



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 04.05.2022
Møtestad: Helsehuset, møterom Nordhordland
Møtetid: 09:00 - 16:00

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Meldingar og orienteringar:

- Årsmelding landbruk v/Laila Bjørge-avd.leiar Arealforvaltning
- Status, planer i prosess v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

Sakliste

Saknr	Tittel
061/22	Godkjenning av innkalling og sakliste
062/22	Godkjenning av møteprotokoll – 20.04.2022
063/22	Delegerte saker
064/22	Planinitiativ til avklaring - Detaljreguleringsplan for robuste bustader i Knarvik
065/22	Detaljreguleringsplan for Fossesjøen gnr. 325, bnr. 161, 167 mfl. PlanID: 1256 2015 0004 - 2. gongs handsaming
066/22	Forslag til detaljregulering for Holme, gnr. 310 bnr. 39 - 1. gongs handsaming
067/22	Klage på vilkår om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 - gbnr 40/2 Hodneland
068/22	Tilsynsstrategi for Alver kommune 2022-2024
069/22	Høyring - politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune
070/22	Meldingar og orienteringar til APM - 04.05.2022

25. april 2022

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
061/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 30.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
062/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

20.04.2022 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 20.04.2022 1713266

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
063/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

436/22, Adressetildeling Riplevikvegen 63 - GBNR 336/93

443/22, Adressetildeling Rosslandsvegen 370- GBNR 322/218

426/22, Adressetildeling Totland 67 GBNR 237/3 Totland

374/22, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 428/1 Kvalheim

372/22, Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 428/12 Kvalheim nedre

449/22, Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 155/10 Monstad

359/22, Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 336/74 Ådland nordre

Søknaden om dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål og byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, for oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve til oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1. jf. § 20-3.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

238/22, Avslag på søknad om Reidskapshus/garasje - gbnr 133/1 Soltveit søndre

Søknad om dispensasjon frå føresegn 3.1.1 i kommunedelplan for arealføremål og krav om maksimal utnytting for tomt, samt dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 vert avslått. Vedtaket er

heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av reiskapshus vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§20-1 jf. 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

230/22, Endringsvedtak - Kloakkrensestasjon - gbnr 444/80 Mangersneset
Søknad om endring av løyver datert 14.02.2020, 13.10.2021 og 18.11.2021 vert godkjent.

Endringa består i hovudsak av tekniske tiltak som endring av leidningar, trekkerøyr, kummer og liknande, mindre fasadeendring på reinseanlegget, samt at området for tiltaket er noko utvida. Fullstendig endring er vist i vedlegg til søknaden merka F-1, datert 15.02.2022.

Det er også endringar knytt til ansvarsrettar, ansvarsrettane går fram av gjennomføringsplan versjon 4, datert 15.02.2022.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1a, jf. § 20-3.

430/22, Endringsvedtak - Nytt anlegg for veg, vatn og avlaup - gbnr 137/835 Alver
Søknad om endring av løyve datert 04.03.22 i sak 21/8185 vert godkjent. Endring gjeld forlenging av gangveg, VA-trase 11 meter mot vest på gnr 137/90 Alver.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 a), jf. § 20-3.

445/22, Endringsvedtak - Påbygg - gbnr 214/94 Fyllingsnes
Søknad om endring av løyve datert 14.12.2015 vert godkjent. Endringa gjeld for oppføring av påbygg 12,7 m2 på fasade vest, forlenge takutstikk over inngangsparti mot nord og flytte inngangsdør mot nord. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og b), jf. § 20-3 §.

297/22, Ferdigattest - gbnr 1/80 Flatøy

314/22, Ferdigattest - gbnr 195/47 Leiknes

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad på gbnr 195/47 .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

428/22, Ferdigattest - gbnr 452/2 Kolstad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for piperehabilitering på gbnr 452/2 .

434/22, Ferdigattest - gbnr 499/59 Ystebø - minirensesanlegg

422/22, Ferdigattest endring einebustad - gbnr 323/83 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for endring frå tilleggsdel til hovuddel i einebustad på gbnr 323/83.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

427/22, Ferdigattest for garasje som tilbygg til bustad - gbnr 320/19 Dale øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garsje som tilbygg til bustad på gbnr 320/19.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

433/22, Ferdigattest garasje - gbnr 155/51 Monstad (Vollom)

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje med opphaldsrom på gbnr 155/51.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

432/22, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 137/786 Alver

Det vert gjeve dispensasjon frå grad av utnytting (BYA) for oppføring av utestove. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

447/22, Løyve til igangsetting - gbnr 323/578 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av tilbygg til rekkehus på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 21.03.2022 med vilkår gjeld for tiltaket.**

418/22, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 488/93 Sæbø ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense sett i reguleringsplan

for Sæbø – Sæbøtunet reguleringsendring planid. 12602011000600.

Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.02.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk. [ved mindre tiltak (tilbygg og påbygg), garasje mv kan dette punktet vurderast fjerna]

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4.

425/22, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 137/302 Alver

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.02.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-4 a.

444/22, Løyve til oppføring av tilbygg - tilbygg - gbnr 178/3 Kjenes

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan som følgjer søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4 a.

437/22, Løyve til oppføring av tilbygg i form av glasstak på open veranda - gbnr 138/21 Tveiten øvre

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg i form av glasstak på open veranda på gbnr 138/21 seksjon 6, jf. PBL §§ 20-1, 20-3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.12.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal utførast med de materiala som skildra i søknad.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

438/22, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 230/1 Husdal
Det vert gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 08.04.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

439/22, Løyve til ny avkjørsel frå kommunal veg til hytte - gbnr 1/14 Flatøy

448/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 320/5 Dale øvre
Det vert gjeve utsleppsløyve for våningshus på gbnr. 320/5 Dale øvre på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minirensanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minirensanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensning av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før avløpsanlegget takast i bruk må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

Vedtaket er heimla i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5.

Arkiv:

<arkivID><jplD>
Plannavn-
Detaljregulering i
Knarvik o_BOP3 gbnr
188/406 mfl., Komnr-
4631, GBNR-188/406,
FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

22.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
064/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022

Planinitiativ til avklaring - Detaljreguleringsplan for robuste bustader i Knarvik

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunedirektøren rår til at arbeidet med detaljreguleringsplan for robuste bustadar i Knarvik vert starta opp i tråd med Pbl § 12-8, oppstart av planarbeid.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø.

Bakgrunn

Saka gjeld avklaring av planinitiativ og oppstart av planarbeid for robuste bustadar i Knarvik. Det vart meldt oppstart for dette planarbeidet i juni 2020, handsama i sak 099/20, men då som del av eit større planarbeid som mellom anna omfatta nytt reinseanlegg i Knarvik. Planarbeidet vart ikkje sett i gang etter melding om oppstart.

Lokalisering av reinseanlegg i Knarvik vart drøfta politisk og det vart bestilt fleire tilleggsutgreiningar knytt til alternativ for plassering av reinseanlegg. Kommunedirektøren tilrådde å vente med oppstart av planarbeidet med Robuste bustader til lokalisering av reinseanlegg var avgjort.

Det vart gjort vedtak i kommunestyret 25.11.2021 i sak 136/21 om ny lokalisering av reinseanlegget ved Haglsundet.

Saksopplysninger

Prosjektet er forankra i Bustadsosial handlingsplan 2017-2021 for tidlegare Lindås kommune, vedteke i KO 21.juni 2017.

I handlingsplanen er det lagt fram behov om etablering av sju omsorgsbustader for menneske med rus- og samtidig psykisk lidning der ein av desse skal vere ein avlastningsbustad/ akuttbustad. Tiltaket vert bemanna. Det er vurdert 6 ulike alternativ for lokalisering av omsorgsbustadane i prosessen. Lokalisering har vore eit viktig moment i saka. Brukarane er avhengige av å enkelt kunne komme seg til offentlege kontor, senter for naudsynt helsehjelp og andre gjeremål. Dei færraste har bil og treng gode kollektivtilbod i nærleiken. Tomta i felt o_BOP3 er vurdert å være det beste tomtevalget av dei 6 alternativa. Det vart i kommunestyret (Lindås kommune) den 26.09.19 vedteke bygging av omsorgsbustadane i Kvassnesvegen 60.

Det skal byggast 7 stk. omsorgsbustader med eit nettoareal på min 40m² pr. eining i tillegg til ein personalbase. Bustadane skal ha eige uteareal/terrasse med moglegheit for sol og skugge.

Samla arealbehov vil være bueiningar + personalbase ca. 350 – 400m².

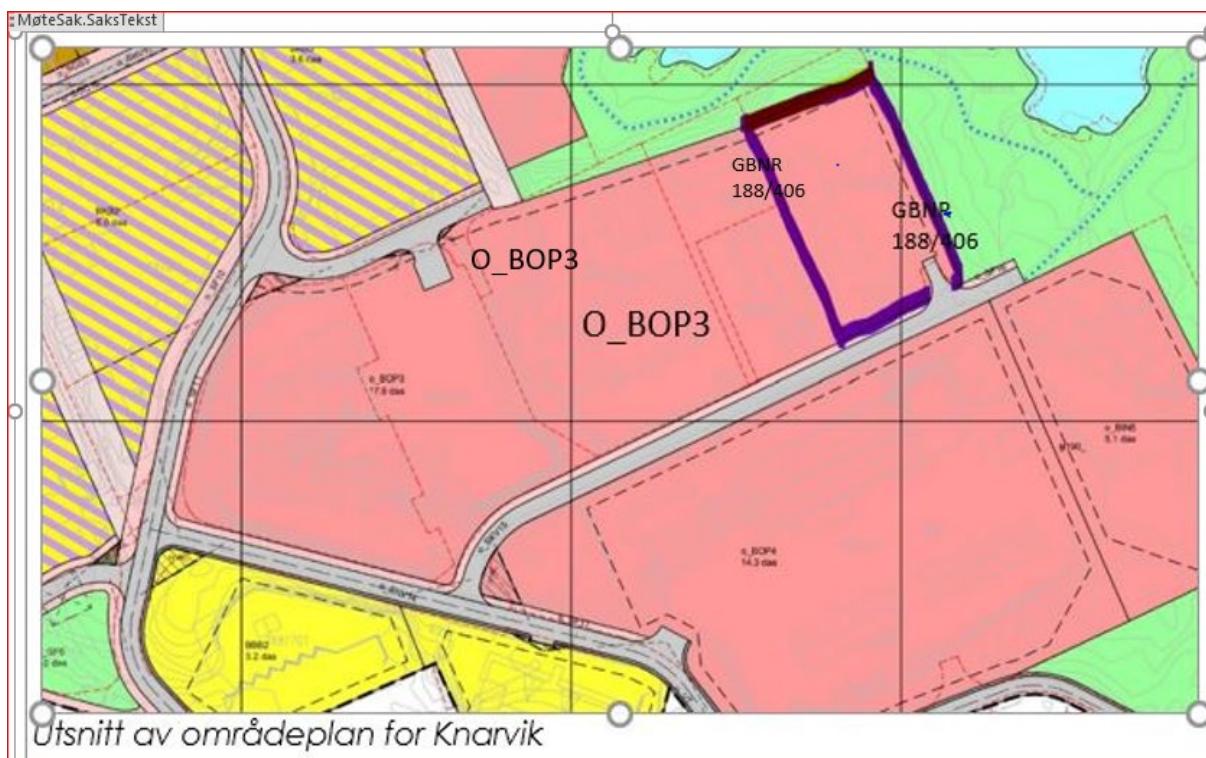
Politikarane ønska at moglegheita for utvide tal på bueiniger ved behov i framtida vert utgreidd.

Planområde



Tomta for omsorgsbustadane er på ca 3,2 daa og ligg i felt o_BOP3 innanfor områdeplan for Knarvik, søraust i sentrum ved Kvasnesstemma. Tomta er merka med gul skravur på kartet over.

o_BOP3 er sett av til privat/offentleg tenesteyting, det er krav om detaljplan og at heile feltet o_BOP3 skal planleggast i ein felles plan. Planområdet er på ca 25 daa. Felles planlegging av feltet skal sikra gode heilskaplege løysingar og sikra kvalitetar som siktliner, gang – og sykkelveggar og grøntstruktur. Førebels er det berre kjent at det er plan for utvikling av tomte for omsorgsbustadane. Det skal avklarast i planprosessen om det er teneleg å regulera heile feltet samla og korleis ein kan sikra ei heilskapleg løysing for området dersom planen vert avgrensa til gbnr.188/406.



Organisering av planarbeidet

Plan og analyse v/ Trude Langedal er prosjektleiar for planarbeidet. Det vert sett saman ei tverrfagleg arbeidsgruppe frå eigedomsforvaltning, teknisk drift og plan og analyse for å styre planarbeidet. Koordinering av planarbeidet mot endring av områdeplan for Knarvik vert særskilt viktig.

Utval for areal, plan og miljø er politisk styringsgruppe.
Reguleringsplanen skal utarbeidast av konsulent.

Vidare prosess

Detaljreguleringsplanen skal utarbeidast av konsulent. Oppdraget vert lyst ut når vedtaket om å starte opp planarbeid er gjort. Innleiingsvis vil grunneigarar innanfor o_BOP3 verte kontakta for å avklara om det er andre planar om utbygging innanfor området.

Konklusjon og tilråding

Kommunedirektøren rår til at arbeidet med detaljreguleringsplan for omsorgsbustader i Knarvik vert starta opp iht Pbl § 12-8, oppstart av planarbeid.

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
125620150004,
Plannavn-
Detaljregulering for
Fossesjøen, Komnr-
4631, GBNR-325/161,
FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

12.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
065/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022
	Alver kommunestyre	

**Detaljreguleringsplan for Fossesjøen gnr. 325, bnr. 161, 167 mfl. PlanID: 1256 2015 0004 - 2.
gongs handsaming
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Fossesjøen gnr. 325, bnr. 161, 167 mfl., PlanID 1256 2015 0004, som vist på plankart sist datert 06.04.2022 og med føresegner av revisjonsdato 12.04.2022.

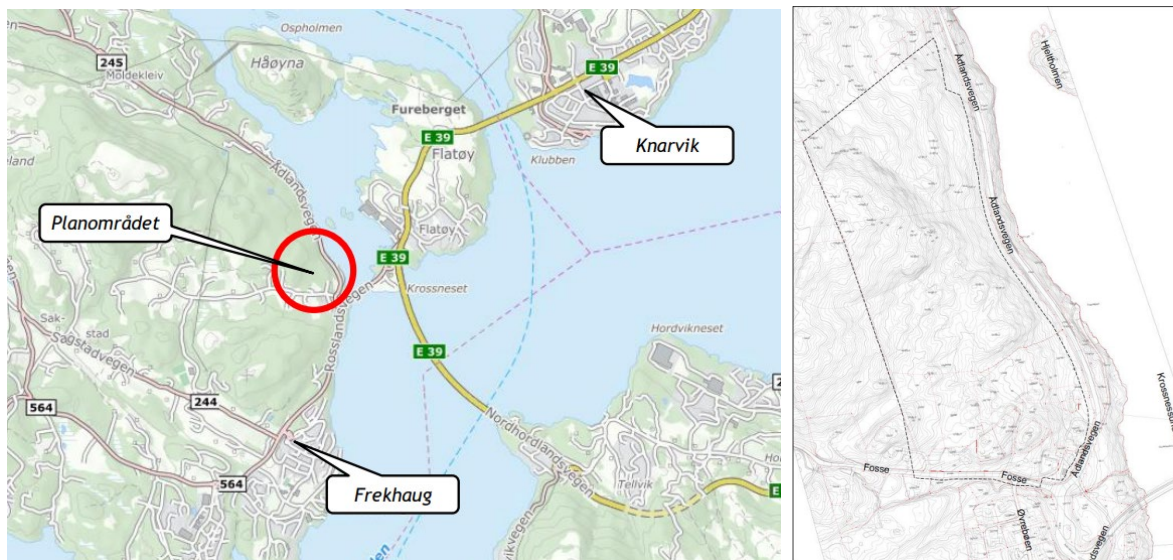
Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Vest-Land-Eigedom AS legg Ard Arealplan AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Fossesjøen. Planområdet er på om lag 141 daa og omfattar eit område ca. 1,5 km nord for Frekhaug, og ca. 3 km søraust for Knarvik jamfør kartutsnitt under.

Terrenget i området er kupert, og skrår frå Krossnessundet i aust og opp mot Fageråsen i vest. Planområdet er i hovudsak dekkja av produktiv skog. Skogen er ein blanding av bar- og lauvskog. Det er registrert ein sti, som går frå søraustre del av planområdet, i nordvestleg retning og vidare i terrenget utføre planområdet i nordvest. Vidare er det òg registrert eit steingjerde som går på tvers av planområdet langs ein bekk, samt ei ruin etter ei utløe. På GBNR. 325/86, 143 og 168 ligg eit kulturmiljø som består av eit tun og SEFRAK-bygningar. Elles ligg det eksisterande bebyggelse sør i planområdet.



Oversiktskart over område.

Planavgrensning.

