

### **Kommentarer til Statsforvalterens skriv:**

«Statsforvaltaren i Vestland har gjeve uttale i brev datert 10.11.2021: Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. planog bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd. Det er ikkje opplyst kor stort tiltaksområdet er. Det er i søknaden om dispensasjon lagt ved ein ca. avgrensing av tiltaksområdet, som ser ut til å vere om lag 20 daa. Sjølve situasjonsplanen ser ut til å omfatte eit litt mindre areal. Det er uansett eit stort areal det er snakk om her. I utgangspunktet er dispensasjon frå plankrav mest aktuelt for mindre tiltak i område som er nesten ferdig utbygd. I denne saka er det snakk om utbygging av eit stort tiltak, i eit område som i lita grad er bygd ut. Tiltaket er i samsvar med arealformålet i overordna plan, men ein reguleringsplan skal sikre at dei konkrete tiltaka ikkje får vesentleg verknad for samfunn og miljø jf. pbl. § 12-1. Han skal også sikra at det vert gode løysingar for planområde og nærliggande område. Ein reguleringsplan skal omfatte plankart, føresegn, planskildring og ein ROS-analyse. Ein reguleringsplan omfattar også større grad av medverknad enn ein dispensasjon. Det kan verte krevjande for kommunen å sikre alt ein skal sikre i ein reguleringsplan i ei dispensasjon og byggesak, og saka vert i mindre grad opplyst.»

*Fordelene er klart større enn ulempene med at vi flytter ut fra sentrum. Alle løsninger med infrastruktur blir mye bedre og trygger for alle brukere.*

### **Statsforvalter mener det er satt av for stort areal**

*Til dette er det å si at hagesenter er en arealkrevende bedrift, og berører i svært liten grad naboer.*

*Til det grønne skifte er akkurat slike bedrifter som hagesenter en veldig viktig del i denne prosessen.*

*Dette har vi ivaretatt på best mulig måte, det blir bedre og tryggere løsning med tilkomst enn den de har i dag.*

### **Kommentar till ROS-analyse frå Statsforvalter:**

«I denne saka er det utarbeida ein dispensasjonssøknad som vurderer mange av dei same temaa, som ein planskildring og ein ROS-analyse ville vurdert i ein reguleringsplan, men på ein enklare og mindre systematisk måte. Utan ein skikkeleg ROS-analyse er det større sjanse for at risiko og sårbarheit ved tiltaket ikkje vert fanga opp eller handtert. Vi gjer merksam på at kommunen er ansvarleg for dette.»

*Det er gjort ROS-analyse i dispensasjonssøknaden*

### **Kommentar frå Statsforvalteren til vedr støy:**

Vi kan ikkje sjå at støy er godt nok vurdert i saka. Det kjem ikkje klart fram om hagesenteret vil auke støyen i området, i anleggsperioden eller driftsperioden. Dette er i utgangspunktet eit plantema jf. T-1442/2021. Dette må eventuelt handteres i dispensasjonen.

*Dette er hensyntatt i byggesaken*

### **Kommentar frå Statsforvalter:**

«I utgangspunktet vurderer vi at storleiken på tiltaksområde og tiltaka tilseier at det bør utarbeidast ein reguleringsplan, slik at ein kan sikre tilstrekkeleg medverknad og at viktige omsyn vert ivaretatt. Kommunen må avklare om tiltaket kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn jf. pbl. § 12-1. Om det er fare for dette, bør det ikkje gjevast dispensasjon frå plankravet. Kommunen må også vurdere om tiltaket er KU pliktig jf. forskrift for konsekvensutgreiing»

*Bygdefolka i og rundt Knarvik vil ha hagesenter, og støtter oss veldig på dette. Dee fortjener det også. Dette tilbudet må være sentralt når Knarvik skal bli bygdeby, alle trenger blomster!*

### **Kommentar fra Statsfovalter:**

«Vi forstår det slik at det er viktig for verksemda å finne ny tomt innan kort tid. Vi har forståing for at det vil vere svært uheldig for *verksemda* å få eit lengre opphald i drift medan ein utarbeider ein reguleringsplan. Vi vil likevel peike på at dette ikkje berre dreier seg om flytting av verksemda, men også ei vesentleg utviding av ho. Konsekvensane av dette må vurderast.»

*Vi har hatt denne eiendommen i ca 12 år, og har hele tiden holdt fast i at vi ville bygge et flott og moderne hagesenter i Knarvik, og stort nok. Det vi flytter fra har fra første dag vært for lite, tungvint og hatt store parkeringsproblemer. Vi høysesongen om vår og sommer er det mange som ikke kommer til oss grunnet plassproblem. Strilene har hatt som tradisjon å reise over fjorden i retning Bergen, og mange velger da å gjøre all sin handel i Åsane når de først besøker Hageland der. En del velger selvsagt å dra til Hageland Eikanger, men her er det ikke annen handel, og kunder ønsker helst ha det meste så nærme som mulig. I alle kundeundersøkelser med kunder går det igjen at det er for lite og for trangt hos oss. Den størrelsen vi planlegger nå er for fremtiden, og et hagesenter krever areal for å ha gode løsninger til vareeksponering av alle varegruppene som er naturlig i en slik bedrift. Det skal godt med plass til lagervarer, og ikke minst gode og trygge løsninger i og rundt hagesenteret for brukerne, ansatte og leverandører. Hagelandgruppen er Norges største på hagemøbler, og da vi også skal ha lager for denne varegruppen krever det stort utstillingsareal og lagerkapasitet. .*

### **Kommentar fra Statsforvalter**

«Statsforvalteren vurderer at det er uheldig å dispensere frå plankrav for eit så omfattande prosjekt. Om kommunen vurderer at det er særskild viktig at hagesenteret får flytte til Gjervik no, kan det vurderast å gje ein mellombels dispensasjon frå plankravet. Det bør då også vurderast om prosjektet kan skalerast ned, slik at tiltaket i mindre grad vert i konflikt med krav om regulering.»

*Når vi nå planlegger å bygge nytt hagesenter, så bygger vi for fremtiden, og de planer som Alver Kommune har for Knarvik Sentrum. 10 mål kan virke stort, men vi som driver i dette markedet vet at 10 mål er den rette størrelsen til kundegrnlaget i vårt område, og det er denne størrelsen som er anbefalt for fremtiden vår her. Kundegrnlaget i Knarvik vil heller ikke bli mindre i fremtiden, tvert om.*

Med vennlig hilsen

Torhild V og Kristoffer Sjøderstrøm

Knarvik 20.04.22

