



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 29.11.2023

Møtestad: Kommunehuset Frekhaug, formannskapssalen

Møtetid: 09:00 -

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.

Kl. 09:00-11:30 Opplæring del 2. for utvalet med 1.varamedlemmer.

Sakliste

Saknr	Tittel
144/23	Godkjenning av innkalling og sakliste
145/23	Godkjenning av møteprotokoll
146/23	Delegerte saker
147/23	Klage på avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje - gbnr 58/129 Lygren indre
148/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av garasje - gbnr 57/6 Lygren Ytre
149/23	Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av naust og bryggje - gbnr 58/77 Lygren indre
150/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av flytebryggje med landgang - gbnr 81/3 Risøy
151/23	Klage på løyve til etablering av ny bueining i bustad - gbnr 318/30
152/23	Klage på legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen
153/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av frittstående bygg med 6 utleiebueiningar til Alver hotell AS - tilleggskommunikasjon - 137/129 Alver
154/23	Detaljregulering for Holme bustadområde, gbnr. 310/39 mfl. - 2. gongs handsaming
155/23	Ny handsaming av klage på reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad til Mongstad
156/23	Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 324 bnr 7, 90 m. fl., PlanID 1256 2016 0001 - 2. gongshandsaming
157/23	Reguleringsplan for Tonesmarka gnr. 322 bnr. 4 mfl. Planid. 125620180005 - 1. gongshandsaming

158/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for sprengstofflager
- 141/6 Kvamme nedre **UOFF**.

22. november 2023

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Veronika Sjursæter Eide
møtesekretær

Arkiv:

<arkivID><jpID> FE-033

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

22.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
144/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Godkjenning av innkalling og saksliste

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
145/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Godkjenning av møteprotokoll

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:
Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

09.11.2023 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 08.11.2023 2017063

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 22.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
146/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

1013/23, Løyve til Endring av bygg - fritidsbustad - gbnr 311/21 Tveit øvre

1187/23, Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 172/22 Hopland

1169/23, Løyve til etablering av minirenseanlegg - gbnr 430/45 Vågenes indre

1159/23, Løyve til etablering av tilbygg sauefjøs - gbnr 460/6 Halland

1154/23, Løyve til etablering av tomannsbustad - gbnr 137/838 Alver

1148/23, Løyve til oppføring av Lagerhall - gbnr 137/815 Alver

1016/23, Løyve til oppføring av parkeringsplass og veg - gbnr 343/52 Ryland

1193/23, Løyve til oppføring av parkeringsplassar - Apalen kapell gbnr 202/178 Hjelmås

1132/23, Løyve til oppretting av 3 nye grunneigedomar - gbnr 322/281 Mjåtveit

1145/23, Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/23 Alver

1166/23, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 168/3 Eikeland søndre

1151/23, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 327/6 Moldekleiv

1147/23, Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 357/21 Sætre

1150/23, Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 424/71 Bø

1174/23, Løyve til seksjonering - GBNR 108/631 Lindås

1199/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 104/2 Haukås

1196/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 340/11 Espetveit

1197/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 48/15 Fjellsbø nordre

1172/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 65/6 Myksvoll nedre

1163/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 117/3 Rossnes

1116/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 201/1 Sætre

1180/23, Adressetildeling og adresseendring Haugvegen 7 - gbnr 188/284 Gjervik ytre

1162/23, Adressetildeling Storemyra 275A,B gbnr 127/144 Mongstad

1160/23, Avslag på krav om endring av bygningstype i matrikkelen - gbnr 121/28 Knarvik nord

1167/23, Avslag på krav om endring i bygningstype i matrikkel - gbnr 454/7 Ulvatn

1155/23, Avslag på søknad om dispensasjon frå tekniske krav til byggverk - gbnr 99/27 Våge

1189/23, Avslag på søknad om naust - gbnr 357/97 Sætre

1191/23, Avslag på søknad om omdisponering av jordbruksareal og deling etter jordlova §§ 9 og 12 på gbnr. 43/6 Natås.

1186/23, Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 147/2 Sellevoll

1184/23, Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 214/2 Fyllingsnes

1182/23, Avvist søknad om bruksendring frå driftsbygg til bueining - gbnr 347/10 Rossland

1179/23, Avvist søknad om flytebrygge - gbnr 326/79 Sundet

1149/23, Dispensasjon for frådeling - gbnr 423/15 Marøy

1142/23, Dispensasjon frå LNF-føremålet, byggeforbodet i strandsona og føresegn 2.6.1 i KDP Lindås i samband med forelegging av ny jord- og hengekabel, samt ny nettstasjon - Søreide

1137/23, Dispensasjon med endringsvedtak - fritidsbustad med støttemur og planering gbnr 60/52 Langenes

1201/23, Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad - gbnr 233/164 Eide indre

1033/23, Dispensasjon og løyve til oppføring av uthus - gbnr 110/3 Syslak

1109/23, Endringsvedtak - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

1170/23, Endringsvedtak - løyve til oppføring av einebustad med carport - gbnr 24/160 Fammestad

1146/23, Endringsvedtak - oppføring av skilt - gbnr 188/318 Gjervik ytre

1141/23, Ferdigattest - gbnr 108/75 Lindås

1161/23, Ferdigattest - gbnr 137/63 Alver

1164/23, Ferdigattest - gbnr 335/2 Gripen

1168/23, Ferdigattest - gbnr 451/3 Morken indre

1165/23, Ferdigattest - tilbygg til einebustad - carport gbnr 323/261 Frekhaug

1194/23, Ferdigattest for bruksendring og oppføring av anneks og carport - gbnr 1/61 Flatøy

1140/23, Ferdigattest for tilbygg og støttemur - gbnr 323/168 Frekhaug

1190/23, Ferdigattest for tilbygg til bustad - gbnr 172/22 Hopland

1203/23, Ferdigattest garasje - gbnr 323/79 Frekhaug

1198/23, Ferdigattest garasje med tilkomstveg - gbnr 176/22 Spurkeland

1177/23, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 357/21 Sætre

1188/23, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 44/19 Skauge

1176/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 185/317 Isdal

1173/23, Ferdigattest tilbygg til einebustad - gbnr 137/788 Alver

1185/23, Ferdigattest vassleidning - gbnr 502/8 Valdersnes

1105/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 117/1 Rossnes

1115/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 119/1 Natås

1039/23, Fritak frå kravet om gjødselplan GBNR 43/5 Natås

1153/23, Godkjenning av pakteavtale - gbnr 326/5 Sundet

1200/23, Godkjenning av utsett arbeidsfrist for heving av areal/jordpåfylling - gbnr 188/6 Gjervik ytre

1144/23, Innvilga konsesjon for overtaking av gbnr. 192/1 Hopsdal i Alver kommune

1143/23, Innvilga konsesjon på gnr. 140/1 og 140/2 Erstad i Alver kommune.