Føremålet med reguleringsplanen er å utvikle område B_17 i kommunedelplan for Meland 2015-2026 (KDP-M). I føresegn 1.6.10 i KDP-M er dette området definert som eit byggeområde der det skal leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. Reguleringsplanen legg difor til rette for 164 nye bustadeiningar av ulike karakter, innanfor BBB01-03 og BKS01-10. Av desse einingane er det tenkt at 90 etablerast som rekkjehus og 74 etablerast som leilegheiter fordelt på fire blokker. I tillegg opnar ein for at det er mogleg å etablere noko frittliggjande småhusbusetnad (eine- og tomannsbustader) sør i planområdet, i dei eksisterande bustadområda.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for bustadar av ulike karakter, frå eine- og tomannsbustadar til rekkjehus og blokker. Det er òg to tomter som er regulert til fritidsbustader (BFF), som ei vidareføring av eksisterande bruk. I ein reguleringsplan som legg til rette for bustadar av ulike karakter, vil utnyttingsgrad og byggehøgde variere. Utnyttingsgrad og byggehøgder viser i plankartet. Maksimal byggehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng er fastsatt i føresegn for dei ulike områda.

I reguleringsplanen sine føresegn §§ 2.7 og 2.8, vert krav stilt til uteoppfallsareal og leikeplass fylgt opp. Korleis dette er mogleg å løyse er vist i planskilddinga kapittel 8.6, samt illustrasjonsplan. Store delar av planområdet er satt av til LNA – Naturføremål av LNFR, og planen grensar til naturområde i nord og vest.

Planen viser omsynssoner for Ras- og skredfare (H310), Høgspenningsanlegg (H370), Bevaring kulturmiljø (H570) og frisktsoner for veg (H140). Ras- og skredfare er kartlagt i eigen skredfarevurdering. Vidare er det satt inn rekkjefølgjekrav, og eigne føresegn for sonene, som sikrar at dei anbefalte tiltaka i skredfarevurderinga vert oppfylt.

Omsynssona for bevaring kulturmiljø (H570), har tre ulike soner, føresegnene sikrar at interessene innanfor desse omsynssonene vert tatt i vare.

Planområdet får tilkomst frå kommunal veg. Denne kommunale vegen møter fylkesveg ved Fossekrystet. Ny hovudtilkomst inn i planområdet, o_SKV01, er regulert med ei breidde på 5,5 m, med tilhøyrande fortau med ei breidde på 3,0 m. På kvar side av denne vegen er det satt av annan veggrunn med ei breidde på 2,0 m. Parkering er sikra i planen sine føresegn § 2.9, og er i tråd med KDP-M.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planskilddinga, vedlegg 3, og saksframstilling til 1. gongs handsaming, vedlegg 19.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 07.05.2019, som sak 39/2019. Saka vart sendt vidare til Kommunestyret 15.05.2019, som sak 24/2019. Kommunestyret vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11.

Det vart i vedtaket lagt til grunn at noverande gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter over Bustølen til Sagstad skule blir nytta inntil ny gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter til Sagstad skule er ferdigstilt.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 28.05.19 – 09.07.19. Det kom 5 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 9 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det til saman 14 uttalar og merknader til planforslaget.

Forslagnsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er Kommunedirektøren si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagnsstillar:

Merknad	Forslagnsstillar sin kommentar	Kommunedirektøren si vurdering
Leiv Jan Fosse Datert 24.06.19 1. Ein parsell på ca. 35 daa av gnr. 325 bnr. 1 grensar til planområdet. Etter innspel ved rullering av temaplanen til kommuneplanens arealdel er området vurdert av kommunen til å vere aktuelt som areal til bustad. Fosse ber om at tilgrensa arealparsell av gnr. 325 bnr. 1 sjåast i samanheng med reguleringsplanen for Fossesjøen. Dette gjeld mellom anna vurdering av mogleg adkomst til området, og samspel med planlagt bustadområde i Fossesjøen.	1. Ikkje teke til følgje. Tomta ligger som LNF i gjeldande kommuneplan og er såleis ikkje vorte sett i samanheng med planområdet.	Stiller seg bak forslagnsstillar sin kommentar.
Arvid Andreas Fosse Datert 25.06.19 og 07.07.19 1. Hans vegrett til hytta (gnr. 325 bnr. 31) er fjerna i reguleringsplanen. Det har ikkje vore kontakt frå utbyggjar om alternative løysingar. Han ber om at vegretten oppretthaldast slik som i dag. 2. Han er open for å diskutera alternative løysingar og foreslår ein konkret arealoverføring frå hans eigedom gnr. 325 bnr. 158 til hytteeigedom 325/31. 3. Han ber om at kotehøgda for bygningane på 325/31 settast til 61 og ikkje 60.	1. Teke til følgje. Vegretten til Fosse sin hyttetomt er ikkje fjerna. Tilkomsten til hytta vil vere frå veg SKV04, så via køyrbar gangveg SGG1 med avkøyrspil til hyttetomta. Siste del av tilkomsten vil vere over sørleg del av BFS02 som i dag. 2. Ikkje teke til følgje. Dette er privatrettsleg og må takast utanfor plan. 3. Ei kotehøgde på + 60 samsvarer med høgda på dagens hytte. Det er ikkje ønskeleg å endre høgda til + 61 då dette vil kunne gje uheldige konsekvensar for det bakanforliggende bustadfeltet BKS07 som har ei maks byggjehøgde på + 58,5.	Stiller seg bak forslagnsstillar sine kommentarar.
Henrik Wiik Kleven og Gunvor	1. Tatt til følgje. Skal ein gjere	Stiller seg bak forslagnsstillar

Wiik Datert 08.07.19 1. Det må føreligge eit krav til avtale mellom grunneigarar og utbyggjar før igangsettingsstilling gis for tiltak som går over annan grunn enn utbyggjar. 2. Ein forutset at utbyggjar i heile byggeperioden sikrar lik kvalitet på tilsig til brønnen. 3. Kapasitet på pumpehus knytt til BKT 09/10 bør prosjekterast tatt med gnr. 325 bnr. 58 Fosse 7, med kapasitet for bustadføremål. 4. Negativ til gjennomgåande gang- og sykkelveg over gnr. 325 bnr. 91. 5. På eit seinare tidspunkt og etter avtalar, skulle sette i gang med utbygging rundt Fosse 7 kan ein sjå at det kan vere hensiktsmessig å etablera gang- og sykkelveg. Det forutset at det følgjer krav til støy- og innsynskjerming. Ved ein utbygging er ein positiv til bom. 6. Bom må plasserast i enden av dagens biloppstillingsplass for Fosse 7 og det må etablerast slik at ein sikrar lik tilkomst til Fosse 7, som i dag med bil. 7. Delar av SGG1 bør vere asfaltert og ha ein tilstrekkeleg breidde. Det kan vere eit godt alternativ at det gis anledning for å etablera veg av god standard for køyring av bil frå SV07 til eigedomen, til erstatning for delar av SGG1. 8. Ynskjer at gnr 325 bnr 58 blir regulert til kombinert føremål BKS/BFF. Englesen og Håland Datert 09.07.19 1. Ber om at grensar målast opp og vurderast. 2. Krysset må forbeistrast i form av fartsdumpar, redusert fartsgrense og overgangsfelt frå sørsida og over på fortauet. 3. Kan ikkje sjå at det er tatt omsyn til innkøyringa og oppstillingsplassen i Fosse 22, denne nyttast dagleg for totalt fem bilar. 4. Det må tas omsyn til inngangspartiet til leietakarane.	tiltak på anna manns grunn må det føreligge avtale før ein kan gå i gang med arbeidet. 2. Tatt til følgje, dette er sikra i føresegnene § 4.4 pkt. 6 3. Tatt til følgje, kapasiteten på pumpehuset er god nok. 4. Ikkje teke til følgje. Vurderar gangvegen som positivt for området. Det er imidlertid lagt inn bom på gangvegen for å hindre gjennomkøyring. 5. Ikkje teke til følgje. Gang- og sykkelvegen vil liggje så langt unna BFF02 at ein ikkje ser at det vil vere behov for skjerming. 6. Delvis teke til følgje. Bom er plassert på nedsida/sørsida av dagens biloppstillingsplass. Tilkomst til hytta blir no frå f_SV07. 7. Delvis teke til følgje. SGG1 har ei god breidde på 3,5 meter samt at den skal ha fast dekke. 8. Ikkje teke til følgje. Er ikkje vurdert som naudsynt å regulere tomte til kombinasjonsføremål då det i føresegnene er sikra at frittliggjande fritidsbustadar kan bruksendrast til heilårsbustad. 1. Tatt til følgje, ein er no i prosess med å få målt opp usikre grenser. 2. Delvis teke til følgje. Krysset på motsett side av Fosse 22 er utbetra. 3. Tatt til følgje. Etter oppmåling er grenser no sett og det syner seg at planen får følgjer for området. Kontakt mellom partane er etablert og dialog om endelege løysingar er under avklaring. Det vil mellom anna etablerast støyskerm. 4. Viser til svare over, pkt. 3.	sine kommentarar. Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar. Oppmåling er gjennomført.
---	--	---

5. Ber om at det etablerast støyveggar der den nye vegen vil grense mot deira hage, på begge sider av innkøyringa.	5. Teke til følgje. Etablering av støyskjerming er sikra i føresegnene § 2.11 pkt. 2	
Jonny Kristensen Datert 02.09.19 1. Reagerer på at hans eiendom er regulert til grønt areal. Han har utbyggingsplanar for sitt areal.	1. Her trur vi det må føreligge ein misforståing. Gbnr 325/157 har heile tida lagt med føremålet BFS – frittliggande bustader.	Stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
Statens vegvesen Datert 22.07.19 1. Vegvesenet fremmar motsegn. Deira interesser er ikkje ivaretekne. Rekkefølgjekrava i reguleringsplanen ivareteke ikkje i stor nok grad trafiktryggleiken verken for born på skuleveg eller for biltrafikken. 2. Bustølvegen kan ikkje reknast som skuleveg for born frå Fossesjøen. Vegvesenet krev at rekkefølgjekrava vert endra, slik at trygt tilbod langs fylkesveg 244 skal vere etablert før igangsetjing av tiltaka i bustadområda (framlegg om motsegn er knytt til rekkefølgjekrav 2.11 punkt 8 om byggjetrinn 1). 3. Føresegna om fortau langs fylkesveg 244 i byggjetrinn 2 bør endrast til «trygt tilbod for gåande og syklende». 4. Vegvesenet meiner at ein ikkje kan planlegge nye utbyggingar langs fylkesveg 245 Ådlandsvegen før krysset med fylkesveg 564 er utbetra i samsvar med pågåande planarbeid for Fossekrysset. Dette er ikkje omtala i planmaterialet og det er ikkje gjort framlegg om avbøtande tiltak. Vegvesenet varslar óg motsegn på dette punktet. 5. Tilkomst til nausta, BUN, må avklarast i reguleringsplanen. Det kan ikkje påreknast tilkomst direkte frå fylkesveg 245, og ein må leggje til grunn at all tilkomst til område BUN skal vere frå kommunal veg til Fossesjøen kai. 6. I føresegn 2.11, punkt 2a er det feil, vegvesenet reknar med at det er fortau o_SF04 – 06 som	1. Tatt til følgje. Rekkefølgjekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene. 2. Tatt til følgje. Rekkefølgjekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene. 3. Tatt til følgje. Rekkefølgjekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene. 4. Tatt til følgje. Rekkefølgjekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene. 5. Området for naust er no teke ut av reguleringsplanen og vil ikkje lenger vere tema. 6. Tatt til følgje, her er det gjort ein feil som er blitt retta opp. 7. Tatt til følgje. Rekkefølgjekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene.	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar. Etter dialogmøte er planmaterialet revidert, og motsegn trekt.

skal nemnast her. 7. Vegvesenet krev at rekkefølgekravet om trygt tilbod for mjuke trafikantar langs fylkesveg 244 og utbetring av kryss mellom fylkesveg 564 og 245 skal gjelde frå fyrste nye bustad. Vidare krev dei at ordlyden i rekkefølgekravet vert endra frå byggjeløyve til igangsetjing av tiltak i bustadområda. Hordaland fylkeskommune Datert 04.07.19 1. Fylkeskommunen er positiv til utviklinga av bustadfeltet og høvesvis høg utnytting av arealet, dei ser og positivt på tilrettelegginga for barn og unge i planen, då den syner ei god dekning av nærleikeplassar, sandleikeplassar og anna areal for uteopphald. 2. Stien gjennom BKS04 er sikra i føresegnene men ein kan ikkje sjå at dette gjeld stien som illustrasjonsplanen syner i BBB03. Dette bør leggjast inn i føresegnene. 3. Fylkeskommunen oppmodar til å vurdere om ein kan leggje til rette for trygg snarveg/sti som knyt saman BUT02/BBB02 med dei nordlegaste bustadfelt. 4. Fylkeskommunen har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Dei har difor ikkje merknader i saka utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bekkemurar, tufter m.m. 5. Fylkeskommunen er kritisk til at kommunen opnar for utbygging og auka trafikk før vegtilhøva tilfredsstillar krav til trafikktryggleik. Dei visar til vurderingane Statens vegvesen har gjort i brev datert 22.07.19 og støtter deira varsel om motsegn på desse punkta	1. Tatt til følgje. 2. Tatt til følgje. Dette er lagt til under § 4.3 pkt. 10. 3. Ikkje teke til følgje. Terrenget frå BBB02/BUT02 til dei nordlegaste bustadfelt er sær bratt, samt at det er tett vegetasjon her. Det er lite truleg at ein ville fått til ein attraktiv sti som mange ville bruke. Både BBB01 og BBB02 har eigne leikeområde så ein snarveg mellom desse felt er det truleg sær få som ville ha brukt. Som ein kan sjå av illustrasjonsplanen er det tilrettelagt for snarvegar frå BBB02 og ned til vegen o_SKV01 og fortau o_SF02 som leiar fram til dei nordlegaste bustadområda. Det eksisterar såleis ein trafikk sikker og godt tilkomst hit. Det ligg ei føresegn under pkt. 6.1 3) om at det kan etablerast stiar og tiltak for ferdsle innanfor LNA-områda dersom det på eit tidspunkt skulle bli aktuelt å lage ein snarveg her. 4. Tatt til følgje. 5. Tatt til følgje. Ein vil imøtekome innspela til SVV om at trafikk og vegtilhøva må utbetrast til å vere tilfredsstillande ift. trafikktryggleik før ei utbygging kan finne stad i planområdet.	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.
NVE Datert 24.06.19 1. NVE visar til sine rettleiarar,	1. Tatt til orientering.	Tatt til orientering.

karttenester og sjekklista for reguleringsplan. NVE prioriterer å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. I denne saka kan dei ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. Dersom det er trong for NVE si hjelp kan NVE Region Vest kontaktast. Kystverket Datert 05.06.19 1. Kystverket har ingen merknader til reguleringsplanen.	1. Tatt til orientering.	Tatt til orientering.
Kultursjef i Meland kommune Datert 20.06.19 1. Omsynssone H560, bevaring naturmiljø: Omsynet viser til bevaring av steingard, må få kode H570 Bevaring kulturmiljø 2. Omsynssone H570, bevaring kulturmiljø: I tillegg til kulturmiljøet, bør bygfasadar og vern av uttrykket til enkeltbygga komme klarare fram i formuleringane. 3. SEFRAC-registrert utløpe ved BKS08: Løa er omtalt i planskildding, og markert som bevart i illustrasjonsplan. Løa må sikrast med omsynssone H570 i sjølve plankartet.	1. Tatt til følgje. Omsynssona der steingarden ligg er endra til omsynssone – bevaring kulturmiljø. 2. Tatt til følgje. Er lagt til noko om dette i føreseigna § 7.2 pkt. 1. a). 3. Tatt til følgje, løa er sikra med omsynssone H570 i plankartet.	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.
Eldrerådet, Meland kommune Datert 13.06.19 1. Det er viktig at det vert lagt inn fartsdumpar i reguleringsplanen for Fossesjøen. Dette for å verne mjuke trafikantar. NGIR Datert 04.06.19 1. Kvar einskild hushald har rett til å setja fram opptil to dunkar til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestadar for dunkane. 2. Ved fellesløyser må behaldarar som gjev same volum per hushald veljast. 3. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsøyser. 4. Tilkomsveggar til hentestadar må ha tilstrekkeleg breidde og tole tilstrekkeleg akseltrykk slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. 5. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og	1. Ikkje teke til følgje. Det vil ikkje vere behov for farsdumpar då det er lagt til rette for fortau i planområdet slik at gåande skal kunne gå trygt. 1. Tatt til følgje. Er lagt til rette for mange hentestadar rundt om i heile planområdet. 2. Tatt til følgje. 3. Ikkje tatt til følgje. Pga. at planområdet ligg i tidvis bratt terreng ligg bustadområda litt spreidd og det vil såleis vere behov for mange henteplassar for buss. Det vil såleis vere mest hensiktsmessig å nytte tradisjonelle busspann/busscontainere og ikkje nedgraven løyser. 4. Tatt til følgje. Tilkomsveggar og hentestadar er tilstrekkeleg utforma. 5. Tatt til følgje. Henteareala ligg forhaldsvis plant og det er lagt til rette for snuareal ved desse	Stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar. Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.

renovasjonsbilen må kunne gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging). 6. Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verte brøyta når det er snø og is. Bergen Hamn Datert 16.08.19 1. Plankartet viser ikkje konkrete tiltak i sjø. Bergen hamn kan ikkje sjå at deira interesser kjem i konflikt med planforslaget	også. 6. Delvis teke til følge. Ein har forsøkt så godt det let seg gjere å leggje areal for hentestadar i avstand frå leikeplass. 1. Planforslaget omfattar ikkje sjøareal og vil difor ikkje få konsekvensar for Bergen hamn sine ansvarsområde.	Stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
Fylkesmannen i Vestland Datert 18.09.19 1. Fylkesmannen samordnar varsel om motsegn og har mottatt motsegn frå Statens vegvesen som meiner at planen strir mot trafikktryggleik. Motsegn er knytt til rekkefølgjekrav § 2.11 punkt nr. 8 om byggetrinn 1. 2. Statens vegvesen krev at rekkefølgjekravet om trygt tilbod for mjuke trafikantar langs fv. 244 og utbetring av kryss mellom fv. 564 og fv. 245 skal gjelde frå første nye bustad i planområdet. Dette er i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel. Vidare krev vi at ordlyden i rekkefølgjekravet vert endra frå byggjeløyve til igangsetjing av tiltak i bustadområda. 3. Det saknast ei fagleg støyvurdering. 4. Planen legg opp til fire naust i eit bratt terreng og vurdering av plassering og konsekvensar saknast. 5. Universell utforming er for lite omtalt og det er noko uklårt kva som ligg i formuleringa 50 % trinnfri tilkomst.	1. Tatt til følge. Sjå svar til uttale nr. 1 2. Tatt til følge. 3. Tatt til følge. Støyrapport er utarbeidd og ligg ved. 4. Tatt til følge. Naust er no tatt ut av planframlegget. 5. Tatt til følge. Føresegna er no retta opp meir i samsvar med KDP Meland.	Forslagsstillar viser til svar til Staten Vegvesen sin uttale. Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.

