



## DET KONGELEGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

*Kommunal- og moderniseringsministeren*

Fylkesmannen i Vestland  
Statens hus, Njøsavegen 2  
6863 LEIKANGER

Dykkar ref

Vår ref

Dato

19/448-10

12. desember 2019

### **Fjell kommune - motsegn til detaljregulering for Møvik bustad- og næringspark**

**Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner reguleringsplan for Møvik bustad- og næringspark i Fjell kommune. Planen opnar for etablering av 36 bustader, og inneber endring av arealformålet frå næring til bustad og næring. Motsegna frå Fylkesmannen i Hordaland blir såleis ikkje teken til følgje.**

#### **Bakgrunn**

Saka er send over frå Fylkesmannen i Vestland i brev 22. mars 2019 på grunn av ei uløyst motsegn. Kommunal- og moderniseringsdepartementet avgjer etter plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd om motsegna skal takast til følgje.

Detaljreguleringsplan for Møvik bustad- og næringspark i Fjell kommune vart sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn 26. mai 2015. Reguleringsplanen legg til rette for utbygging av inntil 36 nye bustadeiningar i eit leilegheitsbygg på 5 etasjar, i kombinasjon med næringsverksemd. Det kan og etablerast ein privat kai og eit småbåtanlegg med 100 båtplassar i sjø. Planen inneber ei omregulering av området frå næring til bustadformål og næring. Det er ein føresetnad at ny busetnad skal ha næringsverksemd i første etasje.

Det skal opparbeidast leike- og uteopphaldsareal i tilknytning til bustadområdet. Forøvrig er eksisterande småbåthamn i planområdet ført vidare utan særlege endringar. Tilkomst til planområdet er frå fylkesveg 559 via kommunal veg til Møvik kai.

Planområdet er på om lag 23 dekar, og ligg i Møvik på vestsida av Sotra. Området er i vest avgrensa mot sjø, i sør til reguleringsplan som framleis skal gjelde og offentleg kaiområde med tilkomstveg, i aust til tilkomstveg og i nord til plangrensa. Møvik er i dag eit kaianlegg,

med eit stort næringsbygg som ikkje er i bruk. Det er tilgang for allmenta til både kai og småbåthamn.

I arealdelen av kommuneplanen, som blei vedteken i 2015, er gjeldande reguleringsplan vedteken ført vidare. I reguleringsplanen er planområdet sett av til næring og småbåthamn.

**Fylkesmannen i Hordaland** (no Vestland) fremja i brev 17. september 2015 motsegn til planen grunna at den ikkje samsvarer godt med den samla bustad-, areal- og transportplanlegginga som Fjell kommune ønskjer å gjennomføre med heimel i kommuneplanen. Fylkesmannen meiner det er avgjerande at ny, høg konsentrasjon av bustader vert etablert der det er eit godt kollektivtilbod, tenestetilbod og arbeidsplassar. Fylkesmannen meiner og det er uheldig at kai i planområdet skal vere privat, med tanke på at allmenta skal ha god og lett tilgang til strandsona. Strandsona i planen og sjøområdet like utanfor er registrert som eit svært viktig friluftsområde. Staden har tidlegare vore viktig for tilkomst til sjø, og som ein samlingsstad mot sjø. Ei privatisering av området er etter fylkesmannens syn i strid med dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

Fylkesmannen viser til at planforslaget er fremma i strid med nyleg vedtatt kommuneplan. Ei endring av arealformålet utløyer også eit krav om konsekvensutgreiing. Utnyttingsgraden i planforslaget er for høg, og bryt med føresegnene i kommuneplanen. Fylkesmannen meiner og at det ikkje sett av tilstrekkeleg uteareal for born og unge.

**Mekling** i saka vart gjennomført 26. juni 2018. Det vart ikkje semje om ei løysing av saka.

**Fjell kommune** tok ikkje motsegna til følgje, og vedtok reguleringsplanen 22. november 2018. Kommunen viser til at reguleringsplanen vil bidra til eit meir differensiert bustadtilbod i Møvik. Kommunen er positiv til at det er utarbeidd ein plan som sikrar utbetring av veg og etablering av fortau. Planen svarar godt til dei utfordringar og mål som er skildra i Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020.