1158/23, Midlertidig brukstillatelse - gbnr 137/63 Alver

1171/23, Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for etablering av støttemurar - gbnr 108/178 Lindås

1195/23, Søknaden om heving av tak vert avvist - gbnr 482/49 Storheim

352/23, Vedtak - Søknad om nydyrking gbnr 493/3 Straume felt 1

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-58/129, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 20.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
139/23	Utval for areal, plan og miljø	08.11.2023
147/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Klage på avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje - gbnr 58/129 Lygren indre

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/2729, datert 20.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 15.08.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slipp og flytebryggje på eigedom gbnr. 58/129.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 08.11.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

APM utvalget utsetter saken og ber administrasjonen sette opp synfaring på APM møtet 29. november.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 139/23 Vedtak:

APM utvalget utsetter saken og ber administrasjonen sette opp synfaring på APM møtet 29. november.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 824/23

Tiltak: Kai med slepp og flytebryggje

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: 58/129

Adresse: Buskeneset 33, 5912 Seim

Tiltakshavar/eigar: Morten Andre Mjanger

Klagar:

Adv. Christian Grahl-Madsen for tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for kai, slepp og flytebryggje.

Historikk:

Det ble opphavleg gjeve løyve til oppføring av naust, og avslag på dispensasjon for kai og flytebryggje i vedtak datert 01.10.2021.

Avslaget blei påklaga 22.10.2021, og teke til følge av APM i møte den 08.12.2021.

APM sitt vedtak blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland den 12.01.2021 og ikkje teke til følge av APM i møte den 23.03.2022.

Statsforvaltaren opphevet kommunens vedtak den 07.10.2022 da kommunen ikkje har moglegheit til å gje dispensasjon utan at det er søkt om grunngjeven dispensasjon. Søknaden krev dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og krav om samla situasjonsplan for området avsett til naust jf. RP § 4. Saken blei sendt tilbake til kommunen.

Tiltakshavar søkte om dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø for oppføring av kai med slepp og flytebryggje den 19.06.2023

Søknaden ble avslått administrativt den 15.08.2023

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 15.08.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak ble sendt ut den 15.08.2023. Klagen er mottatt innan den 05.09.2023 og er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge 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 følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Buskeneset plan-id 1263-07021985 er definert som kombinert fritidsbustad og naustområdet.

Reguleringsplanen for Buskeneset gjeld med supplerings/ending av kommunedelplanen for Lindås sine føresegnar der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet, jf. føresegn 4.5 i kommunedelplanen for Lindås 2019- 2031.

Arealstatus for sjøområdet går fram av kommunedelplanen der området avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. I desse områda er tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle, eller fiske ikkje tillatt, under dette flytebrygger og kaianlegg. Av føresegn 4.5.1 i kommunedelplanen går det fram at byggegrensa mot sjø går i føremålsgrrensa for hytter og naust.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegnar det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Søknaden er tilnærma lik tidlegare søknad, der kommunen sitt vedtak vart oppheva av Stasforvaltaren i Rogaland (setjestaforvaltar i saka). Kommunens saknummer i den saka er 21/2729. I førre sak vurderte Stasforvaltaren i Rogaland at tiltaka kravde dispensasjon frå § 4 i reguleringsplanen om samla situasjonsplan, som skal vise samla utbygging av naustområdet i reguleringsplanen. I ny dispensasjonssøknad står det at det er utarbeida ein situasjonsplan for området, og at det difor ikkje er naudsynt med dispensasjon frå § 4 i reguleringsføresegnene. Vi kan ikkje sjå at vi har mottatt ein slik situasjonsplan, og ber om å få han oversendt.

Statsforvaltaren i Rogaland vurderte at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø, fordi denne er satt i formålsgrrensa for arealformålet naust/båtopplag i reguleringsplanen. Sidan dette reguleringsføremålet rekk heilt fram til sjøen, krev dermed ikkje kaia og flytebryggja det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Vi legg dette til grunn, men viser til at sjølv om det ikkje er byggeforbod etter § 1-8 andre ledd, gjeld likevel første ledd, som seier at ein i strandsona skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø gjeld også, sjølv om det er satt byggegrense jf. punk 2 i retningslinjene.

Slik vi oppfattar plangrunnlaget er kai, flytebryggje og slipp i strid med både eldre reguleringsplan og kommuneplanen. Arealet på land er planert og har små strandsoneverdiar på land bortsett frå å

vere tilgjengeleg. Areal i nærleiken har landskapsverdiar, særleg som grønstruktur. Området i sjø er del av marint verneområde og har friluftsverdiar.

Som vi skreiv i vår klage på førre søknad er det ikkje sjølsagt at ein kan ha kai og flytebrygge i sjø, sjølv om det er naust på land. Isolert sett vil kaien og flytebryggja i nokon grad auke privatiseringa og endre opplevinga av landskap sett frå sjø. I tillegg kan ein dispensasjon i saka auke faren for ein bit for bit nedbygging av verdiar i strandsona. Reguleringsplanen har fleire naustområde og det er grunn til å tru at same plangrunnlag kan gjere seg gjeldande i dette området og det kan gjere det vanskeleg å avslå kommande søknader om kai og flytebrygge særleg i dette område, men også i kommunen elles.

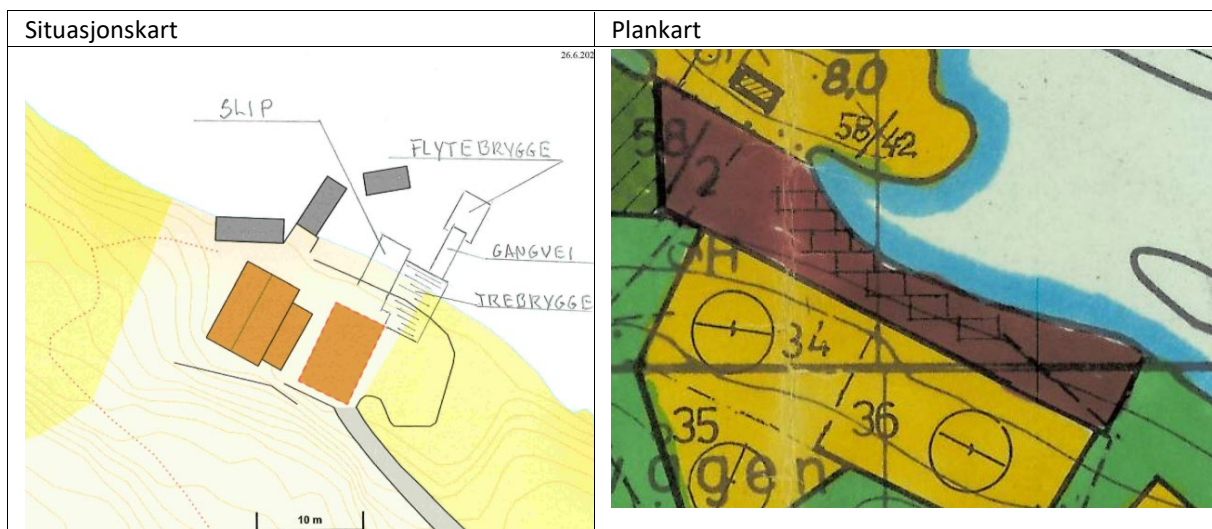
Statsforvaltaren vurderer framleis at om det er eit sterkt ønske om å tilretteleggje for flytebrygger og kaianlegg, må saka avklarast i ein planprosess. I samsvar med statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, skal kommunen i kommuneplanprosessen vurdere kor ein kan tillate kaier og småbåthamner. Då skal det også vurderast samla belastning for strandsona, og ein får ikkje same bit for bit utbygginga som ein får igjennom dispensasjonar. Eventuelt kan ein vurdere tiltaka i ein reguleringsplanprosess. Då må ein som minimum regulere heile naustområde med sjøareala. På den måten kan ein sjå meir heilskapleg på verknad for friluftsliv, landskap, grønstruktur, naturmangfald og andre allmenne interesser. Ein kan også vurdere dei beste løysingane for området sett under eitt og moglegvis legge til rette for fellesanlegg i staden for kai og flytebrygge ved kvart naust.