Motsegnspunkt:

Statens vegvesen varsla motsegn i sin merknad 22.07.2019, vidare hadde Fylkesmannen i Vestland (No Statsforvaltaren i Vestland) nokon dialogpunkt. Det vart halde eit dialogmøte 30.08.2019, der Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Meland kommune (no Alver kommune) var til stades.

I dialogmøtet fann ein ikkje ei løysing på alle punkt, og detaljreguleringsplanen for Fossesjøen fekk motsegn frå Statens vegvesen, angåande trafikktryggleik, og spesielt krav om at rekkjefølgjekravet om trygt tilbod for mjuke trafikantar langs fv. 244 (No fv. 5380) og utbetring av kryss mellom fv. 564 og fv. 245 (no fv. 5310) skal gjelde frå første nye bustad i planområdet.

Vidare vert det semje om at det i planen må arbeidast vidare med vurdering av landskap og strandsoneverdiar ved plassering av naust, og at Statsforvaltaren fekk utsett medverknad til dei fekk sjå endringar i planen.

Problematikk angåande støy og universell utforming vart løyst i dialogmøtet.

Ein tok inn naudsynte rekkjefølgjekrav for å sikre trafikktryggleik. Føresegner angåande universell utforming og støy vart reviderte i tråd med tilbakemeldingar. Formål for naust vart tatt ut av planen.

25.02.2021 vart revidert planmaterieil sendt til Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for uttale angåande merknadar og motsegn. Revidert planmaterieil tok hand om merknadar og motsegn. Statens vegvesen trakk sitt motsegn, og Statsforvaltaren i Vestland hadde ingen fleire merknadar til planen.

Barn og unges interesser

Leikeareal er planlagt i tråd med KDP-M sine føresegn. Det er satt av 7 lokalitetar for leik og samvær, og vidare sikra opparbeiding av fleire i planen sine føresegn. Desse skal opparbeidast innafør område avsett til bustad. Ved plasseringa av leikeareala er det tatt omsyn til m.a. avstand- og solkrav. Leikeareala vil vere av ulik kvalitet, og gje utfordringar for born i ulik alder. Planområdet har større områder med naturføremål, og grensar vidare til naturområde i nord og vest. Planen gjev born og unge moglegheit til å vekse opp i eit aktivt utandørs miljø med tett kontakt til natur.

Folkehelse

Fossesjøen skal vere eit bustadområde som er inkluderande for alle menneske uavhengig av livssituasjon. Planen sikra blant anna denne intensjonen med krav til at 50% av nye bueiningar vert utforma som tilgjengelege bueiningar. Vidare skal trafikkområde og leikeplassar vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så lang råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel. Planen sikrar opparbeiding av eit godt nettverk med fortau. Vidare er det sikra ulike stiar som kan nyttast som snarvegar. Planen grensar til eit turområde, der ein kan gå til Fageråsen, Krossfjellet og Nordnipa.

Naturmangfald

Landskapet som vert råka av planen består hovudsakleg av bar- og lauvskog. Eit område består av myr, og eit mindre areal i det sørvestre hjørnet er registrert som overflatedyrka jord. Det er ikkje registrert nokon særskilde eller viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet. Planen vil føre til inngrep i landskapet ved opparbeiding av veg og bustader. Det er ikkje registrert viktige økosystem, naturtypar og artar i området. Viser til kapittel 9.9 i planskildringa.

Ut frå ei samla vurdering av naturmangfaldet etter §§ 8-12 i naturmangfaldslova, viser forslagsstillar til at ein ikkje kan sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Til tross for at det vil bli gjort ein del terrenginngrep, har ein likevel prøvd å ivareta naturmangfaldet ved at det er satt av store areal til naturformål. Kommunedirektøren vurderer at naturverdiar innanfor og i nærleiken av planområde er tilfredsstillande sikra i plan.

Kulturminne

Det er satt av tre omsynssoner for bevaring kulturmiljø (H570). H570_1 dekkjer eit kulturmiljø som består av eit tun og SEFRÅK-bygningar. Det er i føresegna sikra at det ikkje er tillatt å setje i gong tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemma kulturmiljøet.

H570_2 og H570_3 er soner som sikrar at eit steingjerde og ei ruin av ei eldre løe skal bevarast.

Økonomi

Planforslaget krev opparbeiding av VA-anlegg som er tenkt overtatt av kommunen når dette er ferdigstilt. Kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av offentleg VA-nett.

Planforslaget legg til rette for utbetring av o_SKV03, samt opparbeiding av o_SKV01. Dette er veganlegg som er tenkt overtatt av kommunen, og kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av veganlegg,

inkludert veglys.

Konklusjon

Vi sluttar oss til hovudformålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

25.04.2022	1. Plankart_Fossesjøen_06.04.2022_A1	1723189
25.04.2022	2. Planføresegner_Fossesjøen_12.04.22	1723190
25.04.2022	3. Planskildring Fossesjøen_2022	1723191
25.04.2022	4. 2D illustrasjonsplan_Fossesjøen_06.04.2022	1723192
12.04.2022	5. Snitt_Fossesjøen_12.02.2019_A2	1723193
25.04.2022	6. Fotomontasje_3Dillustrasjoner_SolSkygge	1723194
12.04.2022	7. Landskapsanalyse_Fossesjøen_21.12.2018	1723195
12.04.2022	8. Skredfarevurdering_Fossesjøen_datert 18.01.18, sist revidert 19.11.2018	1723196
12.04.2022	9. Eksternstøyvurdering_Fossesjøen_23.11.2018	1723197
12.04.2022	10. Vurdering av endring i støynivå på grunn av økt trafikk_Fossesjøen_08.12.2020	1723198
25.04.2022	11. VA-rammeplan Fossesjøen Meland_Notat_Rev C	1723199
25.04.2022	12. VA-rammeplan_70325 V731.10.001_Rev C	1723200
25.04.2022	13. VA-rammeplan_70325 V731.10.002	1723201
25.04.2022	14. VA-rammeplan_70325 V731.10.003_Rev A	1723202
25.04.2022	15. Merknadar samanstillt	1723203
25.04.2022	16. Merknadsskjema offentlig ettersyn Fossesjøen_5.04.22	1723204
12.04.2022	17. Merknadskart offentlig ettersyn Fossesjøen	1723205
25.04.2022	18. Trekking av motsegn for detaljregulering for Fossesjøen_Samanstillt	1723206
12.04.2022	19. Saksframlegg 1. gongs handsaming - Reguleringsplan for Fossesjøen	1723207

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
125620160007,
Plannavn-
Detaljregulering for
Holme, Komnr-4631,
GBNR-310/39, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

22.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
066/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022

**Forslag til detaljregulering for Holme, gnr. 310 bnr. 39 - 1. gongs handsaming
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø
følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:*

*Holme, gnr. 310, bnr. 39 mfl. Plan-id 125620160007, vist på plankart sist datert 14.01.2022 , med tilhøyrande
føresegner datert 18.12.2022.*

Utval for areal, plan og miljø ber om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vert sett nærare på dei forhold som er beskrive under konklusjon.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Kjell Harald Brakstad legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Holme, gbnr. 310/39. Planområdet er på om lag 30 daa og omfattar eit området på Holme i Meland. Området ligg 6 km nordvest i luftline frå Frekhaug, på austsida av Melandsvegen.

Planområdet består av delvis bygde og ubygde områder. Det bygde området består av to einebustadar, eit eldre låvebygg i nord-aust og eit mindre næringsareal i sør, sør-vestleg retning. Einebustaden heilt sør-aust i planområdet skal bevarast. Resten av busetnaden skal rivast.



Raudt omriss syner planområdet

På motsett side av Melandsvegen finn vi Blåklukka barnehage i nord og daglegvarebutikk i sør. Vestbygd skule ligg like i nærleiken, på andre sida av Rosslandsvegen.

Området er i kommunedelplan for Meland (kdp), område B_10 og BN_1, sett av til bustad og kombinerte busetnad og anleggsformål.

Om planforslaget

Forslagsstillar ynskjer å legge til rette for eit nytt bustadfelt i form av to- og firemannsbustadar. Totalt er det planlagt 30 nye einingar. I tillegg til desse inngår den eksisterande einebustaden ved gbnr. 310/92 som ein del av reguleringsplanen. Sør i planområdet vert eksisterande røyrleggjarbedrift regulert til næringsformål.



Utsnitt frå illustrasjonsplan, vedlegg 4

Illustrasjonsplanen viser ei homogen utbygging med likeverdige bygg, og rekkefølgekrava legg til rette for ei trinnvis utbygging av området.

Det er sett to av områder til lek, desse skal opparbeidast etter krav i kommunedelplan jf. sandleikeplass og nærleikeplass. I nord er det regulert eit større friområde som kan tilretteleggast for friluftsliv og lek.

Krysset mot fylkesvegen må utbetrast som følgje av utbygginga, dette er sikra i føresegnene. Fylkesvegen, Melandsvegen, som går forbi området er nyleg oppgradert og fortau frå krysset mot Rosslandsvegen fram til barnehagen er allereie etablert.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredninger. For meir informasjon viser vi til planskildringa, vedlegg 1.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 04.10.2016. Planarbeidet vart varsla 26.09.2019 og 29.11.2019 med utvida plangrense etter uttale frå Statens vegvesen. Det kom inn 1 privat merknad og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 6.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- Innspel på at talet på bustader er for høgt
- Planen må sikre fortau fram til Blåklukka barnehage
- Omsyn til eksisterande bustad i området

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 16.11.2020. Kommunen vurderte då planframlegget til å vere mangelfullt, og sendte ut mangelsbrev samt varsel om stans i sakshandsaminga. Vi hadde også kommentarar til talet planlagde bustader og utnyttingsgrad, som vi meinte var for høgt i høve føringar i overordna plan.

Nytt planframlegg vart sendt inn 6.12.202. Det som vart levert var ikkje tilfredsstillande og nytt mangelsbrev vart utforma. Komplette planforslag til 1. gongs handsaming blei mottatt 24.02.2022.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer kommunedirektøren sine kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Hovudformål, utnyttingsgrad og byggehøgder

Kommunedirektøren sluttar seg til hovudformålet med frittliggjande småhusbusetnad i dette området. Planlagt busetnad er lagt opp slik i føresegnene:

Byggjeområde	Bustadtype	Maks antal bueiningar per felt
BFS1	1 x tomannsbustad	2
BFS2	1 x tomannsbustad	2
BFS3	1 x tomannsbustad	2
BFS4	1 x firemannsbustad	4
BFS5	2 x tomannsbustad	4
BFS6	Eksisterande einebustad	1
BFS7	2 x firemannsbustad	8
BFS8	2 x firemannsbustad	8

Området er i kommunedelplan ikkje omtalt som eit felt det kan leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. I varsel om oppstart var intensjonen å leggje til rette for 40-60 bueiningar. Etter innspel frå administrasjonen og statsforvaltaren vart talet tatt ned til 30 einingar. Statsforvaltaren har i sin merknad frå 29.11.2019 kome med tilbakemelding om at talet einingar framleis er for høgt, og at dei rår til eit maks tal på 20 einingar.

Kommunedirektøren si vurdering er at planlagt busetnad fell innfor omgrepet frittliggjande småhus, og er ikkje å rekne som konsentrert busetnad. Frittliggjande småhus er i rettleiaren Grad av utnytting definert som *frittliggjande og*

sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4. Også firmannsbustader, som det er planlagt 3 av, er å rekne for småhus jf. TEK 17.

Utnyttingsgraden i felta er på maks 30%-BYA. Dette er med på å ivareta ubebygde areal i kvart felt og vi får eit einsarta uttrykk uavhengig av bustadtype. I nærområdet på Holme finn vi fleire einebustadfelt, og eit differensiert butilbod vil vere positivt for området.

Maks byggehøgde er definert ved maks kote i plankartet. Å fastsette kotehøgder er med å styre tiltakets terrenginngrep og påverknad på tilgrensande område, som er positivt. Kommunedirektøren vil likevel at ein i føresegnene også definerer maks bygningshøgde for småhusbusetnaden og næringsområdet, slik at den fell innfor pbl § 29-4.

Uteopphaldsareal

Gjeldande kommunedelplan fastsett at det i område for eine- og tomannsbustader skal setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet min. 50 m². Når det samla vert bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m², skal i tillegg min. 150 m² setjast av til felles sandleikeplass.

For felt BFS5, 7 og 8 er det i føresegnene sett krav til privat uteopphaldsareal MUA = min. 50 m² per bueining, og felles leikeareal MUA = min. 50 m² per bueining. Felles leikeareal MUA kjem i tillegg til leike og friområde i tabell 5 i kdp. Dette må spesifiserast i føresegnene, og ein bør tilstrebe å løyse desse areala innfor kvart delfeltet.

Kommunedirektøren finn det hensiktsmessig at områda for firemannsbustader følgjer krava for konsentrert busetnad i kdp, då området har tilstrekkeleg med tilgang på grøntareal internt i planområdet og opparbeida offentlege areal like i nærleiken. Videre tilrår vi at privat uteopphaldsareal må ligge i direkte tilknytning til bueininga.

Grønstruktur

Det er nord i planområdet sett av eit areal til friområde, f_GF1. Intensjonen jf. planskildringa og føresegnene er at området skal kunne nyttast fritt av alle. Om påtenkt bruk er allmenn rekreasjon må eigarformen felles (f_) takast bort frå

formålet.

Parkering

Foreslått parkeringsdekning følgjer øvre sjikt av kommuneplanens krav til parkering; 2 parkeringsplasser per eining.

Felt BFS1, 5 og 6 har parkering på eigen grunn. For firemannsbustadane BFS2, 3 og åttemannsbustad BFS8 er parkeringa løyst ved felles parkeringsplass. For resterande bustadfelt er 50% parkeringsplassane sett av på eigen grunn og resten på felles p-areal. Det vert oppgitt at det på felles parkeringsplass f_SPA1 også kan etablerast gjesteparkering.

Kommunedirektøren har ingen vidare merknad til parkeringsdekninga.

Estetikk

Det er ikkje sett noko særskilte krav i høve utforming av bygg og bruk av material, forutan at fargebruk skal tilpassast jordfargeskala. Det er kun utarbeida nokre enkle skisser i planskildringa s. 29 som viser mogleg utforming av bygg.

Det må i det vidare arbeidet stilast krav til materialbruk og arkitektonisk kvalitet i utomhusplan.

Folkehelse/ Barn og unges interesser

Planområdet ligg i kort avstand til både skule og barnehage, slik at barna kan sykle

til skulen og ein kan gå til barnehagen. I friområde er det tillat med opparbeiding av stiar/gangveggar som gjer det meir attraktivt. Sykkelparkering er ikkje i vareteke i planforslaget, dette må følgjast opp i det vidare arbeidet.

I planskildringa kap. 2.13 er det oppgitt at ein kjenner til at deler av planområdet i dag vert nytta av barnehagen. Videre i kap. 4.4 om konsekvensar av planforslaget vert det sagt at området ikkje vert nytta av barn og unge, men at det er lagt inn grøntareal som kan nyttast fritt. Fram mot 2. gong handsaming må det kome fram kva areal som vert nytta av barnhagen og kva kvalitet arealet har, og om dette området er samanfallande med friområde f_GF1.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan (vedlegg x), datert 5.11.2021, som skal leggjast grunn for vidare detaljering og

byggesakshandsaming. Denne vert endeleg vurdert til 2. gongs handsaming.

