

Arkiv:

<arkivID><jplD>
Plannavn-Nappane,
Komnr-4631, FA-L13,
GBNR-129/5, HistSak-
19/1886, HistSak-
06/4475

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

25.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
081/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021

1. gangs handsaming - Oppheving av reguleringsplan for Nappane - gnr 129 bnr 5 - planID 1263-19012007

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 vedtek Utval for areal, plan og miljø å legge *Oppheving av reguleringsplan for Nappane*, med planID 1263-19012007, ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

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

BAKGRUNN

Utval for areal, plan og miljø tek stilling til om framlegget om oppheving av reguleringsplanen skal leggest ut til offentlig ettersyn.

Planområdet ligg på Nappane, Titland, i tidlegare Lindås kommune. Området er avgrensa av Radsundet mot sør og vest, skog mot nord og bustader og fritidsbustader mot aust. Planområdet omfattar eit areal på om lag 125 dekar og omfattar gbnr. 129/5.

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av fritidsbustader med tilhøyrande anlegg. Det er opna for 64 hyttetomtar. Det er høve til å bygge dobbelthytte på 16 av tomtane, dvs. totalt 80 hytteeiningar, i tillegg til eit område for leilegheitsbygg – inkludert fritidsbygningar for utleige, forretning, restaurant og servicebygg – småbåthamn, naust, veg- og parkering, teknisk anlegg for vatn og avløp, offentlig friluftsområde på land og i sjø og vassdrag, og felles grøntareal.

Planen vart vedteke av kommunestyret 17.09.2009, sak 85/09.

I arbeidet med kommuneplanen sin arealdel for Lindås 2019-2031, vedtok Plan- og miljøutvalet 19.06.2019, sak 064/19, at kommunen skulle starte prosess for oppheving av reguleringsplanen for Nappane.

01.07.2019 vart det sendt ut varsel om at opphevingsprosessen starta, med høyringsfrist 27.08.2019. I varselet står det:

«Bakgrunn for opphevinga er at reguleringsplanen ikkje har vore realisert i planperioden for arealdelen

til kommuneplanen 2011 – 2023, og at realisering av planen er vurdert som lite realistisk på grunn av utfordringar knytt til veg, vatn og avløp. Reguleringsplanen er ikkje i tråd med dagens standard og krav. Ei oppheving av planen vil opne opp for moglegheiten for å realisere etablering av småbåtanlegg i Nappevika.»

Ein rakk ikkje å gå vidare med opphevingsprosessen før kommunesamanslåinga januar 2020, og prosessen held no fram.

Det kom inn totalt fem merknadar ved varsel om oppstart av opphevingsprosessen. To av desse var frå offentlege etatar og tre var frå private grunneigarar/lag.

Ei oppsummering og vurdering av hovudinnhaldet i merknadene er vist i tabellen under. Merknadane er også å finne i sin heilskap som vedlegg til saksframlegget.

Avsendar	Merknad	Vurdering
Statens vegvesen, 26.08.2019	Ingen merknader til kommunen si vurdering i saka.	Vert teke til orientering.
Fiskeridirektoratet, 05.08.2019	Ingen merknader til oppheving av planen.	Vert teke til orientering.
Nappane Båtlag, 25.08.2019	1. Planen er urealisert og møter ikkje dagens krav til plan- og miljøhensyn. 2. Lokalbefolkninga sine planer i området Nappane-Titland er tilsidesett fordi kvoten for tiltak i området dei siste 12-13 åra har vore tatt opp av reguleringsplanen for gbnr 129/5. 3. Lokalbefolkning har gjennom snart 14 år arbeidd iherdig med eigen plan i Nappevika, godkjent av kommunen i Plan- og miljøutvalet i 2016. Fylkesmannen avgjorde at planen for Nappane måtte vike om det skulle bli aktuelt med Nappevika. 4. Einig i oppheving av planen for Nappane, som ikkje har vore realiserbar. 5. Ber om at Fylkesmannen seier seg einig i opphevinga, og som konsekvens godkjenne planen for Nappevika småbåtanlegg i kommuneplanen sin arealdel for perioden 2019-2031.	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til orientering. 3. Fylkesmannen fremja 20.09.2017, sak 14/7213, motsegn til planframlegget for Nappevika småbåtanlegg. 4. Vert teke til orientering. 5. Dersom opphevinga av planen for Nappane vert vedteke, vil Fylkesmannen (Statsforvaltaren frå 2020) sitt motsegngrunnlag for Nappevika småbåtanlegg falle bort. Samstundes vil også vilkåret i kommuneplanen til Lindås (no kommunedelplan Lindås), §2.2.3, tabell 1,

