



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Samordna uttale med motsegn - Alver - 310/92 - Holme - bustadfelt - reguleringsplan

Vi viser til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Holme bustadfelt. 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 23.08.2022. Statsforvaltaren har fått utsett høringsfrist til å gje samordna uttale til 13.09.22.

Planstatus

I kommuneplanen for Meland er området ein del av eit større område som er sett med formål bustad. Planforslaget er i samsvar med overordna plan.



Statleg samordning

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



Statsforvaltaren si vurdering

Bustad-, areal- og transportplanlegging

Holme ligg ikkje i eit senter i kommunen. Det er om lag 5 km til Frekhaug, som er lokalsenter i kommunen. Det vert opna for 30 nye bustadeiningar. Dette vert ei relativ tett utbygging når planområdet ikkje er større enn 30 daa. Sjølv om det er butikk, skule og barnehage i nærleiken, er det ikkje her ein skal legge til rette for stor befolkningsauke. Arealet ligg utanfor både regional og lokal vekstsone i Regional areal og transportplan for Bergensområdet. Bustadene på Holme vil vere i konkurranse med bustader i Frekhaug, som ligg i lokal vekstsone fordi Frekhaug var kommunesenter i tidlegare Meland kommune. Det er ikkje definert eigne vekstsonar i kommuneplanen.

Vi vurderer at det ikkje bør vere meir enn 20 bustadeiningar innanfor dette planområdet, helst mindre. Eit høgare tal enn dette vil utfordre Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transsportsplanlegging. Arealet ligg ikkje i ei vekstsone, og vil vere i konkurranse med bustadutvikling i Frekhaug. Det bidreg difor ikkje til utvikling av kompakte byar og tettstader. Ei slik tett utbygging vil også påverke kulturlandskapet. Eit lågare tal bustadeiningar vil vere gunstig for landskapet. I Regional areal og transportplan for Bergensområdet står det mellom anna at «*Utanfor dei regionale vekstsonene er voluma av vekst lågare og transportomfanget som skapast mindre. Ein prioriterer her omsynet til grønstruktur og arealverdier sterkare.*» Vi kan ikkje sjå at dette er følgt opp i denne saka. Området ligg også i eit området som er definert som kjerneområde landbruk og kulturlandskap.

Utbygginga her vil kunne føre til forventningar om å få bygge tilsvarande tett på resten av arealet som er sett av til bustad i kommuneplanen. Ei tilsvarande tett utbygging på resten av arealet vil vere svært uheldig og ikkje i samsvar med Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transsportsplanlegging. Utbygging på det resterande området vil også vere svært uheldig for landbruket, både med tanke på omdisponering av dyrka mark og påreknelege driftsulemper på grunn av nærleik til dyrka mark. Det er uheldig at ein ikkje har løfta blikket i denne saka og regulert heile bustadområdet samla. Omsynet til omdisponering av landbruksareal er vesentleg innskjerpa sidan 2015 då dette arealet kom inn i kommuneplanen.

ROS-analysen

ROS-analysen til planen er uklar. Definisjonen av akseptkriteriene samsvarar ikkje med matrisa. Det er til dømes definert 5 nivå av konsekvens, medan det i matrisa er 6 nivå som til dels kallast noko anna. Dette må rettast opp, slik at analysen er klar på kva akseptkriteria som ligg til grunn.

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 23.08.2022 på Teams.

Til stades frå Alver

- Anne Grete Eide – nestleiar i areal plan og miljø
- Siri Therese Sylta – tenesteleiar arealforvaltning
- Ingrid Raniseth – sakshandsamar

Til stades frå Statsforvaltaren

- 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 var opptatt av at dei ønskjer å ta heile kommunen i bruk, og ha vekst i distrikta også. Statsforvaltaren var oppteken av at denne veksten må vere balansert, og ikkje vere i strid med statlege føringar som statlege planretningslinjer for bustad areal og transportplanlegging. 30 nye bustader i planområdet er problematisk med tanke på dette. Det vart også vist til at det berre er ein del av eit større bustadområde i kommuneplanen som vert regulert, og at ei tilsvarande utvikling i resten av bustadområdet vil vere veldig problematisk. Heile bustadområdet bør regulerast samla. Då kan ein kan sjå heilskapleg på kva tal bustader ein kan tole i området med tanke på bustad, areal og transport, klima, landbruk, landskap, vassdrag og rasfare.

Kommunen ønskjer klarheit i om Statsforvaltaren meiner at 20 einingar er maksimalt, sjølv om planområdet vert utvida. Kommunen meiner også at dei kan vurdere resterande bustadområde i kommuneplanprosessen. Dette vart diskutert. Statsforvaltaren vurderer at bustadområdet bør ha maksimalt 20 nye einingar og at dette bør gje rom for ein tilstrekkeleg vedlikehaldsvekst på Holme. Statsforvaltaren var også skeptisk til å vente på avklaring for resten av bustadområdet til kommuneplanprosessen. Det vil vere uheldig om det skulle kome ein oppstart for regulering i mellomtida.

ROS-analysen vart raskt diskutert, og den skal oppdaterast. Statsforvaltaren tok i møtet ikkje stilling til om det var naudsynt med motsegn til planen. Det vart konkludert med at kommunen skulle sende oppdatert ROS-analyse, når den er klar. Statsforvaltaren fekk frist til 13.09.22 for å komme med uttale til planen. Kommunen ønskte eit kort møtereferat før dette, for å kunne ta stilling til om dei ønskjer å arbeide vidare med planen. Dette vart sendt 25.08.22.

Statsforvaltaren si vurdering etter møtet

Statsforvaltaren fekk oversendt oppdatert ROS-analyse 06.09.2022, og melding om at kommunen ikkje kjem til å gjere endringar i planen etter dialogmøte den 08.09.22.

Etter det vi kan sjå er ROS-analysen no oppdatert slik at det går klart fram kva som er akseptkriteria. Vi ser ikkje at det er naudsynt å fremje motsegn på dette punktet.

Statsforvaltaren fremjar med dette motsegn til tal bustadeiningar i reguleringsplan for Holme. Motsegna er forankra i Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Hege Brekke Hellesø
seniorrådgjevar

Kopi til:

Vestland fylkeskommune
Statens vegvesen Region vest

Postboks 7900
Postboks 43

5020 BERGEN
6861 LEIKANGER