Barnehagedekning og skulekapasitet

Det er oppgitt av det per i dag ikkje er press på skule eller barnehage. I føresegnene er det stilt krav om at dette må dokumenterast før igangsetting av byggearbeid.

Universell utforming

Føresegnene stiller mellom anna krav til at minst 50 % av husværa skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining, noko som er tilstrekkeleg i høve overordna plan.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert raudlista eller trua naturmangfald innanfor planområdet, men den trua arten myrrikse er registrert i eit myrområde vest for planområdet, på andre sida av Melandsvegen. Eksisterande Kiwi-butikk og fylkesveg ligg nærare enn dei planlagde busetnadane, og evt. avrenning til myra skal handterast og takast omsyn til i VA-rammeplan.

Økonomi

Planen legg til rette for 30 nye bustadeiningar som kan føre til auke på Vestbygd skule og Blåklokka barnehage. I høve infrastruktur overtar Alver kommune leidningar der det vert etablert hovudvassleidning.

Konklusjon

Planmaterialet har nokre manglar, men vi har likevel valt å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn. Det vert lagt til grunn at planforslaget gir tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til planforslaget.

Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget. Vi har likevel nokon merknadar. Dette gjeld følgjande forhold:

- maks bygningshøgde for småhusbusetnaden og næringsområdet må definerast i føresegnene slik at den fell innafor pbl § 29-4.
- Felles leikeareal MUA kjem i tillegg til leike og friområde i tabell 5 i kdp. Dette må spesifiserast i føresegnene, og ein bør tilstrebe å løyse desse areala innfor kvart delfeltet.
- Det bør vere krav om at privat uteopphaldsareal må ligge i direkte tilknytning til bueininga.
- Det må stilast krav til sykkelparkering
- Eigarform bør takast vekk frå friområde f_GF1
- Det må stilast krav til materialbruk og arkitektonisk kvalitet i utomhusplan
- Planskildringa må omtale kva areal som vert nytta av barnhagen og kva kvalitet arealet har, og om dette området er samanfallande med friområde f_GF1.

Desse forholda må følgjast opp til 2. gongs handsaming av plan.

Vedlegg i saken:

22.04.2022	1_Planskildring Holme	1727627
22.04.2022	2_Plankart Holme	1727628
22.04.2022	3_Føresegner Holme	1727629
22.04.2022	4_Illustrasjonsplan Holme	1727630
25.04.2022	5_ROS-analyse Holme	1727631
22.04.2022	6_Merknadsskjema Holme	1727632
25.04.2022	7_Merknader samla Holme	1727633
22.04.2022	8_Plan og profil tegning C01 Holme	1727634
22.04.2022	9_Plan og profiltegning D01 Holme	1727635
22.04.2022	10_Tverrprofiler Holme	1727636
25.04.2022	11_VA Rammeplan Holme	1727637
25.04.2022	12_VA plan med kart Holme	1727638
25.04.2022	13_Overvannsberegning utbygd situasjon Holme	1727639
25.04.2022	14_Overvannsberegning dagens situasjon Holme	1727640
25.04.2022	15_Vann kummer Holme	1727641

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-40/2, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 16.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
067/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022

Klage på vilkår om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 - gbnr 40/2 Hodneland
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 21/5445, med saknr. 21/88200, datert 21.01.2022, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd med følgjande presisering og klargjering av ordlyden i vedtaket:

«Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad», arealføremål i sjø, byggegrense mot sjø og plankrav for etablering av båtslepp. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Det vert gjeve løyve for etablering av båtslepp på følgjande vilkår:

1. Tiltak er godkjend med endra plassering i høve situasjonskart. Plassering av båtslepp skal leggjast med avstand på 1 meter i retning nordaust frå eigedomsgrensa til gbnr. 40/112 slik denne er synt i matrikkelen 04.05.2022. Det er ønskeleg å sikre at det er plass til ein båt på sleppet, utan at sjølve båten fysisk kjem i konflikt med naust på gbnr 40/112. Sjå saksutgreiing for grunngjeving.
2. Tiltak krev søknad og løyve frå Bergen Hamn Farvannsforvaltning IKS før tiltak kan setjast i verk.
3. Oppdatert situasjonskart, som synar endra plassering med 1 meter i retning nordaust frå eigedomsgrensa til gbnr. 40/112 slik denne er synt i matrikkelen pr. 04.05.2022, skal sendast inn til kommunen når tiltaket er etablert med heimel i pbl.§29-4, jf. SAK §6-3.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-4.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: Båtslepp/slipp er lokalisert på gbnr 40/2 og i området for gbnr 40/112.

Adresse: Lokalitet for båtslepp - gbnr 40/2 - Hodneland 126, 5957 Myking.

Tiltakshavar/eigar av gbnr 40/2: Jorunn S Hodneland sidan 13.11.2001.

Eigar av gbnr 40/112: Ann-Kristin Z Edvardsen og Kjell Rune Melingen sidan 07.12.2012.

Eigar av gbnr 40/96: Helge Fimland sidan 29.03.2019

Eigar av 40/100: Magnar Skauge sidan 02.12.1994.

Klagarar og tiltakshavarar: Helge Fimland – gbnr 40/96 og Magnar Skauge – gbnr 40/100.

Merknad til klage og nabomerknad til søknad om båtslepp:

Ann-Kristin Z Edvardsen og Kjell Rune Melingen – gbnr 40/112.

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/5445, om dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad», arealføremål i sjø, byggegrense mot sjø og plankrav for etablering av båtslepp – gbnr 40/2. Det vart i vedtaket gjeve vilkår om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112. Kommunen har ikkje tatt stilling til eksakt plassering av båtslepp i form av retning.

Det er opplyst at skinnegangen til båtsleppet er 1 meter brei og 15 meier lang. Skinnegangen er lagt ned i fjæra på gbnr 40/2 i nærleiken av gbnr 40/112.

Vedtaket i sak 21/5445 av 21.01.2022 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål «fritidsbustad», arealføremål i sjø, byggegrense mot sjø og plankrav for etablering av båtslepp. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Det vert gjeve løyve for etablering av båtslepp på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert med heimel i pbl.§29-4, jf. SAK §6-3.

2. Tiltak er godkjend med endra plassering. Plassering av båtslepp skal leggjast med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr. 40/112. Sjå saksutgreiing for grunnngjeving.
3. Tiltak krev søknad og løyve frå Bergen Hamn Farvannsforvaltning IKS før tiltak kan setjast i verk.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §20-4.»

Tidligere vedtak i området

Det vart gjeve dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust på vilkår av at naustet skal plasserast innafor eigedomsgrensene på gbnr 40/112 i sak 20/836 med saknr. 20/21950, datert 04.05.2020.

Vedtaket i sak 20/836 av 04.05.2020 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel punkt 2.2 – plankrav, punkt 2.6.1 – byggegrense mot sjø og punkt 3.1.2 – forbod mot naust i arealformål fritidsbustad for oppføring av eit naust.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 bokstav e, vert det gjeve rammeløyve for oppføring av eit naust på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast innafor eigedomsgrensene, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Grunnmuren skal byggast av stabla natustein, jf. pbl § 29-2.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Løyve i frå havnemynde for arbeidet i sjø.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.»

Noverande sak 21/5445 – gbnr 40/2 og sak 20/836 – gbnr 40/112 har ikkje vore handsama av APM tidlegare og er begge førstegangsvetakt fatta av kommunedirektøren.

Noverande klage i sak 21/5445, sak 20/836, sak 20/18082 og sak 21/5662 må sjåast i samanheng grunna konflikt rundt plassering av naust på gbnr 40/112 og retten til båtslepp på gbnr 40/2, sjå utredning under historikk.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavarane over vilkåret om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 slik det framgår av delegert løyve for etablering av båtslepp av 21.01.2022 i sak 21/5445.

Kommunen har mottatt merknad til klage på vilkåret frå eigarane av gbnr 40/112 over vilkåret om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 slik det framgår av delegert løyve for etablering av båtslepp av 21.01.2022 i sak 21/5445.

Øvrig del av vedtaket er ikkje påklaga.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 21/5445, datert 21.01.2022, er sendt ut same dag . Klagen er mottatt innan den 03.02.2022 og er mottatt innan klagefristen på 3 veker.

Kommunen har mottatt tilsvar til klage frå gbnr 40/112 den 17.02.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 04.05.2022, og blir ikkje handsama innan fristen. Fristen var 31.03.22 og fristen vert broten med ca. 1 måned.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås (KDP) sin arealdel er definert som fritidsbustad på land og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2, byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1 samt arealføremål fritidsbustad jf. føresegn 3.1.2 kommunedelplan for Lindås (KDP).

Historikk - båtslepp på gbnr 40/2 og naust på gbnr 40/112

Etableringstidspunkt for båtslepp 1960- 1963:

- Det er opplyst av klagarane at båtsleppet er etablert mellom 1960-1963 av grunneigar til gbnr 40/2.
- Klagarane redegjør for at slippet/båtopptrekket av same storleik og lengde slik den var etablert på 1960- talet.

Tinglyst rett/eigarskap til båtslepp i 1994:

- Det ligg føre tinglyst rett/eigarskap for båtslepp i avtale med dagboknr. 10495

og tinglyst 02.12.1994 frå grunneigar/gbnr 40/2 til grunneigarane/gbnr 40/96 og grunneigar/gbnr 40/100. Avtalen tar også for seg rett til veg og biloppstillingsplass.

Utsnitt av tinglyst rett/eigarskap til båtslepp av 02.12.1994:

Pkt.3. Karstein Martin Hodneland gnr.40 bnr.02 gir Kjell-Åge Myrmel, Tore Malvin Natås, Kurt Arne Natås gnr.40 bnr.96 og Magnar Skauge gnr.40 bnr.100 rett til vederlagsfritt å lage/utbedre eksisterende slipp/båtopptrekk på gnr.40 bnr.02.

Pkt. 4. Kjell-Åge Myrmel, Tore Malvin Natås, Kurt Arne Natås gnr.40 bnr.96 og Magnar Skauge gnr.40 bnr.100 vil være eiere og de som gir brukstillatelse til evt. senere brukere av pkt. 1,2,3.

Pkt. 5. Jeg, Karstein Martin Hodneland gnr.40 bnr.02 forbeholder meg bruksrett til pkt. 1,2,3.

GENERELT :

Pkt. 1,2,3 skal senere holdes vedlike av alle brukere. Brukere som skader vei, oppstillingsplass eller slipp unødig, plikter å rette opp evt. skader. Veien vil bli stengt med bom, for å unngå unødig ferdssel.

KARSTEIN Martin Hodneland
Karstein Martin Hodneland
grunneier/bruker

Kjell-Åge Myrmel
Kjell-Åge Myrmel
eier/bruker

Tore Malvin Natås
Tore Malvin Natås
eier/bruker

Kurt Arne Natås
Kurt Arne Natås
eier/bruker
Magnar Skauge
Magnar Skauge
eier/bruker

Retten til båtslepp av 02.12.1994 er ein servitutt:

- Servitutt er ein avgrensa rett til faktisk rådighet over ein annan sin eigedom. Det går ikkje klart fram av avtalen om servitutten er ein realservitutt (rett knyta til ein anna eigedom) eller ein personleg servitutt (rett knyta til ein person). I avtalen, så er både eigedomsnummer opplyst og eigarane benevnt med namn.
- Spørsmålet om forståing av servitutten høyrer innunder rettsapparatet.

Plassering av båtsleppet i avtalen av 02.12.1994:

- Den tinglyste retten/eigarskapen for båtsleppet seier ikkje eksakt kor båtsleppet skal plasserast, kun at det er på gbnr 40/2. Kommunen har med den korrespondansen som ligg føre i saka forstått det slik at båtsleppet skal plasserast i området retning nordøst i tilknytning til eigedomsgrensene til gbnr 40/112.
- Den tinglyste retten/eigarskapen for båtsleppet seier ikkje lengda eller breidda på båtsleppet.
- Det er ikkje opplyst kva for eigedom(ar) rett/eigarskap for båtsleppet av 02.12.1994 er tinglyst på.
- Spørsmålet om konkret plassering av båtsleppet høyrar innunder rettsapparatet.

Naustet på gbnr 40/112 vart skadd i ein storm i 2007:

- Eigar måtte av sikkerheitsomsyn rive resten av naustet.

Båtslepp vart fjerna i 2009:

- Klagarane opplys at båtsleppet var riven/fjerna av grunneigar på gbnr 40/2, Jorunn Hodneland, i 2009. Dette vart gjort utan å informere eigarane av båtsleppet om dette, dvs. Helge Fimland – gbnr 40/96 og Magnar Skauge – gbnr 40/100.
- Klagarane opplys at ein ny grunnmur vart murt inn i slippen
- Klagarane kravde at muren vart fjerna og slippen tilbakeført. Muren vart fjerna, men slippen vart ikkje tilbakeført.

Sak 20/836 – gbnr 40/112 om reetablering av naust i 2019:

- Kjell Rune Mellingen søkte den 03.12.2019 om å få reetablert naust på gbnr 40/112 etter at ein storm tok naustet i 2007 og han måtte rive resten av naustet.
- Som del av nabovarsel i høve søknad om reetablering av naust på gbnr 40/112, så stadfestar Kjell Rune Mellingen med e-post av 01.11.2019 til Helge Fimland følgjande:

«Som sagt vil jeg bygge parallelt med Jorunn sitt naust og unngå å komme i konflikt med opptrekk».

- Den tinglyste retten/eigarskapen til båtsleppet var kjent for kommunen på tidspunkt for løyvet til naustet den 04.05.2020. Kommune vektla at det ikkje var openbart at søkjar ikkje hadde dei private rettार som søknaden forutsatte, jf. pbl. § 21-6.
- Statsforvaltaren kom med merknad til søknaden.
- Det vart gjeve dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust på vilkår av at naustet skal plasserast innafor eigedomsgrensene på gbnr 40/112 i sak 20/836 med saknr. 20/21950, datert 04.05.2020.
- Klagarane og Statsforvaltaren har ikkje påklaga løyvet til naustet.

- Igangsettingsløyve er gjeve den 11.06.2020.
- Slik kommunen forstår, så er ikkje arbeidet med oppføring av naustet igangsett.
- Det veide tungt i kommunen si vurdering av plassering av naustet og den tinglyste retten/eigarskapen til båtopptrekket at søkjar av naustet på gbnr 40/112 var oppmerksam på retten til båtsleppet og at han ikkje kom til å byggje i konflikt med denne, sjå e-post av 24.08.2020 frå kommunen til Helge Fimland etter at løyve til naustet vart gjeve.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve til naustet er ikkje omsøkt.

Manglande dialog om plassering av naustet etter løyvet av 04.05.2020:

- Kommunen kan ikkje sjå at det har kome frem nokre opplysningar i noverande søknad eller klage i sak 21/5445 om at Kjell Rune Melingen etter at løyvet vart gjeve den 04.05.2020 har innlema nokon dialog med Helge Fimland eller Magnar Skaug om at han er oppmerksam på retten til båtsleppet og ikkje kommer til å byggje i konflikt med rett/eigarskap til båtslepp.
- Derimot har Kjell Rune Melingen i deira nabomerknader av 31.05.2021 til noverande søknad i sak 21/5445, om etablering av båtopptrekk, tilbakevist klagaranes oppfatning av plassering/storleik og lengde av båtopptrekket. Dei gjev ikkje løyve til båtopptrekk på deira eigedom – gbnr 40/112. Denne nabomerknaden er oppretthalden i klageomgangen.

Naustet skal oppførast i direkte konflikt med rett/eigarskap til båtsleppet:

- I følge klagarane vert plassering av naustet innafor eigedomsgrensene til gbnr 40/112 i direkte konflikt med deira rett/eigarskap til båtsleppet.

Reetablering av båtsleppet 2020:

- Slippen/båtopptrekket var tilbakeført av klagarane hausten 2020.
- I følge klagarane er slippen/båtopptrekket av same storleik og lengde slik den var etablert på 1960-talet.
- Det vert opplyst at slippen er kun til for mindre båtar.

Sak 20/18082 – gbnr 40/96 om mogleg ulovleg reetablering av båtopptrekk i 2020:

- Tilbakeføring av slippen hausten 2020 førte til sak 20/18082 om mogleg ulovleg tilhøve.
- Det er gjeve førehandsvarsel den 10.03.2021 om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt med moglegheit til å søkje om tiltaket.

Sak 21/5445 – gbnr 40/2 om plassering av båtslepp – gbnr 40/2 i 2021:

- Det vart mottatt søknad om dispensasjon og søknad om etablering av båtopptrekk den 10.06.2021.
- Statsforvaltaren kom ikkje med merknad til søknaden.
- Løyve til plassering av båtslepp på vilkår om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 er gjeve i noverande sak 21/5445, datert 21.01.2022.
- Båtsleppet krev søknad og løyve frå Bergen Hamn Farvannsforvaltning IKS før tiltak kan setjast i verk.
- Statsforvaltaren har ikkje påklaga vedtaket om etablering av båtslepp.

Løyve til etablering av båtopptrekk/slepp frå Bergen Havn i 2022:

- Det er i sak 21/5445 gjeve løyve etter havne- og farvannslova frå Bergen Havn på gbnr 40/2 for båtopptrekk/slepp på 15*1 meter den 08.03.2022. Godkjent situasjonskart i sak 21/5445- gbnr 40/2, datert 15.08.2021, sjå under kart/foto.