	Gjennom dette vil hinderet som oppgjeve frå Fylkesmannen som årsak til motsegn mot Nappevika vere fjerna.	BAB3, verte stetta: før planen for Nappevika småbåtanlegg kan verte vedteke, må planen for Nappane verte oppheva. I så fall kan ein gå vidare med planarbeidet for småbåtanlegget.
Trond Tystad, 23.08.2019	1. Er for småbåtanlegg i Nappevika, men stiller spørsmål ved kvifor det er føreslått eit areal for eit anlegg for ca 200 småbåtar og ikkje ca 15-20 for lokal- og hyttefolket som ikkje har tilgang på båtplass i dag. a. For ytterlegare utdyping om reguleringsplanen for Nappevika småbåtanlegg, sjå merknaden i sin heilskap. 2. Støttar at reguleringsplanen for Nappevika vert oppheva, men påpeiker at planen også har område som vert verna gjennom føresegn. Summen av raudlista og trua artar langs strekninga som reguleringsplanen omfattar er stor. Her er eit økosystem med insekt og føde i sjøen som gir eit unikt breitt fugleliv. Måsetypar og tjeld, som er i sterk tilbakegang og på veg mot vern og raudlisting, hekkar her. Skarv, ørn og hegre er også i området. Der båtanlegg kan plasserast, er det særleg mykje sjøørett. Der båtanlegget skulle forankrast, er det ål som er raudlista og yngleplass på sandgrunnen for livet i den djupe fjorden. Meiner planen ikkje ville blitt vedteke i dag utan naturmangfoldsutgreiing og vurdering av andre tilhøve. Området med urørt kystribe, som strekk seg utover planområdet, er unikt så nær Bergen og Knarvik i den indre farleia og eit argument for å oppheve ein regulering i utakt med dagens krav. 3. Antek og meiner at føremålet fritidsbebyggelse må verte teke ut frå kommuneplanen sin arealdel for områda nord-nordvest for merknadshavar sin eigedom (gbnr 129/10 og 129/13) når reguleringsplanen vert oppheva. Elles vert det opna for meir omfattande	2. I planframlegget som har vore til 1. gangs handsaming, er det tillate med maksimalt 22 båtplassar, jf. føresegn § 3.1.1. Det er også krav om bølgebrytar. Planområdet i sjø er delt i to, der det i den ytre delen berre er tillate å etablere fortøying for anlegget, for å stabilisere dette. a. Fordjupningsspørsmåla om reguleringsplanen for Nappevika småbåtanlegg høyrer heime i den planen. Den har vore ute til offentlig ettersyn, men er ikkje ferdigstilt. Sjå særleg plankart, føresegner og planskildring i samanheng, kunngjort 22.03.2017. 2. Vert teke til orientering. Dersom reguleringsplanen vert oppheva, er det kommuneplanen for Lindås (no kommunedelplanen for Lindås) som vil gjelde for området. 3. Kommuneplanen sin