Vi rår ifrå dispensasjon slik saka ligg føre no, og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Morten Andre Mjanger søkte om dispensasjon fra det regulerte arealformålet Bruk og vern av sjø. Dispensasjonen har sammenheng med søknad om tillatelse til å etablere naust, kai med slipp og flytebrygge. Det er gitt endelig tillatelse til å etablere naust.

Denne saken har en lengre forhistorie som det vil bli vist til nedenfor. Vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon datert 15.8.2023 påklages med dette.

Først og fremst gjøres det gjeldende at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og at dispensasjon skulle vært gitt. Det skal imidlertid også bemerkes at vedtaket er mangelfullt siden det ikke er mulig å lese ut av vedtaket hvordan det skal forankres rettslig. Begrunnelsen har ingen vurdering av eventuell vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen om arealformål, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første pkt. Det er ingen slik tilsidesettelse av hensyn, og vedtaket skulle derfor vurdert fordeler ved at det gis dispensasjon opp mot eventuelle ulemper. Vedtaket

inneholder ingen slik avveining av fordeler mot ulemper. Det som er vist til i dette avsnittet innebærer i seg selv av vedtaket ikke kan bli stående.

I fortsettelsen skal det gjøres rede for at dispensasjon skulle vært gitt og at det har sammenheng med de overordnede betraktninger som politisk nivå har gjort tidligere, og flere ganger, i denne saken.

Utval for areal, plan og miljø fattet vedtak i klagesak den 8.12.2021 hvor det ble gitt dispensasjon fra det regulerte arealformålet Bruk og vern av sjø i kommunedelplan, jf. APM-178/21.

Settestatsforvalter, Statsforvalteren i Rogaland, opphevet vedtaket den 7.10.2022 med den begrunnelse at det ikke var søkt om dispensasjon fra nevnte arealformål. Statsforvalteren er tydelig på at kommunen ikke hadde anledning til å gi dispensasjon når det ikke forelå en grunngitt søknad fra tiltakshaver.

Vedtaket fra Statsforvalteren i Rogaland er utelukkende begrunnet med formelle krav til saksbehandlingen av dispensasjoner fra bestemmelser i plan- og bygningsloven og bestemmelser som er fastsatt i medhold av loven.

Utgangspunktet for Statsforvalteren i Rogaland sitt formelle standpunkt fremstår å være korrekt i den forstand at det på tidspunktet ikke forelå en formell søknad om dispensasjon som var grunngitt.

Den 31.5.2023 orienterte Alver kommune om status i saken og gjorde rede for at saken ville bli behandlet på nytt av administrasjonen. Det ble gjort oppmerksom på at saken måtte suppleres med en grunngitt søknad om dispensasjon som også måtte nabovarsles.

Søknad om dispensasjon er datert 19.6.2023 og ble sendt til Alver kommune samme dag. Søknaden hadde i forkant vært nabovarslet uten at det innkom negative merknader.

Søknaden om dispensasjon inneholder en god og grundig begrunnelse. Avslaget på søknaden datert 15.8.2023 beskrives som en samlet og konkret vurdering. Avslaget er dels begrunnet med at *«ein bør sjå på om det er mogeleg å etablere tiltak i sjø*

gjennom ei planprosess for Buskeneset», og dels begrunnet med at *«Opnar ein opp for enkelttiltak i sjø vil det sette store sjøområde under press»*.

I enhver virkelighet så er det slik at ønsket om å etablere sikker tilgang til sjøen gjennom kai og brygge aldri kan begrunne tids- og kostnadsforbruket som en reguleringsplan vil innebære. Samtidig så er det slik at tiltaket er stedfestet til det regulerte naustområdet på land. Det fremstår som ganske åpenbart at tillatelse til kai og brygge i umiddelbar tilknytning til et regulert naustområde ikke vil bidra til å sette *«store sjøområde under press»*.

Til tross for den formelle mangelen av tidligere søknad om dispensasjon, så har det politiske utvalget nettopp gitt slik dispensasjon to ganger og med god begrunnelse.

Første gang i møtet den 8.12.2021 med slik begrunnelse:

- APM kan ikkje sjå at oppføring av tiltaket som omsøkt skal vera i strid med reguleringsplanen sitt formål.
- Statsforvaltaren har tidligare vurdert at kai og opptrekk ikkje er i strid med reguleringsplanen for Buskeneset.
- Sjøarealet inngår i reguleringsplanen. Kai og brygge kan naturleg forenes med naustet og reguleringsplanens føremål.
- Ein planprosess i område vil ikkje gi ytterlegare avklaringar en det som er opplyst i byggesak. Motstrid mellom reguleringsplankart og KPA 2019-2031, vert løyst ved at byggegrense følger føremålgrensen i reguleringsplanen

Andre gang ble dispensasjonen stadfestet i møte den 23.3.2022 og da etter at det forelå klage i saken fra Statsforvalteren i Vestland.

Det er ingen tvil om at utvalgets overordnede betraktninger i denne saken er at det 1) er en naturlig sammenheng mellom reguleringsplanens formål på land og tiltaket i form av kai og brygge, og 2) at en planprosess ikke vil gi avklaringer utover det som allerede behandles i byggesaken.

Administrasjonen skulle fulgt opp utvalgets overordnede betraktninger i behandlingen av dispensasjonssøknaden og innvilget dispensasjonen slik som omsøkt.