Sak 21/5662 – gbnr 40/112 om utviding av naust og etablering av flytebrygge i 2021:

- Det ligg føre søknad av 15.06.2021 frå Kjell Rune Mellingen og Ann Kristin Edvardsen for dispensasjon frå plankrav etter føresegn 2.2 i kommunedelplan (KDP) for Lindås, samt byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 for etablering av flytebrygge og utviding av grunn til naust i sak 21/5662 – gbnr 40/112 Hodneland.
- Det ligg føre merknader i sak 21/5662 frå eigar av gbnr. 40/96 og eigar av gbnr. 40/100 ved brev av 29.07.2021. Merknadane rettar seg mot at kommunen ikkje har grunnlag til å gje løyve i saka grunna privatrettslege forhold. Det er vist til at naust er i konflikt med servitutt som gjev rett til båtslepp.
- Søkjarane tilbakeviser merknaden frå gbnr 40/96 og 40/100 og viser til deira nabomerknader av 31.05.2021 i noverande sak 21/5445. Dei tilbakeviser omsøkt plassering/storleik og lengde av båtopptrekket. Dei gjev ikkje løyve til båtopptrekk på deira eigedom – gbnr 40/112.
- Søkjarane hevdar at dei privatrettslege tilhøva for søknad om utviding av naust med etablering av flytebrygge er oppfylt.
- Det er gjeve fritsutting i fleire omgangar for å sende inn tilleggsdokumentasjon frå søkjar. Sist gjeve frist for supplering er innan 27.04.2022. Saka vil deretter bli tatt til handsaming med mindre det er særlege grunnar til å flytte frist ytterlegare.

Avsluttande merknad historikk og tilhøva til rettsapparatet

Kommunen presiserer at sakshistorikken i denne saka og tilhøyrande saker er lang og omfattande med merknadar/kommentarar/kart/bilete og tinglyste dokument mv. frå begge motstridande private partar. Sak 21/5445 sjåast i samanheng med sak 20/836, sak 21/18082 og sak 21/5662. Det er fire saker som gjeld plassering av naust og båtopptrekk, kor tiltaka er i konflikt med kvarandre.

Kommunen har ikkje redegjort for alle historiske fakta, krav eller påstandar mv. Både klagarane – gbnr 40/96 og 40/100, gbnr 40/112 og gbnr 40/2 vil ikkje finne alle fakta om naust og båtslepp i saksframlegget som etter deira syn kan opplyse klagesaka ytterlegare. Det har frå kommunen si side vore ønskeleg å tydeleggjere saka sin historikk i høve båtsleppet og dei relevante fakta som kan opplyse saka i klageomgangen etter det regelverket som kommunen skal handtere. Relevante vedlegg frå noverande klagesak og dei tre andre sakene er lagt ved dette saksframlegget slik at klagesaka vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §17.

Dersom partane vel å gå rettens veg, for å få ei rettsleg avgjerd kor båtsleppet rettmessig skal plasserast, kan saka sin omfang av historikk og saksdokument vere annleis. Dette på bakgrunn av ulik regelverk for kommunen som offentlig mynde og rettsapparatet som skal avgjere saka med utgangspunkt i det privatrettslege regelverket. Ei rettsleg avgjerd vil vere bindande for partane og kommunen i høve kva som skal leggjast til grunn i høve dei privatrettslege tilhøva.

Kart/foto

Oversikt over naust og område – gbnr 40/2 (beige farge) og gbnr 40/112 (mørke grøn farge). Nordre Hodnelandsvågen



Bilete frå klagarane – skinnegang under tidlegare oppført naust

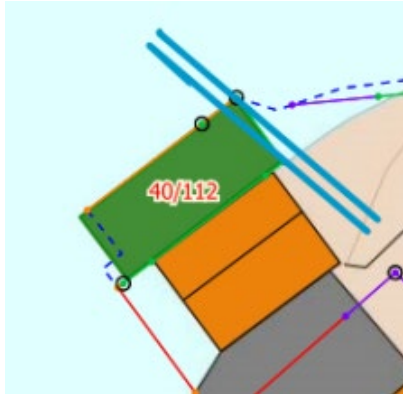


Utgreiing frå klagarane om båtsleppet si storleik og etter deira syn rettmessig plassering er gjeve i

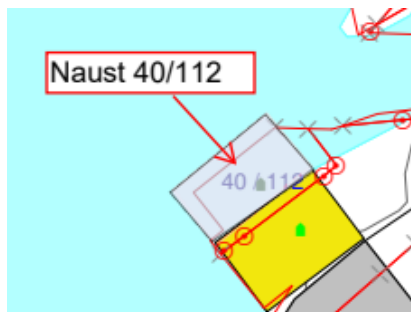
situasjonskart av 15.08.2021:

«Skinnegangen er 1 meter brei, 15 meier lang og ligg på same staden der dei låg frå gammalt av. Høgre skinne er 6 cm sør for det nordligaste grensemerke til 40/112. Venstre skinne er 1,2 meier frå der naustet, til det som no er 40/112, sto plassert. Naustet til 40/2 er blitt reve ned til grunnen og ifm at det er bygga opp igjen, er det flytta ca 1 meier inn i slippområdet, noko som gjer slippområdet litt trangare.»

Situasjonskart i sak 21/5445- gbnr 40/2 , datert 15.08.2021 med plassert båtslepp gjennom naustet til gbnr 40/112.



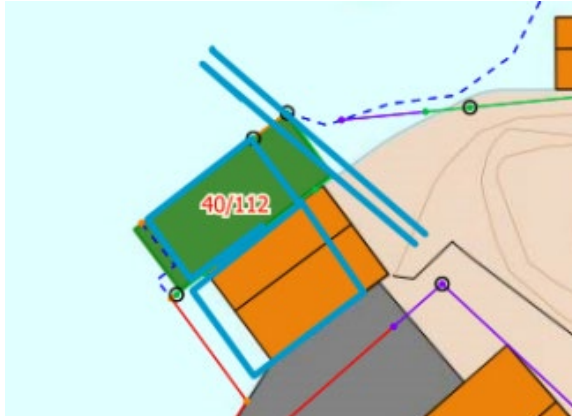
Situasjonskart i sak 20/836 – gbnr 40/112 , datert 24.06.2014, med plassering av naust på gbnr 40/112



Kartvedlegg sak 20/836 – gbnr 40/112. Tomta sine eigedomsgrenser



Situasjonskart over tidlegare situasjon - gjeve i sak 21/5445 frå klagarane, datert 14.08.2021



Utgreiing frå klagarane om tidlegare situasjon er gjeve i situasjonskart av 14.08.2021 om å gjenreise slipp/båtopptrekk

«Nausta er markert slik det var før. Det som no er 40/112 stod på 6 stk betongsøyler og sto jamnsides med naust 40/2. Naustet til 40/2 er blitt reve ned til grunnen og ifm at det er bygga opp igjen, er det flytta ca 1 meter inn i slippområdet.»

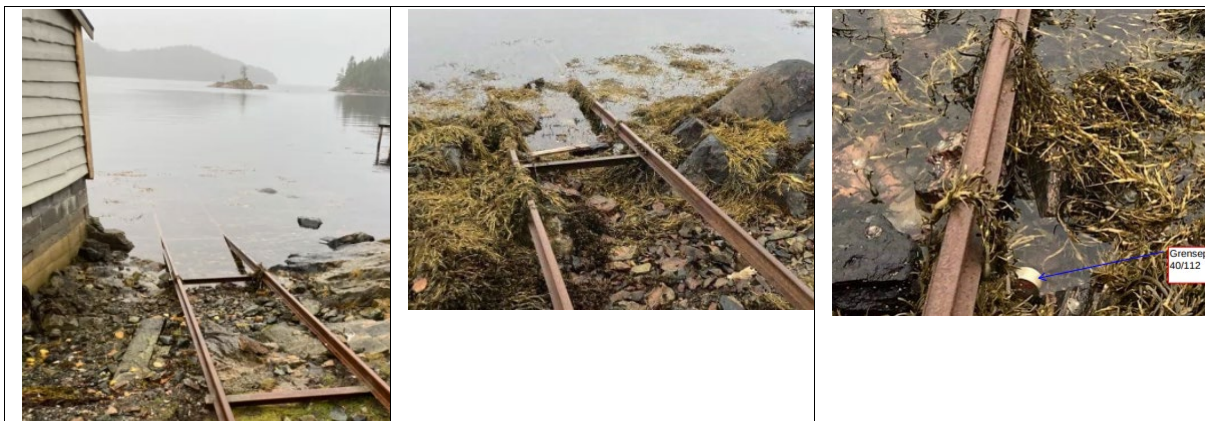
Kommunen opplys at naustet i bakant av gbnr 40/112 (oransje farge) er naustet til gbnr 40/2. Naustet tilhørar Jorunn S Hodneland som eigar av gbnr 40/2.

Bilete av 09.11.2020 i sak 20/18082 om mogleg ulovleg tilfelle for etablering av båtslepp.

Bilete 1 synar båtslepp med naust på gbnr 40/2.

Bilete 2 synar båtslepp i fjæra.

Bilete 3 synar båtslepp sin plassering innafor grensepinn til gbnr 40/112.



Bilete sendt inn av gbnr 40/112 til merknad på klage. Bilete viser området med flo med naust på gbnr 40/2. I følge gbnr 40/112, så var opprinnelege skinner 4m i lengde og det er mogleg å trekke opp ein båt ved flo (definisjon: høgvatn, når tidevatnet er på sitt høgaste)

Bilete med utgreiing sendt inn frå klagarane. Endra plassering av båtslepp, med plassering av båtslepp 1m frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112, vil medføre store fysiske inngrep på land, så vel som i sjø.

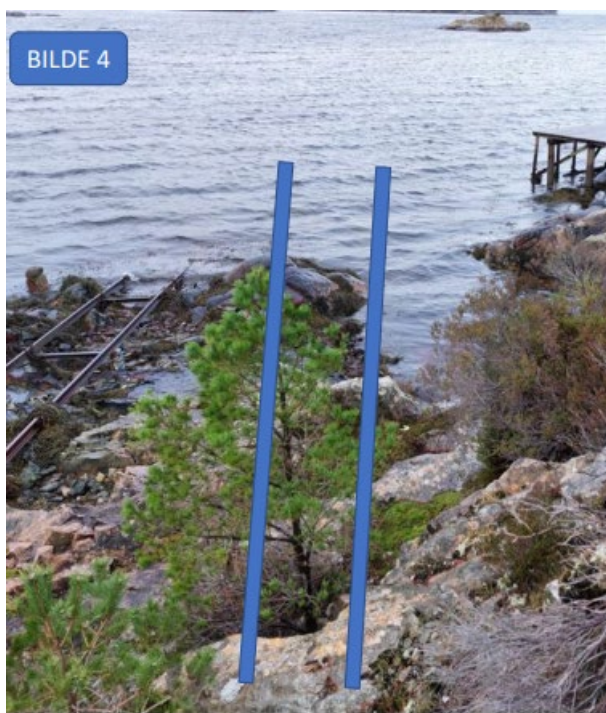
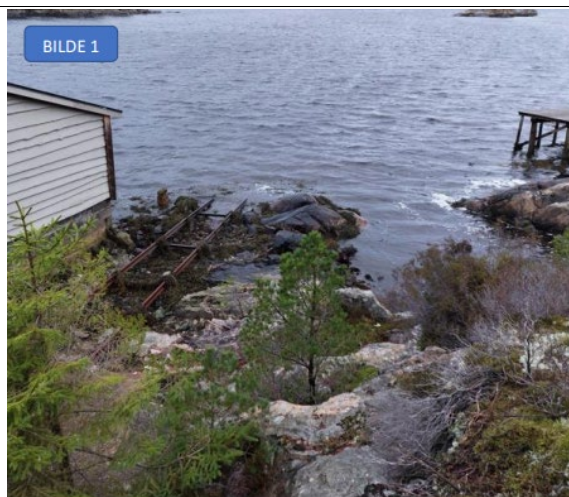
Bilete 1 gir oversikt over området der båtsleppet skal plasserast. Båtsleppet er synt på bilete 1 slik det framgår av situasjonskartet av 15.08.2021. Det er det einaste staden der topografien i området tillater etablering utan inngrep i strandsona. Skinnene er festa/sikra i fjell umiddelbart under skinnene.

Bilete 2 synar berg som må sprengast vekk. Grunnar ute i sjøen som må senkast for å få nok djupne til skinnene.

Bilete 3 synar knaus som må fjernast. Det må sprengast ut til dels store steinmassar på land for at det skal bli plass til ein båt på sleppet, over flomålet. Det må også planerast steinmassar utover, samt etablere betongdekke, for å få til eit godt fundament for sleppet.

Bilete 4 synar retning plassering av båtslepp 1m frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 vil få.

Bilete 5 syner at ved endra plassering vil sleppet i beste fall forringe tilkomst til naust med gbnr. 40/102 og 40/103. I verste fall vil endra plassering sperre deira tilkomst. Dette vil føre til ytterlegare konflikt i området som klagarane ønskjer å unngå.



Bilete frå sak 21/5662 – gbnr 40/112 med søknad av 15.06.2021 om utviding av naust.

I følgje søkjar viser skravert bilete «område på siden av tomt som søkes utvidet med 2 meter»

Utsnitt av situasjonskart tillagt søknaden



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er bedt om at Alver kommune vurderer vilkår 2 knytt til plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 på nytt, slik at plassering vert endra til plassering som vist i situasjonskart av 15.08.2021 til søknad. Øvrig del av løyvet er ikkje påklaga.

Klagen viser til at endra plassering av båtslepp vil medføre store fysiske inngrep på land, så vel som i sjø. Dei viser til bilete 1-5, under kart/foto, som illustrasjon. Situasjonen er oppstått på grunn av at gbnr 40/112 er seld over ein reell servitutt og sleppet er ulovleg fjerna av andre. Dersom gbnr 40/112 hadde søkt om å setje opp tilsvarande nauststørrelse, tilsvarande det som ramla ned pga. manglande vedlikehald, så hadde ikkje klagarane vore i denne situasjonen kor plassering av naust og båtslepp står i konflikt med kvarandre.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvar til klagen frå gbnr 40/112 er i hovudsak grunngjeven med følgjande:

Det er nok plass og djupne til å etablere en slipp, særleg ved flo. Den gamle slippen, hadde lengde 4 meter. Grunnen til plassmangel for klagarane er at dei har 3 dobla lengda på dei nye skinnene dei har lagt ned. Dersom skinnene vert av same storleik som før, så vert det heller ikkje konflikt med naboar på gbnr 40/102 og gbnr 40/103. Dessutan er det avgrensa kor mange gangar ein båt skal opp og ned av ein slipp. Tiltakshaverene kan avtale dette med sine naboar.

Skinnene som no ligg på gbnr 40/2 er ulovleg plassert. Med vilkår i løyve om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112, så vil skinnene kunne festast i berg og ikkje på lausmassar. Dette er betre forhold å feste skinnene på.

Klagen bør avvist.

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Nabovarsel og nabomerknad til søknad

Administrasjonen viser til nabomerknader til plassering av båtsleppet. Det vart gjort følgjande utgreiing i vedtaket av 21.01.2022:

«Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 40/112 ved e-post datert 31.05.2021:

Det er vist til at gbnr. 40/112 vart kjøpt av grunneigar på gbnr. 40/2 24.10.1981, og at det ikkje var knytt noko heftelse om bruksrett for 40/2 knytt til kjøpet. Kjøpskontrakt er vedlagt i merknad. Merknad viser vidare til at gbnr. 40/112 fekk eige bruksnummer i 2006 og at det i protokoll frå kartforretning ikkje låg merknadar om båtopptrekk.

Merknad viser vidare til at båtslepp som er søkt om ikkje er av same storleik som tidlegare båtslepp, og viser til at det ikkje har låge skinner på gbnr. 40/112. Det er her peikt på at dersom skinner ligg slik søkjar hevdar, ville skinnene gått gjennom naustet på gbnr. 40/112. Vidare presiserast det at skinnene slutta ved eigedomsgrensa til gbnr. 40/112, og berre vart nytta på flo sjø.

Det er vidare vist til at gbnr. 40/112 ikkje er ein del av avtala frå 1994 som søkjar viser til, og at tiltak krev godkjenning av eigar av gbnr. 40/112. Det er her presisert at det ikkje vil gjevast slikt løyve til etablering av båtslepp på gbnr. 40/112.

Eigar av gbnr. 40/112 supplerte søknad med ytterlegare merknadar som er journalført den 18.10.2021. Her vart følgjande avtale og stadfesting frå eigar av grunneigedom med gbnr. 40/2 lagt ved:

Bekreftelse av avtale mellom eier av eiendom 40/2 og 40/112 i Alver kommune

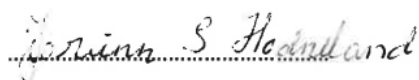
Følgende avtale bekrefter muntlig inngått avtale fra 1981 i forbindelse med Kjøpekontrakt inngått 24.10.1981 og tinglyst 07.01.1982 mellom eier av eiendom 40/2 og Else Karin Edvardsen eier av eiendom 40/112 i Alver kommune (tidligere Nordhordland kommune).