Advokatfirmaet Schjødt AS, på vegne av Lindås Hyttegrend AS, 27.08.2019	rasering av denne gjenstående uberørte naturstripa langs kysten. 1. Meiner det ikkje er heimel for å oppheve reguleringsplanen for Nappane. Pbl § 12-14 fjerde ledd, heimlar «kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlege er i strid med overordna plan». Dette er ikkje oppfylt, og meiner planen difor ikkje kan opphevast. Arealføremålet er føreslått vidareført fullt ut i pågåande rullering av kommuneplanen sin arealdel. Vil difor heller ikkje vere i strid med overordna plan når ny kommuneplan vert vedteke. 2. Klient har, i tråd med reguleringsplanen og utbyggingsavtale med kommunen, føreteke betydelege investeringar og opparbeidingar på Nappane. Har skaffa utsleppsløype for avløp, installert slamavskiljar, igangsett boring isbm. vannanlegg, opparbeidd veg og betalt eit tilskot på NOK 2 500 000 til Lindås kommune for offentleg veg. 3. Ber om stadfesting på at varselet om mogleg oppheving av reguleringsplanen vert trekt tilbake.	arealdel vart vedteke i 2019 og området har framleis arealføremålet fritidsbusetnad. For endring av dette, vil det vere ein del av arbeidet med, og inngå i, kommuneplan for Alver. 1. Ifølge pbl § 12-14, kan ein reguleringsplan opphevast. Det at kommunestyret kan delegerer mynde til å treffe vedtak om oppheving dersom planen er i vesentleg strid med overordna plan betyr ikkje at ein plan som ikkje er i strid med overordna plan ikkje kan opphevast. Føreseigna viser til ei mogleg forenkling av kven som kan fatte vedtak. Det er vanlegvis kommunestyret sjølv som fattar vedtak som gjeld reguleringsplanar. Pbl § 12-14 fjerde ledd viser til at kommunestyret kan delegerer til administrasjonen eller Utval for Areal, Plan og Miljø i Alver kommune å vedta oppheving av plan i strid med overordna plan. Dersom denne planen vert oppheva, vil det i Alver kommune vere kommunestyret sjølv som vedtek opphevinga. Planen for Nappane var på varslingstidspunktet for oppheving ikkje i strid med overordna plan, men etter at ny kommuneplan for Lindås vart vedteke oktober 2019, har Nappane vore i strid med denne. Sjå avsnittet «Status for reguleringsplanen – gjennom overordna plan» for meir. 2. Sjå avsnittet «Status for reguleringsområdet - kva er søkt om og kva er etablert».
--	--	--

		3. Varselet om mogleg oppheving har ikkje vore trekt tilbake. Sjå vurderinga under punkt 1.
--	--	---

VURDERING

Status for reguleringsplanen – gjennom overordna plan

Reguleringsplanen for Nappane var før kommunesamanslåinga i januar 2020 omfatta av kommuneplanen sin arealdel for Lindås 2019-2031, som vart vedteke 15.10.2019. Etter kommunesamanslåinga, endra kommuneplanen sin arealdel status til kommunedelplan for Lindås.

Kommunedelplanen for Lindås er overordna for og vedteke etter reguleringsplanen for Nappane, og gjeld framfor denne. I kommunedelplanen er planområdet for Nappane ikkje omfatta av omsynssone H910 i plankartet – som gjeld vidareføring av reguleringsplan – eller på lista i § 4.4, tabell 14 i føresegnene over reguleringsplanar som vert vidareført. Status for Nappane i dag er at det ikkje vil kunne byggast ut etter reguleringsplanen, då denne er i strid med overordna plan.

I føresegnene til kommunedelplanen for Lindås, § 2.2.3, tabell 1, er det sett krav om vedtak om oppheving av reguleringsplanen for Nappane før det kan verte vedteke detaljplan for område BAB 3, som gjeld småbåtanlegg i Nappevika på gbnr 129/4 m.fl. Fylkesmannen i Hordaland, no Statsforvaltaren i Vestland, kom med motsegn til reguleringsplanframlegget for naboplanen, Nappevika småbåtanlegg, 20.09.2017, då denne var til 1. gangs offentleg ettersyn. Grunngevinga var m.a. at den var i strid med kommuneplanen som gjaldt då, at det allereie låg ei småbåthamn i reguleringsplanen for Nappane, og at det ville vere eit for stort inngrep med to småbåthamner i dette verdifulle kystlandskapet i den indre farleia.

Planen for Nappane er over 10 år gamal og administrasjonen kan ikkje finne teikn i kommunen sitt sakssystem til at det har vore bevegelse i eller søkt om løyve til utbygging i tråd med planen sidan 2013. Det siste vi kan sjå er at det er gitt løyve til etablering av anleggsveg inn i området, som er realisert. Ifølge Advokatfirmaet Schjødt AS er det, i deira merknad datert 27.08.2019, opplyst at det m.a. er installert slamavskiljar og igangsett boring i samband med vassanlegg på området. Sjå kapittelet under, «Status for reguleringsområdet – kva er søkt om og kva er etablert» for meir om dette.

Ifølge Matrikkelen har det ikkje vore fråskilt hyttetomtar innanfor planområdet. Eigar av heile gbnr. 129/5 har vore og er framleis Property Knowledge AS. Pr. mai 2021 ligg området til sals hos eit eigedomsmeklarfirma, og det er opplyst at det er eit konkursbu som sel planområdet.