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Reguleringsplan for Buskeneset gjeld primært på land, vidare går det fram av reguleringsplan at plassering av flytebryggjer skal skje som fellesanlegg med plassering som syna på plankartet. For omsøkte eigedom er det kun sett av areal for naust, og i sjø gjeld den generelle bestemmelsen for Bruk og vern av sjø jf. Kommunedelplan for tidlegare Lindås.

For areala i sjø gjeld kommunedelplan for tidlegare Lindås, og her er arealet sett av til Bruk og vern av sjø.

Når det gjeld reguleringsplan er dette ei plan for fritidsbustader og område for naust primært sett. Plana har opna opp for nokre felles flytebryggjer, desse går fram av plankartet.

Omsøkte plassering ligg i rein naustområde og den næraste felles flytebryggje i plankartet er plassert i Lønnevågen vest for omsøkte plassering.

Statsforvaltar har i sin uttale mellomanna lagt vekt på at ein bør sjå på om det er mogeleg å etablere tiltak i sjø gjennom ei planprosess for Buskeneset. Denne vurderinga er kommunen samd i. Plana har lagt opp til ein del naustområder og ein har forståing for ynskje om tiltak i sjø i samanheng med eit naust. Men for å sikre ei god utvikling av sjøområdet bør ein sjå på heile planområdet og kva ein i heilskap kan tillate.

Buskeneset ligg innafor verneforskrift for Lurefjorden, der alle tiltak under kote -2 skal avklarast. Flytebryggje skal festast med til dømes ile i botn, og verneforskrifta vil difor gjere seg gjeldande. Opnar ein opp for enkelt tiltak i sjø vil det sette store sjøområdet under press, og det kan bli krevjande å ivareta de interessa verneforskrifta skal forvalte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå planføremål Bruk og vern av sjø ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert difor avslått.

Vurdering i klageomgangen

Klagar vis til at vurderinga av dei kumulative vilkåra for dispensasjon ikkje er godt nok synleggjort. Kommunedirektørens vurdering er at etablering av kai og flytebryggje ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak arealføremål bruk og vern av sjø da tiltaket skal tene tilgrensande naustekområde. Det er ikkje det at flytebryggje ikkje skal kunne etablerast i området, men at det er meir heldig at dette blir ordna gjennom eit fellesanlegg for å unngå ein sporadisk utbygging av sjølina. Det er berre ein fordel for tiltakshavar at det gjevast dispensasjon i dette tilfellet. Ein slik personleg fordel er til stades for kvar nausteigar som ynskje å søkje dispensasjon, og er ikkje ein særleg grunn som talar for at det føreligg kvalifisert overvekt slik som loven krev.

Konklusjon

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige 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.
11. 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:

04.09.2023

Klage på vedtak – avslått søknad om dispensasjon -

1985698

04.09.2023	gbnr 58/129 Lygren indre Klage på vedtak – avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129	1985697
16.08.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre	1974464
27.06.2023	Situasjonskart	1955744
26.07.2023	Uttale - Dispensasjon - Alver - gbnr 58/129 Lygren indre - naust	1969016
27.06.2023	Søknad om dispensasjon - gbnr 58/129 Lygren indre	1955742
27.06.2023	Nabovarsel	1955743

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-57/6, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 13.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
148/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av garasje - gbnr 57/6 Lygren Ytre
Klagen i frå tiltakshavar i sak 23/5276, datert 19.09.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 01.09.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av garasje på eigedom gbnr. 57/6.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 901/23

Tiltak: Garasje

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: 57/6

Adresse: Lurevegen 1559, 5912 Seim

Tiltakshavar/eigar: Kjell Lygren

Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 23/5276, om dispensasjon frå arealføremål LNF for etablering av garasje på 70 m2. Det blei søkt om både dispensasjon og byggjeløyve, men med atterhald om at byggesøknaden ikkje handsamast dersom dispensasjonen avslås. Det skal berre takast stilling til dispensasjonen.

Det visast elles til søknaden.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage den 19.09.2023 frå tiltakshavar over delegert vedtak.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge 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 følge, 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 kommuneplanen sin arealdel

for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 er definert som LNF.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H_550 landskap, H_570 bevaring kulturmiljø og

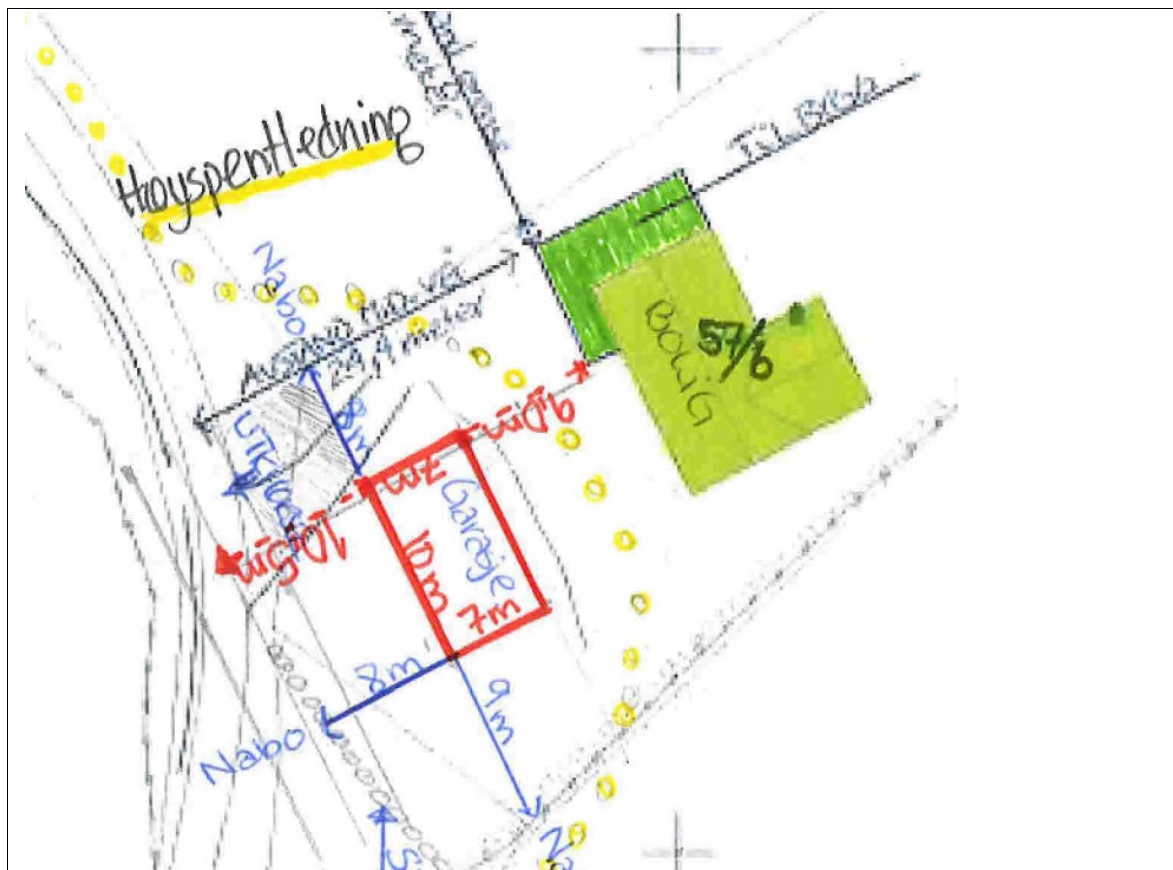
H_510 landbruk.