Auka uteopphaldsareal som er lagt inn i planen, er rekna for tilfredsstillande sett i lys av at det er tilgjengeleg areal både til uteopphald og friluftsliv i nærområdet elles. Planen er etter kommunen sitt syn ikkje i konflikt med nasjonale og viktige regionale interesser, eller andre interesser av stor samfunnsverdi som heimlar bruk av motsegn.

**Fylkesmannen i Vestland** rår i oversendingsbrev 22. mars 2019 til at motsegna blir teken til følgje. Fylkesmannen meiner planforslaget er i strid med kommuneplanen, med statlege retningsliner for differensiert forvaltning av strandsona, med rikspolitiske retningsliner for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga, og med statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

**Møte og synfaring** blei gjennomført 3. juni 2019, med representantar frå Fjell kommune, Fylkesmannen i Vestland, Klima- og miljødepartementet, Miljødirektoratet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Grunneigar Birger Møvik var og til stades på synfaringa. Møvik Næringspark AS v/Harris advokatfirma har i brev 19. juni 2019 gitt merknader til departementet.

**Klima- og miljødepartementet** rår i fråsegn 16. september 2019 til at motsegna blir teken til følgje. Departementet viser i si vurdering til at utbygginga i hovudsak vil bli bilbasert, og at 36 nye bueiningar vil gje betydeleg auka trafikk og utslipp av klimagassar. Etter departementet sitt syn kommer planforslaget i konflikt med dei nasjonale og regionale føringane for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Når det gjeld strandsonevernet, meiner departementet at etablering av eit bustadbygg i planområdet ikkje vil gje vesentleg dårlegare tilgang til strandsona enn i dag. Området er utbygd, og etablering av private kaier er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Bustadbygget vil kunne verke negativt på landskapsopplevingane i området, men samla sett meiner Klima- og miljødepartementet at den planlagde utbygginga ikkje vil gje vesentlege negative konsekvensar for dei nasjonale omsyna i strandsona.

#### **Kommunal- og moderniseringsdepartementet si vurdering**

Etter plan- og bygningslova § 5-4 første ledd kan berørt statleg organ fremje motsegn i spørsmål som er av nasjonal eller vesentleg regional betydning, eller av andre grunnar er av vesentleg betydning for vedkomande organ sitt saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjer departementet om motsegna skal takast til følgje. Departementet kan gjere naudsynte endringar i planen.

I denne saka skal departementet avgjere om Fjell kommune sitt vedtak av detaljregulering for Møvika bustad- og næringspark kan godkjennast.

#### *Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging*

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging skal leggjast til grunn ved statleg, regional og kommunal planlegging. Av retningslinene pkt. 3 går det fram at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremje utvikling av kompakte byer og tettstader, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvenlege transportformer. I pkt. 4.2 i retningslinene står det at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnast for å oppnå effektive løysingar, og slik at transportbehovet kan avgrensast og det blir lagt til rette for klima- og miljøvenlege transportformer. Planretningslinene for utbyggingsmønster og transportsystem bør bli fastset i regionale planar i samsvar med retningslinene. Etter klimaforliket er det eit mål at veksten i persontransporten i storbyområda skal takast med kollektivtransport, sykkel og gange.

Regional areal- og transportplan for bergensområdet frå juni 2017 gir retningslinjer om lokalisering av bustader. Der går det fram at nye bustader skal lokalisrast med god tilknytning

til hovudtraseane for kollektivnettet og/eller i nærleiken av senter og knutepunkt. I planen er Straume og Ågotnes definert som vekstområde.

I kommuneplanen for Fjell kommune er Møvika definert som *mindre tettstad*. Nærbutikken ligg 1,1 km unna planområdet. Det er om lag 2 km til næraste barnehage og barneskule, som begge ligg på Ulveset. Tettstaden Fjell ligg 4,4 km unna, med viktige funksjonar som butikkar, bensinstasjon og kyrkje. Til kommunesenteret Straume er det nærare 10 km. Frå planområdet er det omlag 200 meter til næraste busstopp. Området er betjent med to busslinjer. Til saman er det i snitt 1,6 bussar i timen frå planområdet.