Administrasjonen kan ikkje sjå teikn til at ei utbygging i tråd med reguleringsplanen var nært føreståande innan det hadde gått 10 år får vedtak, dvs. september 2019. Ifølge plan- og bygningslova (pbl) § 12-4, 5. ledd, skal kommunen gjennomføre ei ny planfagleg vurdering dersom ein søker om bygge- og anleggstiltak meir enn 10 år etter at ein plan er vedteke. I lovkommentaren til plandelen av pbl (revidert utgåve 2020), står det:

«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering. (...) Bestemmelsen er ikke ment å komme til anvendelse for mindre tiltak og kompletterende utbygging i områder som i hovedsak allerede er bebygget. (...) Kommunene kan for øvrig når som helst vurdere behovet for planoppdatering både i forbindelse med sitt arbeide med kommunal planstrategi, i forbindelse med utarbeiding eller revisjon av kommuneplan og ellers når de ser behov for ny arealplanlegging.»

Status for reguleringsområdet - kva er søkt om og kva er etablert

Utbyggar har søkt om rammeløyve tre gengar. Første gong for etablering av veg, vatn og avlaup i byggesak 12/230, som vart trekt av tiltakshavar. Andre gong søkte utbyggar om rammeløyve for etablering av anleggsveg, sak 12/549, som ikkje enda i eit vedtak. For den tredje saka, 13/549, søknad om rammeløyve for etablering av anleggsveg, vart det gjeve igangsettingsløyve for etablering av anleggsveg, 28.08.2013. I denne siste søknaden vart det opplyst frå utbyggar: «*Etablering av tekniske anlegg for hyttefeltet er planlagt gjennomført i to etappar der tilkomstveg er tenkt gjennomført i inneverande år og vass- og avlaupsanlegget er tenkt utbygd neste år avhengig av tomtesalet.*» Administrasjonen kan ikkje finne i sakssystemet at det etter dette er søkt om eller gitt løyve til tiltak i planområdet utover anleggsveg.

Veg

Det går kommunal veg inn mot planområdet. Utbyggar har betalt inn NOK 2 500 000 og kommunen har oppgradert den kommunale vegen for desse midlane, begge delar i tråd med utbyggingsavtalen, punkt 4.

Utbyggar har etablert anleggsveg inn i planområdet, etter å ha fått igangsettingsløyve til dette i sak 13/549.

Vatn

Det er ikkje kommunalt vatn i området, og det må difor kunne etablerast ei eiga vassløyving for heile planområdet, som også sikrar brannvassdekning.

Advokatfirmaet Schjødt AS opplyser i merknaden sin, datert 27.08.2019: «*Tiltakshaver har også igangsatt boring i forbindelse med vannanlegg på området (...)*». Administrasjonen har ikkje klart å finne informasjon i sakssystemet om dette eller kva utfallet av boringa har vore. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre opplysningar frå utbyggar som viser ei mogleg, komplett vassforsyningsløyving med tilstrekkeleg tilgang på vatn for å dekke utbygging av planområdet, inkludert tilfredsstillande brannvassdekning.

Dei siste opplysningane administrasjonen har klart å finne knytt til brannvatn, er i ein uttale frå Nordhordland Brann og Redning (NHBR) til byggesak 12/230 for opparbeiding av veg, vatn og avlaup i planområdet. I uttalen frå NHBR, datert 24.01.2013, står det:

” Slik brannvernet ser det er utbygginga av eit så stort omfang at ein her er nøyd til å leggja til rette for både tilgang til sløkkjevatn og tilkomst for brannvernet sine kjøretøy. Brannvernet meiner at utbyggar må følgja § 11-17 i TEK10 og at minimumskrava er gitt i V-TEK 10 §11-17.

Området er regulert inn med restaurant og forretningsbygg og småbåthavn i tillegg til hytter. Ved ein brann i et større bygg(restaurant/forretningslokale) kan det være naudsynt med meir vatn enn kva tankbilen kan levera. (...)”

Avlaup

Det er ikkje offentleg avlaup i området.

Advokatfirmaet Schjødt AS opplyser i merknaden sin at det er installert slamavskiljar. Administrasjonen finn at det i byggesak 12/230 er søk om opparbeiding av veg, vatn og avlaup 03.02.2012, der Teknisk drift i uttale den 24.01.2013 aksepterer dimensjonering av slamavskiljar, men byggesaka vart trekt av tiltakshavar 25.02.2013. Administrasjonen kan ikkje finne i sakssystemet at det er gitt løyve til etablering av slamavskiljar etter dette.

Mogleg erstatningsansvar?

