område. Ein kjem difor ikkje i konflikt med interesser knytt til eksempelvis tilgang til sjø for allmenta.

Statsforvaltaren i Vestland rår i oversendingsbrevet 6. juni 2021 til at motsegna vert teken til følge. Statsforvaltaren viser til tiltaksforbodet i plan- og bygningslova § 1-8, og til dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Terrenget i planområdet er bratt, og neset der det er planlagt fritidsbustader, er ubyggd. Statsforvaltaren meiner difor at landskapsverknadene ved ei utbygging, spesielt på neset, vil bli store. Planforslaget vil òg føre til privatisering av området, inkludert store delar av sjøkanten. Saman med eksisterande og nye naust, vil heile sjøkanten verte beslaglagt. Statsforvaltaren syner òg til at reguleringsplanen er i strid med fastsett byggegrense i overordna plan.

Møte og synfaring vart gjennomført 29. oktober 2021 med representantar frå Alver kommune, Statsforvaltaren i Vestland, Miljødirektoratet, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet.

Klima- og miljødepartementet rår i brev 9. desember 2021 til at motsegna vert delvis teken til følge. Klima- og miljødepartementet peikar på at allmenta i praksis har liten eller ingen tilgang til planområdet, verken frå land eller sjøen. Arealet som er egna for opphald for allmenta er òg avgrensa i størrelse. Departementet kan heller ikkje sjå at det er registrert naturmangfald i området som det bør leggast vekt på i saka. Klima- og miljødepartementet vurderer difor at det er landskapsverknaden som er hovudkonsekvensen av føreslått utbygging.

Ei utbygging på neset med to nye fritidsbustader og veg frem til fritidsbustadane vil krevje store terrenginngrep, og skogen vil i stor grad måtte fjernast. Utbygginga vil bli godt synleg frå sjøen og ha store negative landskapsverknader. Departementet meiner difor at delområde for fritidsbustader BFF2 og tilhøyrande tilkomstveg SV2, ikkje bør godkjennast.

Klima- og miljødepartementet finn òg at ei endring av føremål til fritidsbustad (BFF3) for eit eksisterande naust ikkje bør godkjennast.

Klima- og miljødepartementet tilrår at to av dei tre nye nausta i delområde BUN2 kan godkjennast. Departement legg til grunn at området ikkje er i bruk til friluftsliv i dag, og at det er lite egna for ferdsel og opphald. Departementet legg òg vekt på at det allereie er gjort betydelege inngrep i denne delen av planområdet. For å redusere påverknaden på landskapet, meiner Klima- og miljødepartementet at eitt av dei tre nausta ikkje bør godkjennast. Departementet tilrår til slutt at regulering av areal rundt eksisterande naust (BUN1) til naustføremål, kan godkjennast.

Kommunal- og distriktsdepartementet sin vurdering

Kommunal- og distriktsdepartementet skal etter plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd ta stilling til om motsegna til reguleringsplanen skal takast til følgje, eller om kommunen sitt vedtak skal godkjennast. Departementet kan gjere naudsynte endringar i planen.

Etter plan- og bygningslova § 1-8 skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen utdjuvar den nasjonale arealpolitikken i 100-metersbeltet. Målet er å sikre allmentas interesser, og å unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinene gjer greie for dei forhold som skal vurderast konkret. Ei eventuell byggegrense bør fastsettast heilskapleg i kommuneplanen, og det er i retningslinene presisert at kommuneplanen skal leggast til grunn for eventuelle reguleringsplanar. Alver kommune ligg i sone 2, som er definert som område der presset på areala er store. I slike område skal kommunen ha ei restriktiv haldning til nye fritidsbustader, og omsynet til landskapstilpassing og til allmentas ferdsel skal vektleggast. Retningslinene opnar likevel for at ein kan tillate visse tiltak nær sjøen, som til dømes naust.