Dispensasjon

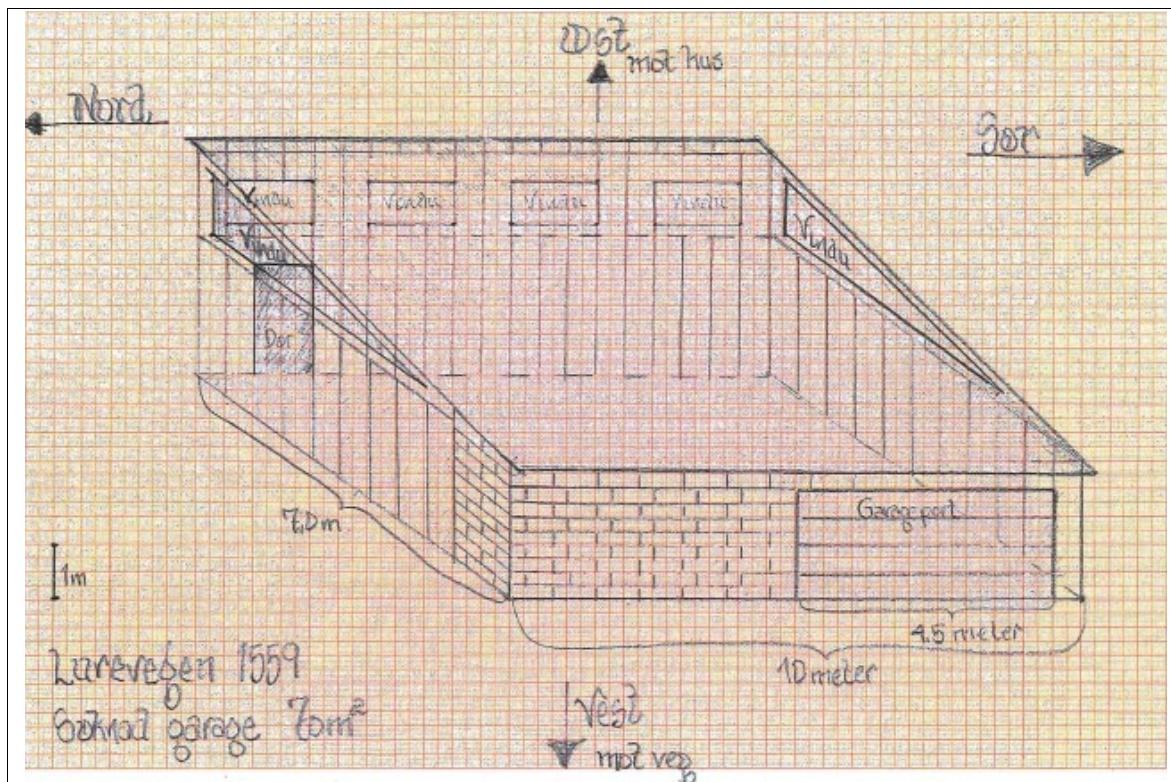
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/foto

Situasjonskart



Teikning



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:



Vi henviser til administrativt vedtak saksnr 901/23

Det er søkt dispensasjon i henhold til omsynsone og disp søknaden er blitt behandlet hos vestland fylkeskommune, seksjon kulturarv og Alver kommune landbruk.

De påpeker blant annet at tiltak innenfor LNF skal plasseres slik at de passer best inn i kulturlandskapet og eksisterende bygningsmiljø.

Bildet som er tatt er ikke oppdatert. Men det viser 57/6 sitt hus og de nærmeste brukene sine bygninger.

Slik vi oppfatter dispensasjons avslaget – så oppfatter vi det som om at vår eiendom ligger bare blant lemmstover, grindbygde løer steingardere og terrengtilpassede veier.

Som en ser av bildet – så kan det diskuteres.

En garasje tilpasset vårt nåværende hus og det nærmeste omliggende landskap vil etter vårt skjønn ikke være negativt for det aktuelle kulturlandskapet og landskapet på Lygra.

Plasseringen av garasjen vil etter vårt syn være naturlig ved ankomst eiendommen.

Ja den vil være eksponert fra fylkesveien. Det er jo naturlig når den ligger 10,5 meter fra fylkesveien.

Men fylkeskommunen uttaler at garasjen ligger mellom fylkesvegen og «lemstova» er for oss helt feil.

Den er plassert mellom vårt hus som opprinnelig er et Bruvikhus bygget i 1971/72. Det er utvidet med litt tilleggsareal– som etter vår mening gjør at huset tross alt glir mer inn i kulturlandskapet.

Vi kan heller ikke trekke garasjen nærmere huset vårt, da det ligger en høyspentledning i bakken som går til Lyngheisenteret. Høyspent ledningen ligger ca 4 meter fra huset og vil ligge ca 1 meter på det smaleste fra den tiltenkte garasjen.

Kommunen påpeker også at garasjen ligger 1 meter høyere enn fylkesveien– det er også feil. Grunnen er ca 1 meter lavere enn fylkesveien.

Innsigelsene på den tiltenkte garasjen går også på takets utforming og størrelsen på garasjen. Disse punktene kan vi selvsagt diskutere

Taket kan selvsagt utformes som vanlig saltak med samme vinkel som huset.(se ny skisse) Grunnen til at vi hadde tenkt pulttak var at det ikke var så ulikt visuelt fra vårt nåværende tak, samt plassutnyttelse og evt tanke på miljøhensyn med evt solceller på taket – (les retning på taket)

Vi har skissert opp en mindre garasje med saltak. Garasjen vil som tidligere skisse være oppført i tre og stein. Med flat teglstein som på huset. Men igjen – dette er bare et forslag....i håp om at vi kan få igjennom vår søknad eller en dialog.

Når det gjelder størrelsen på garasjen– 70m² så tror vi ikke at størrelsen vil påvirke kulturlandskapet negativt. Men i det nye forslaget så er garasjen tegnet på 60m².

I tillegg til å parkere bil så har vi både gravemaskin, ATV, traktor, endel utstyr til traktoren som en bruker til trefelling. Dette eier vi i felleskap med gård 57/4. Vi samarbeider om å prøve å holde kulturlandskapet nede.

