

Arkiv:

<arkivID><jplD>
Plannavn-Holme,
Komnr-4631, GBNR-
310/5, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

21.02.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
042/23	Utval for areal, plan og miljø	15.03.2023
	Alver kommunestyre	

**Planinitiativ til avklaring - Detaljregulering Holme Aust, gbnr. 310/5,14 mfl.
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre stansar privat planinitiativ for oppstart av detaljregulering ved Holme Aust, gbnr. 310/5,14 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.»

Utval for areal, plan og miljø 15.03.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Alver kommunestyre støttar det private planinitiativet for oppstart av detaljregulering ved Holme Aust, gbnr. 310/5,14 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

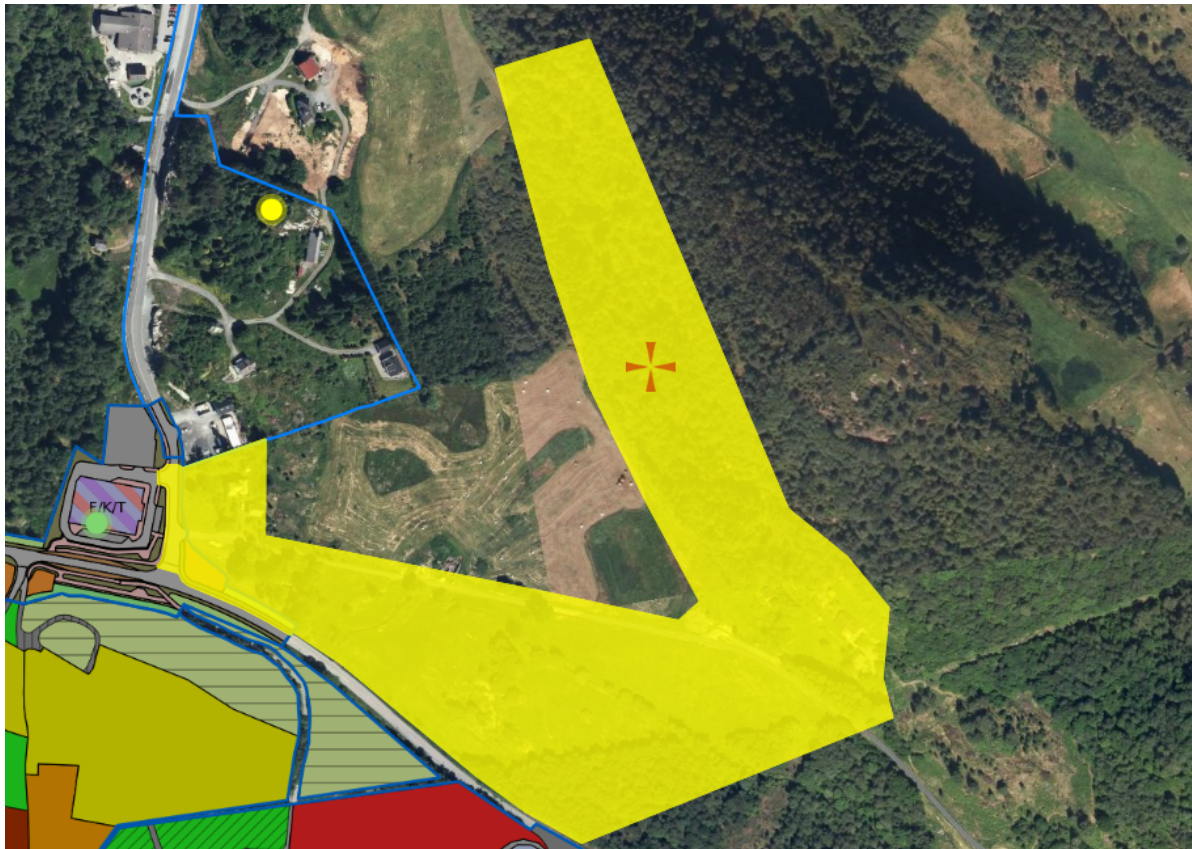
APM- 042/23 Vedtak:

Innstilling i APM - 15.03.2023:

Alver kommunestyre støttar det private planinitiativet for oppstart av detaljregulering ved Holme Aust, gbnr. 310/5,14 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.»