«Eier av 40/2 godkjenner at eier av 40/112 kan utnytte hele sin eiendom til nøst.
Eier av 40/112 godkjenner at eier av 40/2 kan trekke *båt over hennes eiendom fram til båtopptrekk fjernes/ går i stykker, men senest fram til eiere 40/112 utvider eller bygger nytt nøst på hele sin eiendom*»

Vi bekrefter at denne muntlige avtalen er gjeldende

Dato: 01.07.2020

Signert



Jorunn S. Hodneland
Eier av eiendom 40/2

Signert



Ann Kristin Zimmiak Edvardsen
Eier av eiendom 40/112

Jeg, Jorunn S. Hodneland, bekrefter at Karin Edvardsen kjøpte dagens eiendom 40/112 av oss i 19

Eiendommen tilhørte fra denne dato ikke eiendom 40/2, og arealet som ble kjøpt i 1981 er det som vises i matrikkelbrev av 25.05.2020.

Grensepinn som står på eiendom 40/112 i dag viser det området som ble kjøpt av Karin Edvardser 1981.

Dette området har ikke noe med min eiendom 40/2 å gjøre.

Det er i ettertid kome inn ny merknad frå eigar av gbnr. 40/112 av e-post datert 14.01.2021:

Ref telefonsamtale med deg forrige uke vedrørende min tilbakemelding på manglende informasjon i dokumenter sendt Statsforvalter, Vestlandsfylkes kommune og Bergen Havn

Ber om at du informerer disse om at det ikke har lagt skinner ut i sjø, vedlegger flyfoto fra 1967 og 2 som viser dette. På disse bildene vil dere klart se at det ikke har gått skinner så langt ut som tiltakshaverne ulovlig har lagt dem ned i dag, men at disse stoppet ved enden av naust 40/2.

Derfor må tiltaket bli sett på som et ulovlig tiltak i sjø basert bl.a på

- At det er innenfor 50-60 meter grensen mot sjø
- er i et område som er definert i Alver kommune som vern om sjø og vassdrag.
- Tiltakshaverne har tatt seg til rette på annenmanns eiendom uten tillatelse

Mvh
Kjell Rune Melingen

Det var i merknad lagt ved flyfoto av område frå 1967 og 2003.



Tiltakshavar sin kommentar til nabomerknader

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev vedlagt i søknad.

Tiltakshavar legg til grunn at det er feil oppfatta av eigar av gbnr. 40/112 at det ikkje låg heftelse knytt til gbnr. 40/2, som gbnr. 40/112 vart skilt ut frå. Det peikast her på at eigar av gbnr. 40/112 overtok ein bruksrett til eksisterande grunn for naust i 1981. Kontrakten skildrar bruksrett til grunnen naust stod på, og ikkje slik tomt er i dag. Tiltakshavar hevdar at tomt vart utvida i 2007. Her viser tiltakshavar til situasjonskart lagt ved søknad om deling av grunn i 2005 med saksmappe 05/02402-2. Her legg tiltakshavar til grunn at situasjonsplan ikkje vart følgd, med den følgje at tomta vart lagt over båtsleppet.

Tiltakshavar viser vidare til at det kvilar ei særleg plikt på gbnr. 40/2 som seljar av arealet til gbnr. 40/112 til å informere om at det var knytt ein rett til båtopptrek på arealet, ved frådeling i 2006.

Tiltakshavar viser til flyfoto frå kartverket av 31.05.92 og står på at sleppet er i same storleik som

tidlegare slepp.

Tiltakshavar peikar vidare på at det var gjeve feil opplysningar til Alver kommune ved byggesøknad for naust på gbnr. 40/112 i 2020, ved at det vart gjeve inntrykk om at privatrettslege forhold knytt til båtslepp var avklart. Det hevdast at det i nabovarsel og søknad stod at tiltak ikkje ville komme i konflikt med båtslepp.

Tiltakshavar peikar sluttvis på at gbnr. 40/112 var lagt over ein tinglyst rett.»

VURDERING

Administrasjonen viser til den vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering i høve vilkåret om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112:

«Plassering

Tilsendt dokumentasjon syner ikkje ein kartplassert rett til båtslepp, og gjev ikkje tydeleg svar på eksakt plassering av retten. Det er tydeleg usemje knytt til eksakt plassering av tidlegare båtslepp og naust på naboeigedom med gbnr. 40/112. Administrasjonen syner til vedtak 20/21950 som gjev løyve til reetablering av naust på gbnr. 40/112. Det er i dette vedtaket tydeleggjort at naustet skal plasserast innanfor eigedomsgrenser på gbnr. 40/112. Ynskja plassering av båtslepp er etter vedlagt situasjonskart datert 15.08.2021 i strid med eigedomsgrense for gbnr. 40/112, og vil følgjeleg kome i konflikt med løyve til reetablering av naust, jf. vedtak 20/21950.

Kommunen skal etter pbl.§29-4 første ledd og byggesaksforskrifta (SAK10) §6-3 godkjenne plassering av tiltak ved handsaming av byggesøknad. Vedlagt avtale syner i denne sak at det ligg ein rett til båtslepp på gbnr. 40/2. Det er om stridt om denne retten i utgangspunktet låg på arealet som i dag er gbnr. 40/112. Som allereie presisert, er det ikkje tydeleg eksakt kvar denne retten ligg. Vedtak 20/21950 er til hinder for at båtslepp kan plasserast over gbnr. 40/112 slik som synt på vedlagt situasjonskart til søknad om båtslepp. Administrasjonen har dermed vurdert båtslepp ikkje kan godkjennast med ynskja plassering synt på situasjonskart, og at det er naudsynt med ei mindre justering av plassering til tiltak.

Det vert gjeve løyve til etablering av båtslepp med ei mindre justering av søkt plassering. Avstand frå båtslepp til eigedomsgrense for gbnr. 40/112 skal vere minimum 1 meter. Tiltak skal jamvel vere plassert i same område det er søkt om. Anna plassering på gbnr. 40/2 føreset ny vurdering av plassering frå kommunen.

Syner vidare til informasjon om privatrettslege tilhøve nedanfor, og minner om at vedtak etter plan- og

bygningslova ikkje avgjer privatrettslege høve, jf. pbl.§21-6. Dersom plassering av båtslepp i sin heilskap på gbnr. 40/2 medfører privatrettsleg usemje, er dette eit spørsmål som må avklarast privatrettsleg mellom aktuelle partar.

Privatrettslege tilhøve

Det er reist spørsmål om kommunen skal handsame søknad grunna omtvista privatrettslege forhold. Dette spørsmålet er særleg knytt til usemje mellom tiltakshavarar og eigar av gbnr. 40/112 knytt til retten til båtslepp, samt tilhøvet mellom båtsleppet og naust på gbnr. 40/112.

Utgangspunktet for vurdering av privatrettslege tilhøve følgjer av pbl.§21-6. Det går her fram at dersom ikkje anna følgjer av lova, skal byggingsmynde «ikke ta stilling til privatrettslige forhold» ved handsaming av søknad om løyve. Vidare går det fram at ein søknad skal avvisast dersom det verkar «åpenbart» for byggingsmynde at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset.

Ordlyden «åpenbart» indikerer ein høg terskel for avvising. Denne høge terskelen får støtte i prop.99 L s.103 der det går fram at endring av ordlyden i lova frå «klart» til «åpenbart» skulle indikere ein høgare terskel for å avvise søknad, og er meint å tydeleggjere at byggingsmynde ikkje skal bruke tid på å avklare privatrettslege spørsmål.

Det går fram av prop.99 L (2013-2014) s.87 at dersom tiltakshavar legg fram ei avtale, eit tinglyst dokument eller liknande som tilseier at tiltakshavar på ein eller anna måte kan ha rett til å bygge på ein annan manns eigedom, er utgangspunktet at søknad skal takast under realitetshandsaming. Det presiserast vidare at det ikkje er tilstrekkeleg å avvise på grunnlag av at det er uklårt om tiltakshavar har dei naudsynte privatrettslege rettane.

Tiltakshavar legg her fram ei avtale frå 1994 som syner at det ligg ein rett til båtslepp på gbnr. 40/2. Det er vidare sendt inn dokumentasjon på plassering av sleppet i høve til naust på gbnr. 40/112. Det er klår usemje mellom partane knytt til plassering av båtslepp og storleik på tomt til gbnr. 40/112. Slik det går fram av vedlagt situasjonskart pr. august 2021, vil jamvel båtslepp gå over delar av gbnr. 40/112. Sjå ovanfor for vurdering av plassering.

Kommunen har vurdert at det ikkje er grunnlag for å avvise saka etter plan- og bygningslova. Det blir her lagt særleg vekt på den høge terskelen for avvising etter ordlyd i lov og førearbeid. Det er i tillegg vedlagt ei avtale som tyder på at tiltakshavar har ein rett til å etablere båtslepp, utan at det er heilt klårt kvar denne retten ligg. Søknad blir tatt til handsaming.

Pbl.§21-6 set vidare ei viktig avgrensing ved at løyve gitt etter plan- og bygningslova ikkje inneber avgjerd av privatrettslege forhold. Byggingsmynde kan dermed handsame søknad, utan at dette inneber at ein avgjer privatrettslege forhold gjennom vedtak etter plan- og bygningslova. Handsaming av den føreliggjande sak tek i dette tilfellet ikkje stilling til utfall av privatrettsleg tvist. Eventuell tvist knytt til

omtalte rettar må løysast mellom partane privat.

Nabomerknad

Nabomerknadane rettar seg i stor grad om privatrettslege høve som kommentert ovanfor.

Syner til første merknad knytt til at det ikkje var hefta bruksrett på gbnr. 40/112 i 2006 ved frådeling frå gbnr. 40/2. Sjå vurdering ovanfor knytt til privatrettslege tilhøve. Det er ikkje «åpenbart» for kommunen at tiltakshavar ikkje har ein rett til båtslepp her, jf. vedlagt avtale.

Syner til merknad knytt til storleik på skinner som skal plasserast ut. Vurdering av storleik på tiltak er vurdert som ein del av løyvet. Vedlagt avtale om rett til båtslepp er taus om lengd på skinner.

Neste merknad rettar seg mot at eigar av gbnr. 40/112 ikkje er bunden av avtale som gjev rett til båtslepp, medan tiltakshavar i denne sak meiner at gbnr. 40/112 vart lagt over ein tinglyst rett. Spørsmål om gbnr. 40/112 er bunden av denne avtala er eit privatrettsleg høve, som kommunen ikkje tek stilling til. Sjå vurdering ovanfor knytt til privatrettslege tilhøve.

Det visast så til merknad som syner til avtaler og stadfesting frå grunneigar på gbnr. 40/2, journalført i sak 18.10.2021. Administrasjonen viser til at dette er privatrettslege tilhøve som ikkje avklarast av kommunen ved handsaming av byggesøknad. Sjå vurdering av grunnlag for handsaming av søknad under privatrettslege tilhøve.

Syner sluttvis til siste merknad som rettar seg mot at kommunen må ettersende ytterlegare informasjon til høyringsinstansar om at tidlegare etablerte skinner ikkje strakk seg ut i sjø, slik det er søkt om no. Kommunen legg her til grunn at høyringsinstansar har fått tilstrekkeleg informasjon av omfang til tiltak slik det er søkt om no. Det visast vidare til at instansar vil få vedtak til klagevurdering. Det vil òg vere naudsynt med løyve frå Bergen Havn Farvannsforvaltning IKS for vurdering etter havne- og farvannsloven.»

Vurdering i klageomgangen

Klagarane opplys at plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 vil medføre store fysiske inngrep på land, så vel som i sjø. Dette er nye opplysningar i klageomgangen og er ikkje tidlegare vurdert av kommunen.

I e-post frå kommunen av 14.02.2022 til klagarane er det redegjort for slike terrenginngrep i strandsona:

«Det går fram av løyvet at vedtak omfattar terreng- og grunnarbeid i den grad det er naudsynt. Tanken bak denne formuleringa var primært knytt til mindre støyping eller liknande, ved ei lita endring frå eksisterande plassering av båtslepp. I innsendt klage er det vist til at det må gjerast omfattande inngrep i terreng for å få til alternativ plassering. Løyvet er ikkje meint å omfatte slike inngrep. Slike inngrep vil truleg krevje særskilt vurdering, ettersom dette truleg vil vere søknadspliktige terrenginngrep i strandsona. Har forstått på telefon og i klage at dykk ikkje ynskjer slik endra plassering, med bakgrunn i behovet for terrenginngrep osv.

Sender likevel denne e-posten for å informere om at dykk ikkje kan setje i gong med terrenginngrep som er skildra i innsendt klage, basert på utsendt løyve. Herunder store fysiske inngrep på land og i sjø, som blant anna sprenging av steinmassar, planering av steinmassar og etablering av betongdekke.»

Problemet i saka er primært knytt til at klagarane og eigar av gbnr 40/112 viser til to rettar som er i direkte konflikt med kvarandre. For gbnr 40/112 gjeld det den rett som er gjeve i løyve til oppføring av naust innafor eigedomsgrensene i vedtak av 04.05.2020 i sak 20/836. For klagarane gjeld det den tinglyste retten for plassering av båtslepp på gbnr 40/2. Det er mykje som tyder på at retten til båtslepp ligg i området der den er søkt om, slik som topografiske tilhøve i strandsona synleggjer, sjølv om den tinglyste retten ikkje seier noko eksakt om plassering. I vedtaket av 21.01.2022 i noverande klagesak 21/5445, så er det forsøkt å synleggjere at løyvet ikkje tek stilling til dei privatrettslege forholda i saka. Grunnen til at kommunen satt vilkår om plassering med 1 meter frå naust er å sikre at det er plass til ein båt på sleppet, utan at sjølve båten fysisk kjem i konflikt med naust. Kommunen har ikkje tatt stilling til eksakt plassering av båtslepp i form av retning.

Kommunen har vurdert å gje løyve til båtslepp med plassering som det er søkt om. Dette vart jamvel sett til side ettersom tiltaka kjem i direkte konflikt, dvs. at skinnene til båtsleppet vil gå gjennom naustet på gbnr 40/112 slik det er synleggjort i situasjonskart av 15.08.202. Kommunen vurderer at dette ikkje er ein god løysing.

Vidare vil det vere ein omkamp om plassering av naustet dersom kommunen gir løyve til plassering av båtslepp som omsøkt. Plassering av naustet er tatt endeleg stilling til frå kommunen si side med vedtaket av 04.05.2020. Løyvet vart ikkje påklaga av klagarane i vår sak. Det er ein korrespondanse med kommunen nokre månader seinare, der kommunen tydeleggjer sitt syn på løyvet og konflikten med den påberopte retten til konkret plassering av båtsleppet. Det veide tungt i kommunen si vurdering av plassering av naustet og den tinglyste retten/eigarskapen til båtopptrekket at søkjar av naustet på gbnr 40/112 var oppmerksam på retten til båtsleppet og at han ikkje kom til å byggje i konflikt med denne.

Det er kommunen si vurdering at når det er gjeve løyve den 04.05.2020 i sak 20/836 for oppføring av naust innafor eigedomsgrensene til gbnr 40/112, som vert bestemmande kor båtsleppet kan tillatast etablerast.

Vedtaket om plassering av båtslepp med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 betyr at det må det bl.a. søkjast om terrenginngrep i sjø då dei er i strid med byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6. Statsforvaltar har i sak 21/5662 gitt negativ uttale til inngrep i dette området og er særleg kritisk til omsøkt utviding av naust og utlegging av flytebyggje. Det er difor svært mogeleg at også terrenginngrep for båtslepp i vår sak ikkje vil la seg gjennomføre.

Kommunen fann ikkje grunnlag til å avvise søknaden om etablering av båtslepp på grunn av dei privatrettslege tilhøva på bakgrunn av den tinglyste retten av 02.12.1994, jf. pbl. §21-6 og forarbeida til bestemmelsen .

Det er kommunen sin vurdering at det ikkje har kome nye opplysningar i saka som kan klargjere konkret plassering av den tinglyste retten til båtslepp, forutan at noverande vilkår med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112 vil medføre store fysiske inngrep på land, så vel som i sjø. Dette er ein tydeleg indikasjon på at båtsleppet frå gamalt av var plassert nærare gbnr 40/112, der dei topografiske tilhøva gjer det mogleg å leggje ned skinner utan terrenginngrep. Samtidig er det løyve den 04.05.2020 i sak 20/836 om oppføring av naust innafor eigedomsgrensene til gbnr 40/112, som vert bestemmande kor båtsleppet kan tillatast. Vilkår om plassering med 1 meter frå naust er å sikre at det er plass til ein båt på sleppet, utan at sjølve båten fysisk kjem i konflikt med naust.