Det er nå engang slik at vi bruker endel utstyr til denne jobben anno 2023. Det er dyrt og stort utstyr og løn på 57/4 er ikke stor nok til å

oppbevare alt utstyret, hjelpemidlene som vi bruker og veden som vi bruker selv som resultat av å holde landskapet.

Det er lite ønskelig eller økonomisk forsvarlig å oppbevare disse hjelpemidlene/utstyret, veden og bilene utendørs. Vi påstår også at dette utstyret ikke forskjønner kulturlandskapet heller når det står parkert utenfor.

Det oppleves også litt rart å få avslag på en dispensasjons søknad ved å bruke velholdt kulturlandskap som motargument.

Da vi i høyeste grad er deltagende i at dette kulturlandskapet blir holdt nede og velholdt. Men hvis en ser på vår «lille» eiendom på 1,6 mål – så trenger en ikke alt dette utstyret. Men vår eiendom er utskilt fra familiegården 57/4 – og vi samarbeider om gårdens ressurser og hjelper hverandre. Det kan selvsagt Stein Lygren, eier av gård 57/4 bekrefte hvis ønskelig.

Når det gjelder nærheten til lyngheiene så vet vi ikke helt hva en mener med nærhet? Jo vi er i nærheten men at dette tiltaket skal få slike negative konsekvenser for lyngheiene kan vi vanskelig se for oss.

Vi påpeker også at Lynheisenteret og andre naboer ikke har innsigelser på den tiltenkte garasjen. Det er selvsagt ikke lett som «nabo» og ha innsigelser. Men vi kan jo tolke det som om de ikke ser at garasjen vil være negativ for kulturmiljøet og landskapet på Lygra.

Slik vi oppfatter avslaget på dispensasjons søknaden; så går det mest på at tiltaket ligger i et verneverdig kulturlandskap og vil ha ødeleggende/negativ påvirkning på landskapet og kulturmiljøet jfr kulturavdelingene i kommunen og fylkeskommunen. (Garasjens utforming kan jo endres– vi er lutrer øre....)

Vi påstår at arkitekturen på ytre Lygra er mer sammensatt enn det som kommer frem i uttalelsene fra kulturavdelingene i fylkeskommunen og kommunen. Når det gjelder størrelse og utformings kan det diskuteres/endres. På bakgrunn av dette håper vi og henstiller til en fysisk befaring på vår eiendom på ytre Lygra.

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur, friluftsliv, samt reindrift. Føremålet med LNF er å fremja stadbunden næring og nytta garden som ressurs.

Vidare følgjer det av kommunedelplanen si generelle føresegn 1.18 at: «Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller landskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene. Heimel: pbl § 11-9 nr. 6.».

Ettersom omsøkt garasje ligg innanfor tre forskjellige omsynssonar, H_550 landskap, H_570 bevaring kulturmiljø og H_510 landbruk, må dette takast med i dispensasjonsvurderinga.

Saka har vore på uttale både til kulturavdelinga i Alver kommune, samt kulturavdelinga i Vestland fylkeskommune, der begge m.a. peikar på at garasjen er stor, den er plassert slik at den ligg svært eksponert frå fylkesvegen og i eit velstelt kulturlandskap, samt at byggestilen bryt med byggeskikken i området.

På bakgrunn av dette konkluderer dei med at garasjen vil være negativ for kulturmiljøet og landskapet på Lygra, og at tiltaket då vil redusere kvalitetane som omsynssona er sett til å ta vare på. Dei rår i frå at det vert gitt dispensasjon i saka.

Kva dei enkelte omsynssona omfattar og kva som skal beskyttast går fram av kommunedelplanen, sjå føresegn 7.6, 7.7, 7.8 og 7.9. Når det gjeld omsyn landskap går det klart fram av føresegn 7.8 at «Det vert ikkje opna for nye tiltak innanfor denne sona» og i føresegn 7.9 går det fram av siste setning at: «Tiltak som kan verke negativt på kulturmiljøet bør ikkje tillatast».

På bakgrunn av det ovannemnde finn kommunen at omsyna bak LNF blir vesentleg tilsidesett dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka. I tillegg vurderer kommunen at dei aktuelle omsynssona i område gjer seg sterkt gjeldande, og at ein dispensasjon i denne saka vil klart vere i strid med intensjonen bak omsynssona.

Ettersom kommunen vurderer at omsyna bak LNF og omsynssona blir vesentleg tilsidesett, kan ein ikkje gi dispensasjon, og det er dermed ikkje naudsynt å vurdere fordelar og ulemper ved tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er oppfylt.

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjonen blei i all hovudsak avslått på bakgrunn av uttale frå kulturavdelingane i Alver kommune og Vestland Fylkeskommune som vart negative til tiltakets plassering, utforming og storleik. Dei påpeiker mellom anna at tiltaket bryt med byggeskikken i området og sett omsyn til kulturmiljø og kulturlandskap til sides. Administrasjonen har ikkje overprøvd deres uttalar.

Det er i klagen påpeikt at tiltaket ikkje nødvendigvis ligg blant lemstover, grindbyge løer og steingarder, som var uttalet av høringsinstansene. Vidare er det argumentert for at det ikkje er mogleg å plassere garasjen eit anna stad, og at den vil gli godt inn i kulturlandskapet saman med eksisterande hus.

Klagar eiger (saman med gbnr 57/4) gravemaskin, ATV, traktor og utstyr til trefelling, som dei ønsker å oppbevare i garasjen. Dette av økonomiske grunnar, samt å halde området fint og ryddig.

Det har kome forslag til ny utforming av garasje, kor storleiken og utforminga er endra. Plasseringa er det i følgje klagar ikkje mogleg å gjere noko med.

Kommunedirektørens vurdering er at utforminga bryt veldig med byggeskikken i området, det er særleg uheldig når garasjen ligg eksponert frå fylkesvegen. Økonomiske fordelar for klagar som følgje av tiltaket kan ikkje vektleggjast.

Nye skisser som er lagt veg klagen kan ikkje handsamast i klageomgangen utan at dei har vore handsama administrativt. Klagar bør vurdere om han ønsker å sende inn ny søknad med ny utforming og redusert storleik. Det kan i så fall vere ein fordel å klarere med kulturavdelingane i Alver kommune og Vestland fylkeskommune i forkant av søknaden til byggesak, evt. at byggesaksavdelinga sender søknaden på høyring og tiltakshavar får anledning til å gjennomgå uttalane før vedtak vert treft.

Det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. 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.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.