Bakgrunn

På vegne av forslagsstillar Arnold Tveit fremjar Arkoconsult AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på gbnr. 310/5,14 mfl. Planområde grensar til ein annan pågåande plansak i vest på Holme. Intensjonen med planen er utvikling av eit bustadområde ved oppføring av einebustadar.

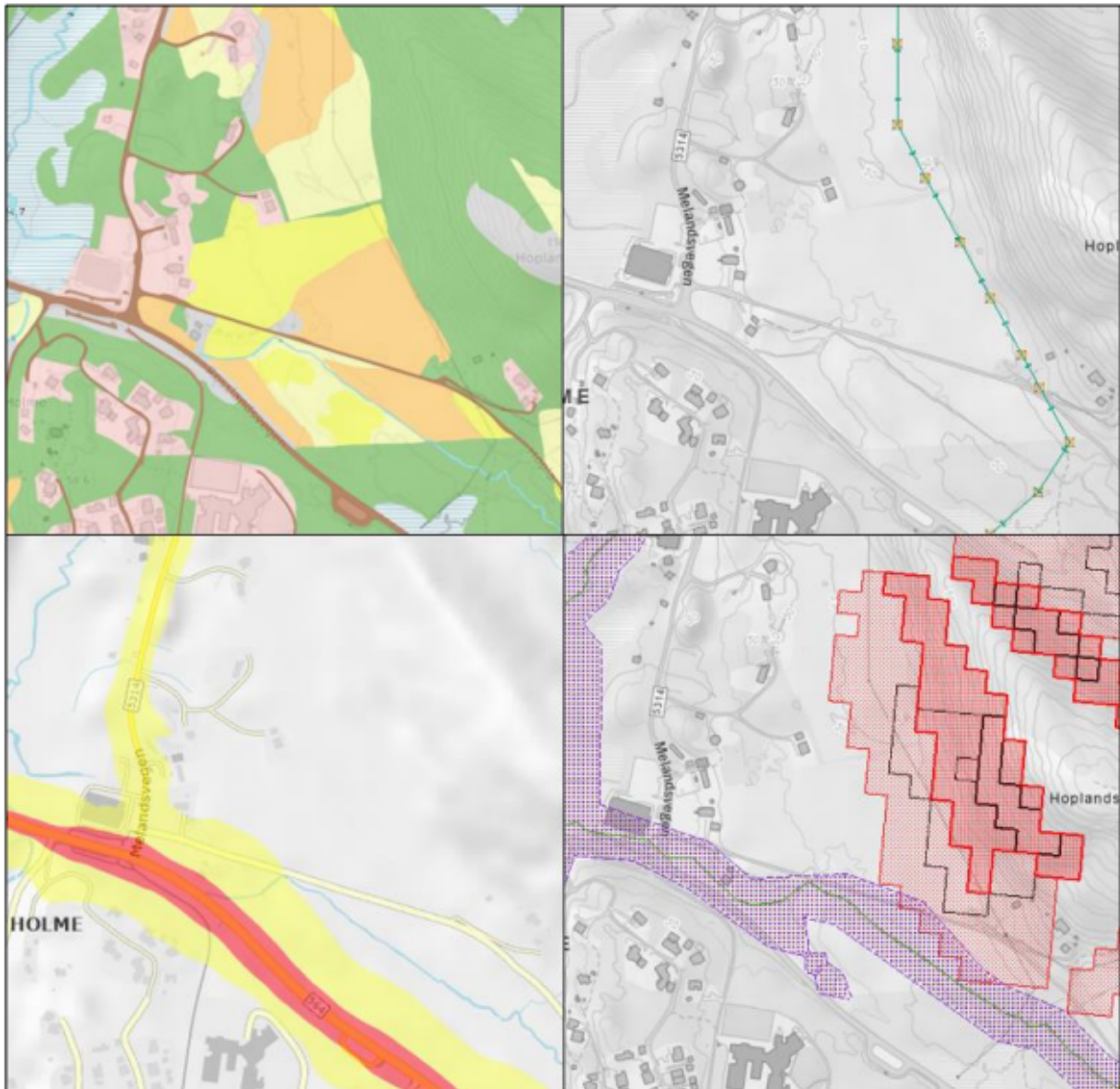


Saksgang

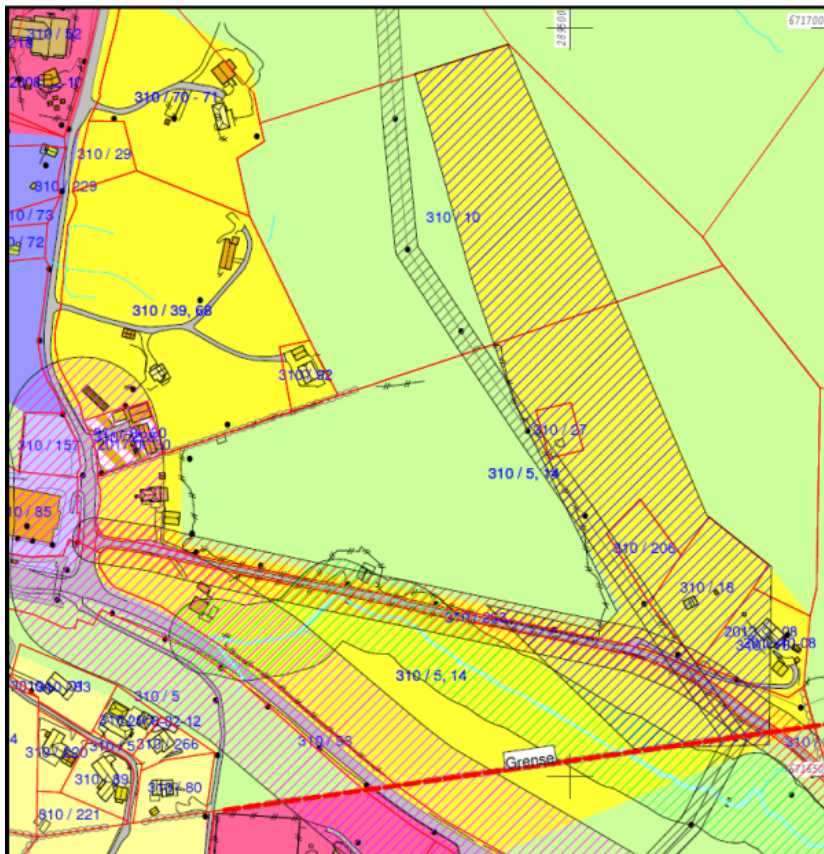
Kommunen mottok planinitiativet 14.11.2022 og administrativt avviste det 27.1.2023. Tiltakshavar fekk tilbod om gjennomføring av oppstartsmøte. Tilbakemeldinga frå konsulent 27.1.2023 var at dei ynskja å få vedtak om avvising før dei gjekk vidare med å leggje saka fram for politisk handsaming. Forslagsstillar gav beskjed om at dei vil ha planinitiativet lagt fram for kommunestyret 6.2.2023.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at sjølv om område er sett av til bustad i overordna kommunedelplan gjer summen av alle omsyn på staden område ikkje eigna til utbygging. Sentrale moment i saka vert vidare omtalt. Bilete under er henta frå planinitiativet og viser ulike kartleggingar.



Oppe til venstre viser ulike arealtypar. Oppe til høgre er høgspenn. Nede til venstre raud og gul støysone og nede til høgre viser flaumfare og ras- og skredfare.



Bilete over viser alle byggegrensar og omsynssone for ras- og skredfare på overordna nivå. Flaumfare går ikkje fram av dette bilete.

Ras- og skredfare

Nordleg del av planområde ligg under omsynssone for Ras- og skredfare H310 ved tema steinsprang og snøskred. Område er bratt og sikring samt utbygging i område for å oppnå eit godt bumiljø med universell utforming vil krevja store terrenginngrep. Ved fjerning av skogen kan rasfaren for områder som ligger lågare i terrenget og auke.