Vidare finn kommunen det uheldig at klagarane ikkje påklaga vedtaket om oppføring av naust slik at vedtaket kunne ha fått prøvd seg også i ein klageomgang. Kommunen finn det også uheldig at Kjell Rune Melingen etter at løyvet vart gjeve den 04.05.2020 ikkje har innlema nokon dialog med Helge Fimland eller Magnar Skauge om at han er oppmerksam på retten til båtsleppet og ikkje kommer til å byggje i konflikt med rett/eigarskap til båtslepp. Derimot har gbnr 40/112 komet med nabomerknad til noverande klage som synleggjer at dialog om plassering av båtsleppet ikkje er tilstades. Kommunen finn det også uheldig at gbnr 40/112 i etterkant har valt å søkje om utviding av naustet i området for båtsleppet. Dette kan ytterlegare vanskeliggjere realiseringa av båtsleppet, særleg vurdert opp mot naboeigedomane gbnr 40/102 og 40/103 sin frie tilkomst frå sjø.

Kommunen har funnet både byggesaken og klagesaken vanskeleg. Vi har vore i tvil om utfallet av både første gangsvedtak og om vi skulle snu i klagesaka, særleg med tanke på dei terrenginngrep som no gjer seg gjeldande med vilkåret om 1 meter. Like fullt vil kommunen på bakgrunn av den utgreiinga som er gjeve i saka og det løyve som allereie er gjeve til oppføring av naust på gbnr 40/112, stå fast på vårt vilkår om plassering av båtsleppet med avstand på 1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr 40/112.

Den privatrettslege retten til plassering av båtsleppet må finne si endelege avgjerd i rettsapparatet under føresetnad at ein av partane tek slike rettslege skritt. Det er ikkje opplyst at slik framgangsmåte er iverksett i verken sak 21/5445, sak 20/836, sak 20/18082 eller sak 21/5662.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følge.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller

klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.

- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

24.09.2021	Tilleggsinformasjon som etterspurd - gbnr 40/2 Hodneland	1617726
24.09.2021	Epostmelding - Sak 21/5445 - 21/49923	1617727
24.09.2021	Vedlegg 1 Situasjonsskart pr. august 2021	1617728
24.09.2021	Vedlegg 2 Situasjonsskart slik det var før	1617729
19.07.2021	Vi treng fleire opplysningar før vi kan handsame søknaden - gbnr 40/2 Hodneland	1589030
05.07.2021	Merknad til søknad om dispensasjon og slipp/båtopptrkk på gbnr 40/2 fra gbnr 40/96 og 40/100 Hodneland	1586258
05.07.2021	Vedlegg_7_40-112 grensepinn	1586259
05.07.2021	Vedlegg 07.01.1982 Kjøpekontrakt 40/112 Karin Edvardsen	1586260
05.07.2021	Vedlegg 14.06.2021 bekreftelse fra Jorunn Hodneland avtale kjøpekontrakt 40/112	1586261
05.07.2021	Vedlegg 40/112 Dagbokutskrift 2006 224446-1-200 Tinglyst dokument orginal	1586262
05.07.2021	Vedlegg Matrikelbrev G.nr.40 B.nr.112	1586263
05.07.2021	Vedlegg Bilder nye og gamle skinner	1586264
05.07.2021	Vedlegg Situasjonsskart og flyfoto	1586265
02.07.2021	Forhåndsuttale vedr - Søknad om etablering av en slipp - gbnr 40/2 Hodneland	1585673
10.06.2021	Søknad om løyve til tiltak - gbnr 40/2 Hodneland	1571151
10.06.2021	Søknad om dispensasjon til kommuneplanens arealdel	1571152
10.06.2021	Kvittering nabovarsel	1571155
10.06.2021	Opplysningar gjeve i nabovarsel 2020	1571162
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571154
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571156

10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571159
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571157
10.06.2021	Fwd Nabovarsel - ifm søknad fra Gnrbrnr 4096 og 40100 i Alver Kommune	1571160
10.06.2021	Fwd Nabovarsel	1571158
10.06.2021	Kommentarer på merknader til nabovarsel	1571161
10.06.2021	Situasjonskart slipp skråplan	1571153
10.06.2021	Snekke på slipp 1 våren 1992	1571163
10.06.2021	Snekke på slipp 2 våren 1992	1571164
10.06.2021	Reetablert slipp	1571166
10.06.2021	Tinglyst avtale om veg slipp etc	1571167
10.06.2021	Båt på slipp i 31.05.1992	1571165
10.06.2021	E-post	1571150
07.02.2022	Klage på løyve til etablering av båtslipp	1686230
07.02.2022	Klage på løyve til etablering av båtslipp - GBNR 40/2 Hodneland	1686229
07.02.2022	Bilder som skal leggjast med klage	1686231
24.01.2022	21/5445- Vedtak til klagevurdering - gbnr 40/2 Hodneland	1678708
24.01.2022	Løyve til etablering av båtslepp og godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 402 Hodneland	1678709
24.01.2022	Vedlegg 1 Situasjonskart pr. august 2021	1678710
21.01.2022	Tilleggsinformasjon - gbnr 40/2 Hodneland	1677129
21.01.2022	Flyfoto Nordre Hodnelandsvågen 1967_40_96	1677130
21.01.2022	Flyfoto Nordre Hodnelandsvågen 2003_1	1677131
11.01.2022	Uttale vedr - Oversender søknad til uttalelse - søknad om etablering av båtopptrekk - gbnr 40/2 Hodneland	1671125
24.01.2022	Løyve til etablering av båtslepp og godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 40/2 Hodneland	1665491
18.10.2021	Svar på brev frå tiltakshavere av 24.09 & 30.09.2021 - gbnr 40/2 Hodneland	1627957
18.10.2021	01.07.2020 Tilleggsavtale kjøpekontrakt 40/112	1627958
18.10.2021	14.06.2021 Bekreftelse fra Jorunn Hodneland avtale kjøpekontrakt 40/112	1627959
30.09.2021	Tilleggsopplysninger - gbnr 40/2 Hodneland	1620222
30.09.2021	Historien om slippet som var der, før den forsvant for så å komme igjen.. uten å kunne brukes, deretter dukkar det opp gamle muntlige avtaler på bruk og ikkje bruk	1620223
10.03.2022	Ettersending av riktig bilde i vedlegg til svar på innkommet klage - gbnr 40/2 Hodneland	1706105
10.03.2022	Område ved flo sjø	1706106
08.03.2022	Vedtak - Tillatelse til etablering av båtopptrekk/slipp - gbnr 40/2 Hodneland	1704399
08.03.2022	Godkjent kartutsnitt.PDF	1704400
08.03.2022	Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.PDF	1704401
24.02.2022	Dokumentasjon som gjeld tidlegare plassering av slipp - gbnr 40/2 Hodneland	1696810
24.02.2022	Båt på slipp	1696811
24.02.2022	Ein kan skimte skinnegangen under naustet	1696812
23.02.2022	Løyve om etablering av slipp - kommentar til brev frå Finland og Skauge av 01.01.2022 - gbnr 40/2 Hodneland	1696093
23.02.2022	Område skinner _bilde 1	1696094
23.02.2022	Område ved fjaere sjø	1696095
16.02.2022	Bekreftelser at me ikkje ynskjer slik endring som er gitt i løyve - gbnr 40/2 Hodneland	1691916
25.04.2022	Mindre avklaring knytt til vedtak i byggesak 21/5445	1723387
24.08.2020	Svar på spørsmål - gbnr 40/112 Hodneland	1434796
24.08.2020	Ytterligere spørsmål om byggeløyve - gbnr 40/112	1434784

24.08.2020	Hodneland Svar på spørsmål om byggeløyve - gbnr 40/112	1434583
24.08.2020	Hodneland Spørsmål angående gitt byggeløyve - gbnr 40/112	1434424
11.06.2020	Hodneland Vedtak - Tillatelse til utfylling i sjø for oppføring av naust - gbnr 40/112 Hodneland	1404765
11.06.2020	Godkjent kartutsnitt.PDF	1404766
11.06.2020	Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.PDF	1404767
05.05.2020	Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust - gbnr 40/112 Hodneland	1378482
03.12.2019	Vedlegg 3 Naust Plan, snitt og fasadetegninger	1365184
03.12.2019	Vedlegg 2 Situasjonskart_G.nr.40 B.nr.112	1365185
03.12.2019	Vedlegg 1 Kart_ G.nr.40 B.nr.112	1365186

Arkiv: <arkivID><jpID> FA-L42, TI-&58
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 21.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
068/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022
	Alver kommunestyre	

Tilsynsstrategi for Alver kommune 2022-2024

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre vedtar tilsynsstrategien.

Vedtaket er gjort med heimel i byggesaksforskriften § 15-1.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

Bakgrunn

Strategien for perioden 2022-2024 er i hovudsak ein vidareføring av førre periodes strategi. Den største endringa er dei prioriterte tilsynsområde i frå Direktoratet for Byggkvalitet, elles mindre redaksjonelle endringar.

Strategiplan for tilsyn gjev oversyn over dei mål og prioriteringar som statlege og kommunale styresmaktar har gjeve innan tilsynsområdet etter plan- og bygningslova. Strategiplanen gjer greie for kva tema, fagområde, sakstyper mv. Alver kommune vil følgje opp, og korleis desse skal prioriterast i perioden 2022-2024. Vidare gjer planen greie for organisering, ressursar, verkemiddel og finansiering av tilsynsordninga.

Alle kommunar er gjennom plan- og bygningslova pålagt å føre tilsyn i byggesaker. Vidare er det krav til at kommunen skal utarbeidde strategi for tilsynet etter plan- og bygningslova, jf. byggesaksforskriften § 15-1.

Saksopplysninger:

Tilsynsstrategien for neste periode og tilsynsrapport for føre periode ligg som vedlegg i saka.

Vedlegg i saken:

25.04.2022	Tilsynsrapport 2020-2022	1727318
25.04.2022	Tilsynsstrategi Alver kommune 2022-2024	1727319

Arkiv: <arkivID><jplID> FE-033, TI-&00
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
017/22	Eldreråd	02.05.2022
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	
	Ungdomsråd	
	Utval for helse og omsorg	
	Utval for oppvekst, kunnskap og kultur	
069/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022
	Utval for næringutvikling og drift	
	Alver formannskap	

Høyring - politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune

Kommunedirektøren legg fram saka utan framlegg til vedtak:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i alle råd og utval

Lenke til høyringa: <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/hoyringar-og-kunngjeringar/har-du-meiningar-om-korleis-kommunen-skal-ver-organisert/>

Bakgrunn

Alver kommunestyre har i sak 167/21 sett ned ei arbeidsgruppe med leiar Øyvind Oddekalv (Ap) - vara Nina Bognøy, nestleiar Astrid Aarhus Byrknes (KrF) - vara Asle Hetlebakke, medlem Thomas Larsen (Høgre) - vara Nils Marton Aadland, medlem Sølvi Knudsen (Sp) - vara Leif Taule, medlem Maria Færø (Uavhengig) - vara Morten Klementsens, medlem Leif Johnsen (MDG) - vara Sveinung Toft (V) og medlem Nina Øvreås (FrP) - vara Esben Helland.

Oppgåva har vore å utarbeide framlegg til evaluering av politisk styringsstruktur og reglement.

Framlegget er no til høyring.

Innkomne framlegg vert vurdert av arbeidsgruppa 12. og 19. mai som legg fram innstilling til formannskapet 2.juni og endeleg avgjerd i kommunestyret 16.juni 2022.

Vedlegg i saken:

25.04.2022 Til høyring

1728444

Arkiv: <arkivID><jpID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 25.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
070/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022

Meldingar og orienteringar til APM - 04.05.2022

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Saksopplysninger:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og orienteringar:

1. Årsmelding landbruk v/Laila Bjørge-avd.leiar Arealforvaltning
2. Status – planer i prosess v/Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning

Vedlegg i saken:

25.04.2022 årsmelding 2021ny

1725487

Årsmelding landbruksavdelinga

2021



Innhold:

<i>1. Landbruket i Alver</i>	
<i>2. Organisering/bemanning:</i>	
<i>3. Samarbeid kommunar:</i>	
<i>4. Kommunen sine oppgaver på landbruksområdet</i>	
<i>5. Næringsutvikling:</i>	
<i>6. Veterinær tenester</i>	
<i>7. Lovsaker:</i>	
<i>8. Samarbeid: :</i>	
<i>9. Prosjekt:</i>	

1. Landbruket i Alver



Visjon for landbruksavdelinga i 2021:

**Me er oppmuntrande og bidreg aktivt til
næringsutvikling og eit godt, robust
landbruksmiljø**

*I landbruk i Alver er det **473** aktive bønder, av desse 50 driv med mjølkeproduksjon, 66 driv med amme ku og 351 bruk har sau. Aktiviteten i landbruket utløysar i overkant av 88,2 million kroner i produksjonstilskot og avløysartilskot.*

*I Alver kommune er det registrert **87 266** daa jordbruksareal inkl. innmarksbeite. Tek ein med produktiv skog aukar arealet med **266 530** daa. Både i høve til areal og produksjon er Alver ein av dei største landbrukskommunane i Vestland fylke.*

Landbruk er ei biologisk næring, og er heilt avhengig av areal i vid forstand for å kunne fortsetta sitt virke. Jordvern og god arealforvaltning er difor eit viktig tema som avdelinga arbeider mykje med. Tabell1: Tal produksjonar fordelt på husdyrslag

Produksjon:	Tal produksjonar
Mjølkeproduksjon	50
Ammekuproduksjon	66
Øvrige storfe	131
Sau	351
Ammegeit	18
Andre geiter	33

Mange føretak driv ulike formar for tilleggsnæring som birøkt, lokalmatproduksjon, inn på tunet, leigekøyring mfl.

Landbruksavdelinga driv både med reine forvaltningsoppgåver som lovverk og tilskot, og utviklingsarbeid som prosjekt, næringsutvikling og kompetansebygging i landbruket. Korona året 2021 sette ein effektiv stoppar for planlagde møter, kurs og prosjektarbeid.

2.Organisering/bemanning:

Landbruksavdelinga er ei av 4 avdelingar på tenesteområde arealforvaltning. Det er 6 stillingsheimlar knytt til avdelinga, men på grunn av vakansar og innsparingstiltak har berre 5 av dei vore bemanna. Ein av dei tilsette har vore konstituert avdelingsleiar i 2021 i påvente av utlysing av stillinga.



3.Samarbeid kommunar:

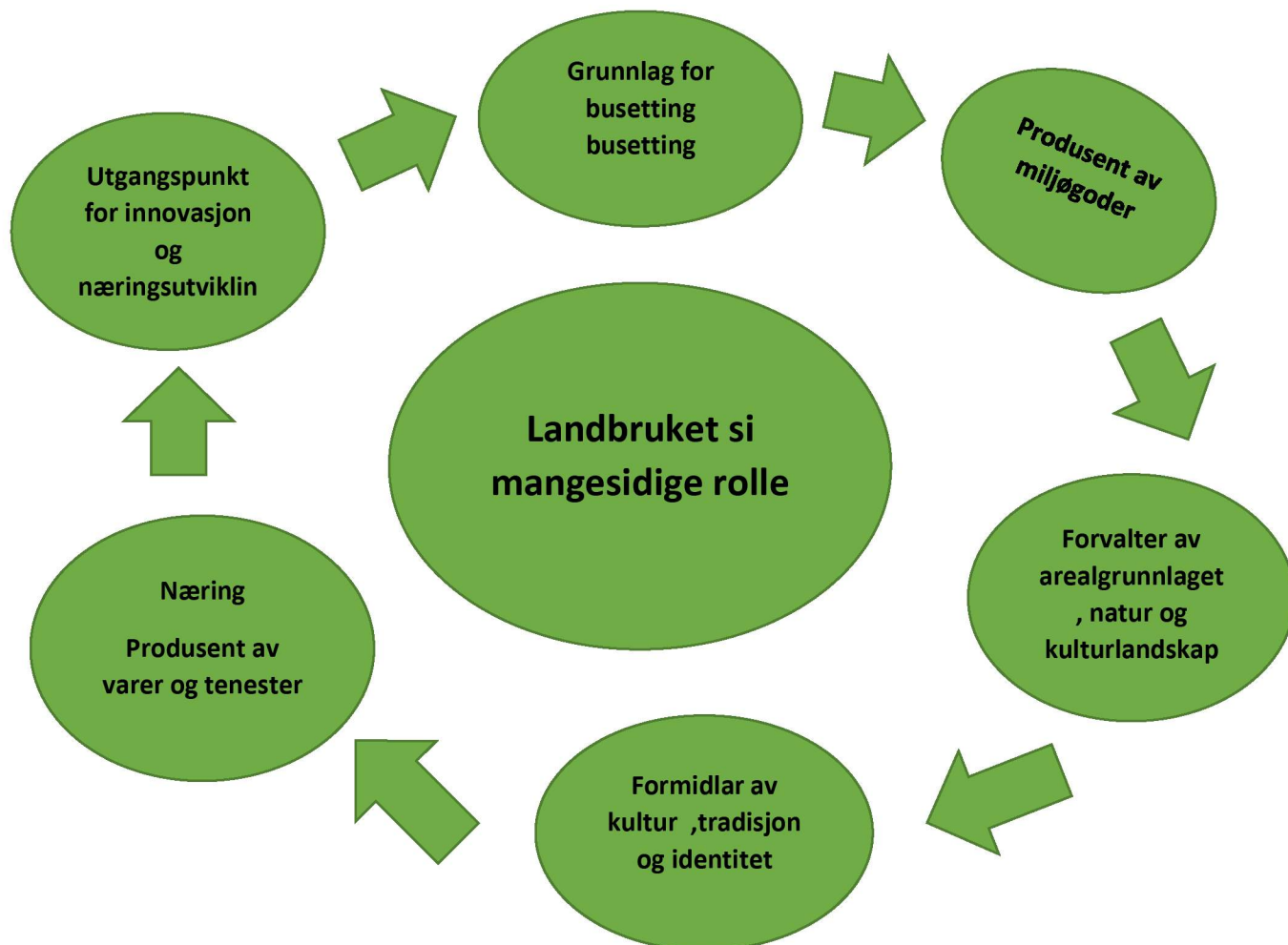
Alver utfører landbruksoppgåver for kommunane Austrheim, Fedje og Modalen, og har til vanleg kontordag der ein gong pr veke/anna kvar veke. Austrheim/Fedje kjøper om lag 60 % stilling og Modalen om lag 20 % stilling. Dei har ein fast person på landbruksavdelinga som er kommunekontakt, men kan nytta seg av all fagkompetansen som finst på avdelinga. I tillegg har avdelinga fast kontordag på Manger kvar veke.