7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige 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.
11. 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:

20.09.2023	Klage på avslått dispensasjonsøknad - gbnr 57/6 Lygren ytre	1993720
20.09.2023	Klage disp søknad - gbnr 57/6 Lygren ytre	1993724
20.09.2023	Nytt forslag garasje Lygra 1559	1993721
01.09.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 57/6 Lygren Ytre	1982801
29.06.2023	Kart tegning og tegninger	1958617
11.08.2023	Kulturminnefagleg fråsegn til søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel – oppføring av garasje på gbnr 57/6 Lygren ytre	1974134
11.08.2023	Søknad til uttale - gbnr 57/6 Lygren Ytre - uttale kultur	1974131
09.08.2023	Uttale med vedtak - dispensasjon kommuneplan - gbnr 57/6 Lygren Ytre - fv 5476 - Alver kommune	1973253
01.08.2023	Uttale - Gbnr 57/6 Lygren Ytre	1970338
29.06.2023	Søknad om dispensasjon	1958614
29.06.2023	Opplysninger gitt i nabovarsel	1958615
29.06.2023	Kvittering for nabovarsel	1958616

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-58/77, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 15.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
149/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av naust og bryggje - gbnr 58/77 Lygren indre

Klagene frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 23/4420, datert 19.10.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 28.09.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål og bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone i kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 og plan- og bygningslova § 1-8, for oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

- Båtopptrekk vert godkjend med ei breidde på inntil 2,5 meter.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, jf. 11-6.

Det vert gjeve rammeløyve til oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77. Løyvet vert gitt

på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.03.2023, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Båtopptrekk vert godkjend med ei breidde på inntil 2,5 meter.
- Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

- Oppdatert kart og teikningar som viser at båtopptrekk har ei breidde som ikkje overstig 2,5 meter.
- Løyve etter Lov om havner og farvann.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8, godkjenner kommunen tiltakshavar Bjarte Lygre sin søknad om personleg ansvarsrett for utføring av grunn,- betong- og tømrararbeid for oppføring av naust og bryggje på gbnr 58/77.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 896/23

Tiltak: Naust og bryggje

Søknadstype: Dispensasjon og rammesøknad

Eigedom: 58/77

Adresse: Lygresteinen, 5912 Seim

Tiltakshavar/eigar: Bjarte Lygre

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 23/4420, om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av naust med båtopptrekk og bryggje. Naustet har eit bygd areal på 35m² og bryggja har ein storleik på 1,2 x 4m.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland over delegert vedtak.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Klagen er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

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.

Som følgje av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås, planid.

1263-201805, sin arealdel er definert som landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) på land, medan arealet i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

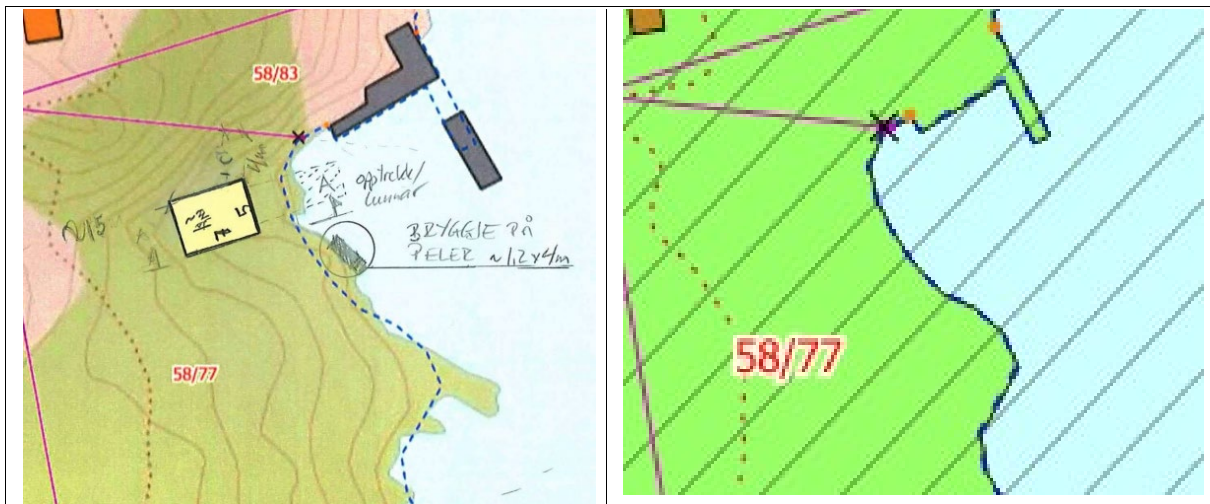
Området er også omfatta av omsynssona for «Den indre farleia», jf. H570_oK06, og ligg innanfor område som er omfatta av Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde. Forskrifta vil gjera seg gjeldande for tiltak som skal etablerast under djupnekote 2 meter under sjøkartnull.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 når det gjeld landbruks-, natur- og friluftsføremålet, arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag og plan- og bygningslova § 1-8, det generelle byggjeforbodet i strandsona.

Kart/foto

Situasjonskart	Plankart
----------------	----------



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Det er naudsynt med dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, og frå byggeforbodet i strandsona. Både området på land og i sjø er sett med eit formål som i utgangspunktet skal vere ubyggd.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

I LNF-område skal ein ta særleg omsyn til landbruk, natur og friluftsliv. Desse areala skal vere ubyggd, med unntak av bygg som er direkte knytt til gardsdrift. Det er føresegn til bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen. Føresegn 3.5.1 seier mellom anna: «Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg.

Statsforvaltaren rådde ifrå dispensasjon i saka i brev datert 28.07.23. Der skreiv vi mellom anna: «Området har friluftslivsinteresser, særleg i sjø, og ligg i eit område som er kartlagt som eit **viktig friluftsområde**, som er mykje brukt til padling og turar med småbåtar.

Etter det vi kan sjå er det ikkje tidlegare inngrep på dei aktuelle områda, men det er ei kai og flytebrygge i nærleiken. For å planere for naustet er det naudsynt med ganske store terrenginngrep og det skal fyllast ut i sjø for å anleggje lunnar. Tiltaka vil både auke privatisering av området og påverke landskapet slik at det vert meir bygd. Begge deler kan påverke friluftsverdiane i område negativt. Naustet vil også bygge ned natur/grønstruktur i strandsona.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon i saka, og ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Statsforvaltaren har ikkje endra meining i saka. Vi ønsker i tillegg å vise til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, som er klar på at strandsona skal planleggast. I retningslinjene for sone 3 står det at fellesanlegg bør vurderast. Dette område ligg i sone to i retningslinjene, krav om vurdering av fellesanlegg bør vere enda sterkare her. I denne saka ser det ut til at det i dag er ein felles tilkomst saman med bnr. 69, men at ein no ønskjer ein eige tilkomst. Dette er ikkje i samsvar med Statlege planretningslinjer. Vi har forståing for at ein må ha tilkomst til fritidsbustaden frå sjø, sidan det ikkje er vegtilkomst, men eigedomen har mogleg tilkomst over gnr. 58 bnr. 29. Vi forstår det slik at denne tilkomsten er i bruk i dag, og har vore nytta sidan 1963, då hytta på gnr. 58 bnr. 69 vart bygt.