Naturmangfold

Bekken innanfor planområde startar i myrområdet og er ein del av Holmeelva som er eit kartlagt sjøaurevassdrag. Videre renn den austover og er ein del av vasssystemet «Herdlefjorden sidebekker nord». Denne bekken har økologisk tilstand «dårleg». Planinitiativet tek ikkje for seg korleis det er tenkt at utbygging i dette området skal ta omsyn til bekken, rolla i det lokale økosystemet (til dømes for anadrom fisk) og korleis vasskvaliteten skal ivaretakast og forbetrast. Slik bustadane er vist i planinitiativet på s. 8 så ligg dei rett oppå bekken.

Flaumfare

I nedre del av utbyggingsområde og langs deler av Hoplandsvegen ligg det ein flaumsone med aktsomheitsområde knytt til elva. Vert det ny busetnad i område må det gjerast avbøtande tiltak for å hindra skader på konstruksjonar. Streng handheving av byggegrense mot vassdrag er eit av fleire slike grep.

Teknisk infrastruktur

Av erfaring er det pårekeleg at Vestland fylkeskommune kjem til å krevja 30-50 meters byggegrense mot fylkesvegen i sør for å sikre areal til framtidige samferdsletiltak ved etablering av gong- og sykkeltilbod (Nordhordlandspakken prosjekt 18 som er satt på vent). Den kommunale Hoplandsvegen som skjæra gjennom planområde er smal og manglar fortau. Det vil verta stilt krav til utviding av vegbanen og etablering av fortau på strekket innanfor planområde. Skisserte bustadar i planinitiativet er plassert tett opp til dagens veg utan utbetringar. Skisserte bustader og veg plassert i nord tek ikkje omsyn til terrenget.

Landbruk

Arealet slik det fremstår i dag er eit større samanhengande landbruksareal på 288 daa (43,2 daa fulldyrka jord, 32,2 daa overflatedyrka jord, 31,3 daa innmarksbeite, 123,9 daa produktiv skog og 57,4 daa anna markslag).

<https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4631/310/5/0?gardskartlayer=ar5kl7>

Planområdet utgjer ca. 87,4 daa. Av dette arealet så er det 15 daa fulldyrka jord, 9 daa overflatedyrka jord og 8 daa innmarksbeite. I planinitiativet kap. 5.1 på side 10 står det at det er «låg fruktbarheit i områda, og arealet gir ikkje drivverdig underlag» Uavhengig av drifta som er på arealet i dag så har matjord eit sterkt nasjonalt vern. Stortinget har vedtatt at matproduksjon i Norge skal aukast med 20 prosent fram til 2030. Matjord er ein knapp og ikkje-fornybar ressurs og stortingets vedtekne jordvern mål er pr no maks 3000 dekar omdisponert jordbruksjord årleg. Omdisponering av dette jordbruksarealet er da rundt 1% av nasjonalt mål pr. år. Inneklemte og tettstadsnære jordbruksareal har verdi for lokal, småskala matproduksjon, miljøkvalitet i urbane miljø, opplevingar og læring. Jordvern er difor også vern av tettstadenes miljø. Avlingsnorm og tilstand på areala i dag sei ikkje noko om fruktbarheita til arealet, men det kan sei noko om drifta eller andre forhold.

God agronomi, altså gjødsling, hausting og jordarbeiding til rett tid og i rett mengde, saman med ugrasbekjempelse og syta for optimal drenering av areala (altså vanleg jordbruksdrift) vil ein kunne ha gode avlingar på eit slikt areal og vi meiner det ikkje er grunnlag for å sei at areala ikkje gir eit drivverdig underlag utan vidare. Ein må sjå på areala i sin heilheit. I Nordhordland har vi mange små gardar og det er det som er vårt ressursgrunnlag. Den vanlegaste storleiken på gardar i Alver har eit jordbruksareal på 20-49 daa. (737 stk.) Det er viktig å ta vare på dei areala som vi har og kanskje spesielt dei som er samanhengande for å gi best mogleg drivegrunnlag for bonden og best mogleg økonomi i drifta, samtidig med at vi tar vare på ressursen til fremtida og vår felles mattryggleik.

Alver er den kommunen i Vestland med mest vinterføra sau (ca. 16 500 stk.) og saueneinga er 33% av verdiskapinga i jordbruket vårt.