Det vil kunne vere eit spørsmål om ein kommune kan bli erstatningsansvarleg ved å oppheve ein reguleringsplan. Tiden som har gått frå planen er vedteke til ein søkjer om utbygging er eit vesentleg aspekt. Pbl § 12-4, 5. ledd viser som nemnt til at ein plan i utgangspunktet har ein gyldigheit på 10 år, og at kommunen etter dette skal gjennomføre ei ny planfagleg vurdering av innhaldet i planen. Då kommuneplanen for Lindås vart vedteke 15.10.2019, hadde det akkurat gått 10 år sidan reguleringsplanen for Nappane vart vedteke, og administrasjonen kan ikkje sjå at det hadde vore søkt om etablering av bygningar eller teikn på ein reell utbygging av området. Siste bevegelse ein har klart å finne i byggesaka er frå 2013.

Dersom kommuneplanen for Lindås 2019-2031 ikkje hadde vore vedteke, og reguleringsplanen framleis var gjeldande etter kommuneplanen, ville ein eventuell søknad om utbygging i dag ha utløyst eit behov for ei

vesentleg endring av reguleringsplanen, då den ikkje er i tråd med dagens standard og krav til utforming.

Når det gjeld ei mogleg vurdering av kva kommunen eventuelt konkret vil kunne bli erstatningsansvarleg for, har Juridisk avdeling uttalt seg om denne saka 19.03.2021:

«Det kan aldri bli snakk om erstatning for utbyggingsinteressen.

En eventuell erstatning vil begrense seg til «utgifter pådratt i tillit til at utbygging kunne gjennomføres i henhold til reguleringsplanen». Det sentrale spørsmålet i den sammenheng vil være om den opphevede reguleringsplanen hadde en kvalitet som gav grunnlag for en sterk forventning om at den ville blitt gjennomført, jf. RG-2007-223.

Jeg mener uansett at risikoen for å komme i ansvar her er svært begrenset sett i lys av tiden som har gått, den passivitet som er utvist og det hendelsesforløpet som ellers er beskrevet.»

Til orientering

Vedlagt planskildring er ikkje i tråd med vedteken reguleringsplan. Administrasjonen kan ikkje sjå ut frå sakssystemet at denne har vore oppdatert etter at det tidlegare planframlegget for Nappane vart vedteke 27.09.2007 med motsegn frå Fylkesmannen, og ikkje stadfesta av Miljøverndepartementet 30.06.2008. Etter dette vart planframlegget justert i tråd med krava frå Miljøverndepartementet, og vedteke 17.09.2009. Ein reguleringsplan skal etter pbl bestå av plankart, føresegner og planskildring. Vedlagt planskildring viser ei større utbygging enn det som er vedteke. Vedlagte plankart og føresegner skildrar dei vedtekne tilhøva.

Oppsummering

Administrasjonen finn ikkje informasjon som tilseier at ei reell utbygging av området var mogleg eller nært føreståande innan det i 2019 hadde gått 10 år frå reguleringsplanen vart vedteke, og før det gjennom kommuneplanen for Lindås 2019-2031 vart vedteke å ikkje vidareføre reguleringsplanen for Nappane. Siste bevegelse administrasjonen kan finne i saka gjeld anleggsveg og er frå 2013. Det har ikkje vore frådelt eigedomar for hyttebygging innanfor planområdet eller søkt om rammeløyve for etablering av hytter, leileghetsbygg, servicebygg, småbåthamn eller liknande innanfor planområdet.

Administrasjonen tilrår at framlegget til oppheving av reguleringsplanen for Nappane vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Vedlegg i saken:

25.05.2021	Føresegner Nappane	1561909
25.05.2021	Plankart Nappane	1561908
31.05.2021	Planskildring - NB! Ikkje oppdatert i tråd med vedteken plan	1561912
25.05.2021	Varsel om oppheving av reguleringsplan Nappane gnr. 129 bnr. 5 – Plan id 1263-19012007 (606308)	1561907
25.05.2021	Utbyggingsavtale	1561911
25.05.2021	Merknad frå Statens vegvesen	1561921
25.05.2021	Merknad frå Fiskeridirektoratet	1561923
25.05.2021	Merknad frå Nappane Båtlag	1561919
25.05.2021	Merknad frå Advokatfirma Schjødt AS på vegne av Lindås Hyttegrend As	1561920
25.05.2021	Merknad frå Trond Tystad	1561917