Avtalane om samarbeid vart reforhandla i 2021. Samarbeidet har fungert godt sett frå landbruksavdelinga sin ståstad.

4.Kommunen sine oppgåver på landbruksområdet

Kommunane får kvar vår tilsendt eit forventningsbrev frå statsforvaltaren i Vestland som sei noko om kva oppgåver lokalt landbrukskontor har innan jordbruk, skogbruk, hagebruk og tilhøyrande næringar, som samla vert kalla landbruk. Brevet inneheld og tildeling av økonomisk ramme for ein del tilskotsordningar. Nytt for 2022 er ei oppmoding om at kommunane i tillegg til forvaltning bør ha fokus på utviklingsarbeid for landbruket, både god informasjon, offensivt informasjonsarbeid og rettleiing.

Landbruket si viktigaste oppgåve er å produsera mat og kulturlandskap, men bidreg og til fleire viktige samfunnsoppgåver. Det inneber at landbruksforvaltninga har eit breidd spekter av oppgåver som ikkje berre er knytt til aktive bønder, men og andre sektorar. Oppgåvene fordrar samarbeid med andre fagområde som kultur, plan- og byggesak, arealplanlegging, naturmangfald, miljø mfl.



Tilskotsordningar:

Regionale miljøtilskot (RMP):

Regionalt miljøprogram (RMP) skal stimulera til ein auka miljøinnsats i jordbruket ut over det som er mogleg gjennom nasjonale ordningar. Kvart fylke har eit eige miljøprogram som dekkjer ei rekke miljøtema: Kulturlandskap, biologisk mangfald, kulturminne og kulturmiljøa, friluftsliv, avrenning til vann, utslepp til luft, plantevern og miljøavtale.

Tilskota vert betalt ut direkte til bønder/føretak som oppfyller vilkåra for dei ulike tiltaka. Statsforvaltar i dei ulike fylka får tildelt ein økonomisk ramme gjennom jordbruksoppgjeret, og avgjer sjølv kva tiltak og tiltaksklasser som skal inngå i det regionale miljøprogrammet. Statsforvaltar avgjer også tilskotssatsane.



Lyngbrenning er ein av tilskotsordningane i RMP

Produksjonstilskot i jordbruket (PT):

Formålet med tilskot etter forskrifta er å bidra til eit aktivt og berekraftig jordbruk innanfor dei målsettingar Stortinget har trekt opp. Kommunen har ansvar som førsteinstans for produksjonstilskot og avløysartilskot til aktive jordbruksføretak. Dette er det viktigaste tilskotet til jordbruket og vert gitt til tal dyr, tal daa jordbruksareal, beiting i inn- og utmark og til avløyning.



Alver har store beiteareal. Ammeku av vestlandsk fjordfe og NRF mjølkeku kosar seg ute på beite

Tilskot til tiltak i beiteområde (OBB):

Denne ordninga vart overført til kommunane i 2020. Formålet med ordninga er å legget til rette for best mogleg utnytting av beite i utmark, redusere tap av dyr på utmarksbeite og fremme fellestiltak i beiteområda. Ordninga skal bidra til god beitebruk gjennom infrastrukturtiltak i utmark. Kommunen har ansvar for å kunngjere tilskotsordninga, fastsetje søknadsfrist, handsame søknader og betale ut tilskot gjennom fagsystemet Agros. Det var 4 aktive beitelag i Alver kommune i 2021, og 4 beitelag i Modalen.

Tilskot for drift av beitebruk Tall søknader behandla i 2021	Pengar utbetalt
8	135 255 kr



Sau som lever det gode liv på fjellbeite i Modalen

<i>Tall søknader behandla i 2021 Tilskot for organisert beitebruk</i>	<i>Pengar utbetalt</i>
<i>2 søknader til Austfjorden beitelag</i>	21070 kr: 9600 kr utprøving av radiobjøller i Austefjella 11470 oppsetting av gjerde

Tilskot til avløyning under sjukdom og fødsel m.v:

Formålet med ordninga er å bidra til å finansiere sjukdomsavløyning mv. Ordninga skal bidra til å dekke utgifter til avløyning når bonden ikkje kan delta i gardsdrifta på grunn av sjukdom, graviditet, fødselspermisjon eller sjukt barn. Kommunen fattar vedtak og betalar ut via fagsystemet Agros.

Spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL):

Formålet med ordninga er å fremme natur- og kulturminneverdiane i jordbrukets kulturlandskap og redusere ureining frå jordbruket, utover det som kan forventast gjennom vanlig jordbruksdrift.



Smil tiltak kan til dømes vera restaurering av gamle bygningar, gjerding og rydding av gamal kulturmark. Bilete frå Isdal og frå Gausreide

	<i>Tall søknader behandla i 2021</i>	<i>Pengar utbetalt</i>
<i>Produksjonstilskot i jordbruket (PT)</i>	473	88,2 million kr
<i>Tilskot til avløyising under sjukdom og fødsel m.v</i>	10	380 000 kr
<i>Regionale miljøtilskot (RMP) og Tilskot til tiltak i beiteområde (OBB)</i>	97	1 374 704 kr
<i>Spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL)</i>	62	1 585 481 kr

Autorisasjonsbevis for bruk av plantevernmiddel og gnagarmiddel:

For å kunne bruke plantevernmiddel og gnagarmiddel må brukar ha gjennomført kurs med bestått eksamen. Det er eitt kurs for kvar ordning med kvar sin eksamen. Her er det ei ansvarsdeling mellom kommunen, Statsforvaltaren og eksterne kurshaldarar (NLR Vest og VGS Naturbruk).

Dei som får autorisasjon skal registrerast i ein nasjonal base og får utskrive bevis frå Mattilsynet. Landbruksavdelinga har ansvar for gjennomføring av eksamen og vurderer og skriv ut kursbevis til dei som fyller vilkåra. Autorisasjonsbevis plantevern og gnagar utskrive av Alver kommune er 31 stk.

Tilskot til drenering av jordbruksjord:

Formålet med ordninga er å auka kvaliteten på tidlegare grøfta jordbruksjord ved å gi tilskot til drenering av dårleg drenert jord med potensial for auka matproduksjon, samt å redusera faren for erosjon og overflateavrenning av næringsstoffa til vassdrag.



Grøfting på Sagstad frå Klimabondefilmen med same namn

	Tall søknader behandla i 2021	Pengar utbetalt
Tilskot til drenering av jordbruksjord	17	215 000 kr

Arbeid med vasskvalitet, vassrammedirektivet m.m.:

Kommunen er lokal forureiningsstyresmakt, og på landbruksområdet skal kommunen sjekke om regelverket for til dømes silopressaft og husdyrgjødsel vert etterlevd. I arbeidet med oppfølging av vassrammedirektivet har ein samarbeidd med andre avdelingar for å sjå på belastninga frå andre ureiningskjelder, til dømes punktutslepp av hushaldningskloakk i spreidd bygde område. Avdelinga har i 2021 gjennomført bekkevandring langs fleire vassdrag med dårleg vasskvalitet.

Bestanden av den svært viktige arten elvemusling (*Margaritifera margaritifera*) vart antatt tilnærma tapt i 2010/12. Det var derfor ein gledeleg nyheit då det vart funne ca. 270 elvemusling i Mjåtveitelva i 2021 av Mjåtveitelas Forening, Rådgivende biologer og dykkarar frå Frivannsliv. Funna av elvemusling har gitt ein ny moglegheit til å lykkast med å berge den kritisk trua bestanden av elvemusling.

Landbruksavdelinga har starta opp arbeidet med å utarbeide ein tiltaksplan for vassdraget. Planen har som mål å sørge for at livsmiljøet til elvemuslingen i Mjåtveitelva ikkje vert vidare forringa, heller forbetra. Tiltaksplanen er planlagd ferdig utarbeida til sumaren 2022. I tida planen ikkje er ferdig jobbar landbruksavdelinga tett med planavdelinga slik at det vert stilt strenge krav til reguleringsplanar innafor nedbørsfeltet til Mjåtveitelva.

Erstatning ved klimabetinga skader på avlingar:

Kommunen mottok søknadene om erstatning ved klimabetinga avlingssvikt, kontrollerer opplysningane og sender sakene vidare til Statsforvaltaren for avgjerd. Dette er ei oppgåve som varierer mykje frå år til år, men det er viktig at kommunen har nok kapasitet til å handsame denne ordninga når det oppstår klimabetinga skade. Ordninga blir forvalta gjennom fagsystemet ELF. Ingen søknader om avlingsskade i 2021.

Skogbruk:

Det vart avverka 56.113 m³ tømmer for sal i 2021. Nyplanting vart utført på 254 daa med totalt 52.350 planter. Suppleringsplanting vart utført på 12 daa, med totalt 1480 plantar. Det låge plante talet skuldast vanskar med å få tak i arbeidshjelp under covid19.

Vegprosjekt som er ferdig godkjend og avslutta i kommunen i 2021 bestod av 2.359 meter skogsbilveg.

	Hogst m ³	Planting
Alver	56 113	254 daa
Austrheim	3767	0



Skogdag ved Rydlandsvågen, med stort frammøte

Godkjente landbruksvegar:

Landbruksavdelinga handsamar søknader om landbruksvegar, og ferdiggodkjenner vegar som er bygd. Investering i infrastruktur er ein av dei viktigaste tiltaka for å leggja til rette for avverking av dei store skogressursane i Alver.

Det er i 2021 5 stk. anlegg som er ferdige på til saman 1889 meter. Vegar som ikkje er søkt tilskot for er ikkje med.

Når det gjeld planting så hadde nok til planta areal vore monaleg høgare om det ikkje hadde vore for koronaen.

Avdelinga administrer ordninga med skogfond, der skogeigar etter søknad kan nytta skogfond til dekking av utgifter til investeringar i skogen t.d. planting, vegbygging m.m. I tillegg er det mykje faglege rådgjeving knytt til skogbruk.

Hjorteviltforvaltning:

Landbruksavdelinga har ansvar for hjorteviltforvaltninga og i 2021 vart det laga ny forskrift om minsteareal. Utskriving av fellingsløyve, innrapportering av felte dyr, utsending av fellingsavgift og registrering av sett hjort er nokre av oppgåvene. I tillegg deltek ein så langt ein har kapasitet på møte i dei ulike valda.

Avdelinga har ansvar for fallvilt (påkøyrslar, skada hjort) og har arbeidd med å få avtalar med ettersøksjegarar med god kompetanse. Viltfondet dekkjer kostnaden med fallvilt.

I 2021 gav vi 7 helikopter løyver, 1 båtmotor løyve og 1 løyve til snøscooter.

Uttak av hjort i 2021 ble 1151 stykk, i tillegg 4 stykk fallvilt og 28 dyr drepne i trafikken. Fellings prosent var på 90%

<i>Tildelte fellingsløyve</i>	<i>fellingsprosent</i>	<i>Felte dyr</i>	<i>Fallvilt/ettersøk</i>	<i>Motorisert ferdsel i utmark</i>
1279	90 %	1151	4/53	

5.Næringsutvikling:

Alver har eit allsidig næringsliv som omfattar offentleg/ privat tenesteyting, varehandel, reiseliv, landbruk, bygg og anlegg og industri. Landbruket utgjer ein viktig basis med matproduksjon, forvaltning av kulturlandskap, kulturarv og tradisjonar.

Det var ei positiv utvikling i 2021 i høve til satsing på tradisjonelt landbruk. Det vart gitt tilskot frå Innovasjon Norge til fylgjande prosjekt:

- Nytt mjølkefjøs på Hopland, 4631-315/2
- Bærproduksjon og aktivitetsbaserte opplevelser Seim
- Tilbod om investeringstilskot GBNR 186/2
- Tilbod om investeringstilskot GBNR 61/1

SVEIN RUNE NEDREÅS
LÅNGESTEINEN DA
AASE ARILD
SKØSSEN GARD ANS



Nye driftsbygningar under oppføring på Soltveit hjå Agnete og Kjetil Soltveit, og på Fanebust hjå Marius og Siv Marit Rødland. Karstein Valland hjå Innovasjon Norge var med på besøk på Fanebust.

6.Veterinær tenester

Kommunen skal i følge dyrehelsepersonellova sørge for tilfredsstillande tilgang på veterinære tenester, inkludert veterinærvakt utanom vanleg arbeidstid. Dette er ei ordning der vakt-distrikta (vanlegvis fleire kommunar) får eit årleg tilskot til vakt utanom arbeidstid og eit mindre administrasjonstilskot til å organisere dette. Dette vert betalt ut til vertskommunen som i Nordhordland er Alver kommune.

Landbruksavdelinga har ansvar for at kommunen har tilfredsstillande veterinærdekning heile døgnet. Kommunen har avtale med 4 veterinærar som mottok tilskot frå kommunen til drifta si på dagtid. Kostnaden for kommunen er kr.624 000 , men i 2021 søkte me og fekk tildelt kr.450 000 i stimuleringstilskot. . Det er desse 4 veterinærane som har ansvar for veterinærvakt, og sørger for at det er veterinær på vakt 365 dagar i året. Staten betaler kostnaden med veterinærvakt. Veterinær Erik Ulvik administrer vakta, han set opp vaktlister og sender inn utbetaling av vakttilskot.

7.Lovsaker:

Det vart handsama 11 delingssaker etter jordlova og det vart gitt 6 omdisponeringsløyve av til saman 2,6 daa dyrka mark til bustad, ridebane og fritidshus

Det vart handsama 21 konsesjonssaker. 21 vart innvilga og 0 søknad avslått.

Det har vore gitt uttale til mange dispensasjonsaker, byggjesaker og plansaker etter plan- og bygningslova.

8.Samarbeid:

- Fylkesmannen
- Andre avdelingar- kultur, plan- og byggesak, plan og prosjektavd.
- Nordhordland biosfæreområde
- Universitet i Bergen
- Norsk landbruksrådgiving
- Faglaga i landbruket



Bilde frå Bondens dag i Knarvik arrangert av Lindås og Meland sau og geit. Her får ordførar Sara opplæring i saueklipping

9.Prosjekt:

Jordmassar frå problem til ressurs - ta vare på matjorda

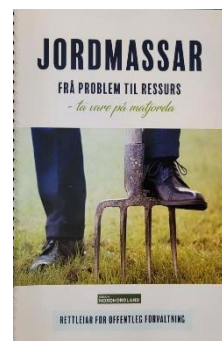


«Jordmassar frå problem til ressurs - ta vare på matjorda» - eit prosjekt der Region Nordhordland har bidratt med prosjektleiing og som har vore viktig i Nordhordland UNESCO Biosfæreområde sin prosjektportefølgje.

Den nasjonale jordvernprisen 2021 vart den 3. september gjeve til Austrheim og Alver kommune og Norsk Landbruksrådgiving Vest (NLV). Landbruks- og matminister Olaug Vervik Bollestad stod for prisutdelinga. Den gjeve prisen vart delt ut på garden til Magnar Askeland på Frekhaug. Askeland har vore sentral for det praktiske arbeidet og gjort denne kunnskapsdelinga, saman med andre flotte aktørar, mogeleg.

Den nasjonale jordvernprisen er eit tiltak for å styrka jordvernet. Jordvernprisen skal bidra til å gjeva auka oppmerksomd om jordvernet og få fram gode idear og eksemplar på tiltak, planar og strategier for å ta vare på dyrka mark. Det er Landbruks- og matdepartementet som kvart 2. år deler ut den nasjonale jordvernprisen.

Landbruksavdelinga i Alver har mellom anna halde foredrag på kurs om jordmassehandtering i regi av Norsk landbruksrådgiving.



Inspirasjonskveld for landbruket I Kilstraumen

Over 60 nye/bønder møtte fram til inspirasjonskveld for landbruket I Kilstraumen 21.okt. 2021. Austrheim landbrukskvinnelag var arrangør og laga ei god ramme med artige historier og god mat. Norsk landbruksrådgiving og felleslandbrukskontor bidrog med faglege innlegg. Nettverksbygging var viktig mål og praten gjekk aktivt i pausane. Det kom mange ynskjer og idear om temasamlingar og kurs som deltakarane kunne tenkja seg. Takk til Austrheim kommune som sponsa pizza og brus og til Austrheim landbrukskvinnelag som tok initiativ. Ein veldig triveleg kveld