I 2022 var det 358 bønder som dreiv med sau. Det vil sei i snitt 46 vinterføra sau pr gard. Alle dei små einingane og gardane utgjer heilheita av jordbruksdrifta i Alver og alt jordbruksarealet er viktig, om det er lite eller stort når ein ser på heilskapen. Ein kan i teorien vinterføre ca. 30 sau på dette jordbruksarealet som det er søkt omdisponering for med ei gjennomsnittleg bra drift. 30 vinterføra sau vil på dette arealet kunne gi grunnlag for ca. 130 000 kr i tilskot til den som driv areala. Altså 15 daa fulldyrka jord, 9 daa overflatedyrka jord og 8 daa innmarksbeite. I planinitiativet under punkt 5.1 Landbruk side 10 står det at «etablering av nye bustadar (...) ikkje er i vesentleg konflikt med omsynet til landbruket». Slik bustadane er teikna inn i plan vil dei vere tett inntil dyrkamark.

Dette meiner vi er uheldig då det legg til rette for at det blir konflikt mellom jordbruksdrift på det arealet som blir liggande i midten og dei som bur der. Utforminga på løysingane for plassering av bustader gjer også at det gjenverande jordbruksarealet blir ganske inneklemd. Kvar gong bonden skal ut å spreie møk i vekstsesongen så vil det moglegvis være plage for dei som bur der med lukt og støy, samt sannsynlegheit for at det blir køyring kveldstid og i helger under innhausting er til stades. Det er også når det er fint vær og folk vil vere utandørs i hagane sine at arbeidet på enga stort sett må føregå. Dette er ei vanleg kjelde til konflikt. Ei anna vanleg interessekonflikt er ferdsel på dyrkamark. Det er viktig at det blir lagt til rette for at dei som evt. skulle ha budd der har gode gangstiar og løysingar for ferdsel som gjer at dei ikkje begynner å krysse dyrkamark for å kome seg til dømes til Kiwi eller anna infrastruktur. Tilkomst til landbruksarealet som ligg rett utanfor planområdet må også sikrast. Dette er nødvendig for å syte for forsvarleg og rasjonell jordbruksdrift. For at det ikkje skal bli interessekonflikt mellom bebuarar og jordbruksdrift så bør tilkomsten til landbruksarealet leggst slik at det kjem i minst mogleg konflikt med bebuarar sin bruk av veg til bustad.

Økonomi

Skissert plassering av bustader tek ikkje høgde for nokre av omsyna som eit eventuelt vidare planarbeid må gjera. Planinitiativet er bygd opp rundt ein skisse som gir eit urealistisk inntrykk på korleis det faktisk kan sjåast ut i dette område ved gjennomføring av prosjektet. Statsforvaltaren i Vestland har ved motsegn til tilgrensande plan sagt at det ikkje bør byggast meir ein 20 einingar. Det er eit stort sannsyn at ein ikkje får lov å bygga noko meir enn det på dette område og. Med tanke på omfanget av rekkefølgekrav knyt til utbetringar av samferdsletiltak og avbøtande tiltak som må gjerast i område opp mot kor få bustader ein kan bygge, anbefalast det at tiltakshavar i tidleg fase ved eventuelt oppstart av vidare planarbeid gjer ein grundig kost-nytte analyse for prosjektet.

Konklusjon

Tiltakshavar har fått tilbod om å gjennomføre oppstartsmøte, men har ynskje om å legge fram saka for politisk avklaring fyst.

Sjølv om område er sett av til bustad i overordna kommunedelplan gjer summen av alle omsyna på staden at område ikkje eigna til utbygging. Dette omfattar blant anna at etablering av eit nytt

bustadfelt i dette område vil råka viktige landbruksinteresser og naturmangfaldet.

På bakgrunn av overnemnde moment i saka konkludera kommunedirektøren at det ikkje føreligg noko særleg samfunnsnytte ved å øydelegge dette store landbruks- og skogområde til fordel for å etablera eit fåtal av nye bueiningar i området.

Vedlegg i saken:

21.02.2023	1.Rettleiingsmøte i forkant av oppstartsmøte-referat_12.3.2021	1884656
21.02.2023	2.Planinitiativ_14.11.2022	1884657
21.02.2023	3.Avvising av planinitiativ_27.1.2023	1884658
06.03.2023	4.Kommentar frå tiltakshavar_19.2.2023	1884659