Møvika ligg utanfor vekstområda som den regionale planen legg opp til, og området har eit begrensa kollektivtrafikktilbod. Samstundes meiner departementet at det må vektleggast at planområdet er ein naturleg del av Møvika tettstad, og at ei utbygging vil kunne vere med på å styrke eksisterande tettstadsfunksjonar og betre grunnlaget for kollektivtilbodet. Eit tilbod av leilegheiter vil og kunne vere eit godt supplement til dei bustadtypane som ein i dag finn i Møvika, som består av mykje einebustader. Departementet viser og til at Fjell kommune legg vekt på at planen er i tråd med kommunedelplan for bustadutvikling, vedteken av kommunestyret i 2014.

#### *Strandsona*

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen tydeleggjer nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen, der det er eit generelt byggjeforbod etter plan- og bygningslova § 1-8. I retningslinjene er Fjell kommune plassert i sone to, det vil seie andre område der presset på areala er stort. I desse områda skal strandsonevernet praktiserast strengt, og det er lagt vekt på at vurderingane skal gjerast i kommuneplanen. Alternativ lokalisering skal vurderast, og nye bygningar bør bli trekt så langt unna sjøen som mogleg. Ved utbygging skal det leggjast vekt på løysingar som kan betre eksisterande situasjon når det gjeld landskap og tilgang til sjøen for ålmenta.

I kommuneplanen er arealføremålet for planområdet angitt som næring, med føresegner om at gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Gjeldande reguleringsplan viser området som privat småbåtanlegg i sjø og på land, private kaier og bygningsmassen som forretning/kontor/industri. Området er verdsett som eit svært viktig friluftslivsområde og som utgangspunkt for kajakkpadling.

Klima- og miljødepartementet vurderer ikkje at ei etablering av eit leilegheitsbygg vil gi vesentleg dårlegare tilgang til strandsona enn i dag. Området er utbygd, og etablering av private kaier er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Kommunal- og moderniseringsdepartementet er einig i Klima- og miljødepartementet sine vurderingar av at den planlagde utbygginga ikkje vil gje vesentlege negative konsekvensar for dei nasjonale omsyna i strandsona.

### *Samla vurdering*

Etter ei samla vurdering har Kommunal- og moderniseringsdepartementet kome fram til at detaljreguleringa for Møvik bustad- og næringspark ikkje vil vere i konflikt med nasjonale og vesentlege regionale interesser på ein slik måte at kommunen sitt vedtak bør setjast til side.

Dei statlege planretningslinene for samordna bustad,- areal- og transportplanlegging skal tilpassast lokale forhold. Departementet legg til grunn at planområdet er ein del av Møvika tettstad, og at utbygginga som planen legg opp til vil gje eit meir variert bustadtilbod i tettstaden. Ei utbygging med 36 nye bueiningar og ny næringsverksemd vil og kunne styrke eksisterande tettstadsfunksjoner og gje eit auka grunnlag for kollektivtrafikken.

Utbygginga vil ikkje gje vesentlege negative konsekvensar for nasjonale strandsoneomsyn.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i denne saka og lagt vekt på at det ligg eit eksisterande næringsbygg på eigedomen, som det er vanskeleg å ta i bruk innanfor eksisterande reguleringsføremaal. Ei endring av reguleringsføremalet synest derfor naudsynt for å utvikla og ta i bruk eigedomen, slik både tiltakshavar og Fjell kommune ønsker.

### *Vurdering etter naturmangfaldlova*

Etter naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8-12 leggast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit som gjeld naturmangfald, og vurderinga skal gå fram av vedtaket. Planområdet er i all hovudsak utbygd. Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget som finst for området, er det ikkje grunn til å tru at ei utbygging slik planen opnar for, vil virke inn på naturmangfaldet. Departementet syner til vurderingane som fylkesmannen har gjort og som Miljødirektoratet sluttar seg til i brev datert 18. juni 2019, og vurderer at ein har oppfylt kravet i naturmangfaldlova § 7 til vurdering og vektlegging av prinsippa i §§ 8-12.

## **Vedtak**

**I medhald av plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet Fjell kommunestyre sitt vedtak 22. november 2018 om detaljregulering for Møvik bustad- og næringspark.**

For kunngjering av planen gjeld plan- og bygningsloven § 12-12 siste ledd.

Med helsing



Monica Mæland

Kopi

Fjell kommune  
Klima- og miljødepartementet