Planområdet ligg i sin heilskap i 100-metersbeltet. I gjeldande kommuneplan har Alver kommune vedtatt ei byggegrense mot sjøen som går langs eksisterande fritidsbustad. Sidan det aktuelle området både ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinene, det vil seie område med stort utbyggingspress, og i tillegg utanfor kommuneplanens byggegrense mot sjøen, meiner Kommunal- og distriktsdepartementet at ein i denne saka må vere restriktiv med å tillate ny utbygging. Delar av planområdet er òg sterkt eksponert frå sjøen, noko som betyr at nye bygg vil kunne få negativ påverknad på landskapet. På den andre sida er området lite tilgjengeleg for allmenta, og prega av noko utbygging frå før.

Nye fritidsbustader og veg (delområde BFF2 og SV2)

Delområdet ligg på eit nes som i dag består av urørt natur. Neset er i stor grad dekt med skog, og skrånar bratt ned til sjøen. Ei utbygging vil difor krevje store terrenginngrep. Departementet meiner det ikkje vil vere mogleg å legge til rette for ei utbygging av fritidsbustader på neset utan at eksponeringa mot sjøen vert stor. Av omsyn til nasjonale og vesentlege regionale landskapsinteresser knytt til strandsona, finn departementet difor at områda BFF2 (fritidsbustader) og SV2 (tilkomstveg) ikkje vert godkjent.

Endring av føremål naust til fritidsbustad (delområde BFF3)

Eit eksisterande naust ligg ut mot fjorden, og er godt synleg frå sjøen. Arealet rundt og bak naustet er bratt og lite egna for rekreasjon. På grunn av naustet og eit kaianlegg verkar området privatisert. Ei endring av føremålet til fritidsbustad vil likevel opne for ei utbygging som kan føre til ytterlegare privatisering i området. Eit naust utgjør heller ikkje den same ferdselshindringa for allmenta som ein fritidsbustad. Departementet finn difor ikkje å kunne godkjenne ein endring av det eksisterande naustet og arealet rundt (BFF3) til fritidsbustad.

Nye naust med kaianlegg (delområde BUN2)

Planen legg til rette for ei utbygging med tre naust ut mot fjorden. Delområdet grensar mot det eksisterande naustet og kaia på sørsida. Det ligg òg eit naust på naboeigedomen i grensa til planområdet.

Kommunal- og distriktsdepartementet meiner at den føreslåtte utbygginga vil ha små landskapsverknader. Departementet legg vekt på at området ikkje nyttast til friluftsliv i dag, og at det er lite egna for ferdsel og opphald for friluftsliv. Dei eksisterande nausta i området inneber at strandsona allereie er noko utbygd. Departementet godkjenner difor ei utbygging med tre naust. Det bør leggjast vekt på at nausta vert plassert og utforma slik at landskapsverknadene vert avgrensa.

Regulering av arealet rundt eksisterande naust (delområde BUN1)

Planen legg til rette for å regulere arealet rundt eit eksisterande naust til naustføremål. Naustet ligg i ei vik bak neset, og er lite synleg frå sjøen. Ei regulering av arealføremålet vil verken opne for ny utbygging, avgrense allmentas tilgang til området, eller påverke landskapsbiletet. Departementet godkjenner difor endringa.

Vurdering av naturmangfaldlova

Etter naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet som gjeld naturmangfald. Vurderingane skal gå fram av vedtaket. Statsforvaltaren har ikkje funne registrert naturmangfald innan planområdet. Gjennomføring av planforslaget vil difor ikkje vil ha vesentlege verknader på naturmangfald. Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfaldet i planområdet vurderast som tilstrekkeleg, jf. naturmangfaldlova § 9.

Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd, godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet Alver kommunestyre sitt vedtak 17. desember 2020 om reguleringsplan Hamneset, med følgende endringar:

- **Delområda BFF2 (fritidsbustad), og SV2 (veg) vert teken ut av planen.**
- **Endring av arealføremål frå naust til fritidsbustad for BFF3 vert ikkje godkjend.**

Departementet ber om at kommunen gjer dei naudsynte endringane i planen. For kunngjering av planen gjeld plan- og bygningslova § 12-12 andre ledd.

Med helsing



Bjørn Arild Gram

Kopi

Alver kommune
Klima- og miljødepartementet
Miljødirektoratet

KOPPI