Vi kan ikkje sjå at eit naust er naudsynt for å sikre tilkomst. Dette kan i tillegg til å bygge ned urørt strandsone, føre til at dei andre eigarane av fritidsbustader i område kan få ein forventning om å få bygge tilsvarende naust. Både naust og brygge aukar faren for ein bit for bit nedbygging av strandsona i dette området.

Statsforvaltaren si vurdering er at arealformål på land og i sjø vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i saka. Det same gjeld reglane om byggeforbod og dei nasjonal omsyna i strandsona jf. pbl. §§ 1-8 og 19-2, andre ledd første setning.

I tillegg kan vi ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som talar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Statsforvaltaren finn difor å måtte klaga på Alver komme sitt vedtak datert 28.09.23, i saknr. 896/23. Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

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

Ansvarleg søkjar sin kommentar til klagen

- Søre del av Lygresteinene er allerede utbygd med 7 hytter og fleire naust. Vedkomande almenne interesser, kulturmiljø, friluftsliv og landskap kan vi på ingen måte sjå at dette tiltaket vil endre på dagens situasjon. Naust og bryggje ligg tett opp til og i stor grad «i skjul» bak eksisterande kai/ flytebryggje.
- Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil føre til redusert aktivitet eller redusert naturoppleving for båtfolket enten det gjelder roing, padling eller motoriserte friluftsfartøy. Ei heller påverke status for «Den indre farleia».
- Vi kan ikkje sjå at Statsforvaltar kan leggje til grunn at det ikkje er gjort tidlegare inngrep på dei (?) aktuelle områda. Oversiktskartet syner det stikk motsette. Eksisterande hytter ligg svært nær sjøkanten og omsøkt tiltak vil ha marginal innverknad på privatisering. Naustet vil liggje svært godt «gøymd» frå det meste av leia og slik vi ser det ikkje påverke opplevd grad av utbygging i det heile. Der naustet er plassert er det i dag villniss og svært grunn/ tynn grastorv. Terrenginngrepa vil være moderate og ikkje «ganske store» slik Statsforvaltar hevdar.

- Vedkomande Statsforvaltar sine kommentarar om dagens tilkomst og vurdering av felles anlegg er det slik at tilkomst over naboeigedom nok kan fungere som den alltid har gjort. Det er derimot ikkje mogeleg å anleggje kai/bryggje der tilkomsten er i dag. Dette ut frå at det er svært lang-grunt og «fjærar tørt». Dersom det skal anleggjast felles bryggje/kai båtopptrekk etc. Vil det måtte sprengjast eit relativt stort område i sjø for å oppnå tilstrekkelig djupne. Vi sende eit flyfoto som syner dette og legg det også ved her. Ut over dette vil det også over lengre tid kunne føre til usemje/konfliktar mellom naboane.
- Vår samla vurdering er at fare for at dispensasjon i denne saka vil kunne gi grunnlag for presedens ikkje er tilstade. For øvrig viser vi til våre kommentarar i søknaden.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Eigedomen gbnr 58/77 ligg på Luresteinen, søre delen av Salthusøyna. Eigedomen er ubygd og grensar til gbnr 58/69 der tiltakshavar har fritidsbustad. Salthusøyna er ikkje landfast og tilkomst til eigedomen må skje med båt.

Tiltakshavar har i dag tilkomst til sjø via gbnr 58/29. Tilkomsten fungerer dårleg då området er svært grunt og fjærar tørt. Tiltakshavar ønskjer derfor å sikra tilkomst via eigen eigedom ved å etablere ei lita brygge og naust på eigedomen gbnr 58/77.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla landbruks-, natur og friluftsføremål, bruk og vern av sjø og vassdrag og plan- og bygningslova § 1-8.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Det går fram av kommunedelplanen føresegn 3.4.1, at det berre kan førast opp nødvendige bygningar og anlegg knytt til stadbunden næring innanfor LNF-føremålet.

I denne saka er det omsynet til natur og friluftsliv som særleg gjer seg gjeldande. Landbruksinteressene vert i lita grad berørt. Naust og bryggje skal førast opp på ubygd eigedom som ligg mellom fleire fritidseigedomar. Eigedomen er opprinnleg frådelt som tilleggsareal til ein av fritidseigedomane. Arealet er i gardskartet klassifisert som produktiv skog. Omsøkt tiltak vil ikkje byggja ned dyrkbar jord. Behandling etter jordlova er ikkje nødvendig.

Omsynet til natur og friluftsliv vil vera samanfallande med omsynet bak både byggjeforbodet i strandsona og arealføremålet i sjø. Det generelle byggjeforbodet i strandsona skal gje strandsona eit særskilt vern og halde ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslé og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Arealføremålet i sjø er fleirbruksområde for natur, ferdslé og fiske, og skal sikra at det ikkje vert etablert tiltak eller inngrep som er i konflikt med desse interessene.

Friluftinteressene står sterk. Området er registrert som eit viktig friluftslivsområde med fokus på strandsone og sjø, og etablering av nye tiltak må skje etter ein streng praksis. I denne saka har kommunen lagt vekt på at tiltaket er nødvendig for å sikra eigar sin tilkomst. Eksisterande tilkomst til sjø er ikkje tilfredsstillande. Naustet skal plasserast inst i vika og ligg skjerna for ver og vind. Bilete og illustrasjonar viser at bygget er godt tilpassa terrenget på staden og at tiltaket ikkje medfører store terrenginngrep. Billeia som går forbi området er sterkt trafikkert og naust vil sikra trygg oppbevaring av båt og utstyr. Bryggja har nøktern storleik og utforming og vil verta etablert slik at ho er reversibel. Tiltaka vil ikkje kome i konflikt med den marine verneplanen for Lindåsosane og Lurefjorden eller krevja eige løyve etter verneforskrifta. Det skal ikkje etablerast tiltak under 2 meter under sjøkartnull.

Det er vidare lagt vekt på at tiltaket skal førast opp på den bebygde delen av Salthusøyna, og at området som følgje av det ikkje vil vera like attraktivt i friluftssamanheng som den ubygde delen av øya. Tiltaka vil elles ha ei nøktern utforming og vera i tråd med kommunedelplanen sine føresegner for naust. Vi kan ikkje sjå at omsynet bak «den indre farleia» vil verta sett til side.

Båtopptrekket er ikkje målsett, men det går fram av søknad om løyve etter hamnelova at dette har ein storleik på 4 x4 meter. Det er kommunen si vurdering at ein reduksjon i breidde til maksimalt 2,5 meter vil gje eit betre terrengtilpassing samstundes som båtopptrekket sin funksjon framleis er ivaretatt.

Det er kommunen si vurdering at omsynet bak arealførmål og byggjeforbod ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket vil sikra eigar tilkomst til eigedom sin. Bryggja har ei nøktern utforming og vert ført opp på ein slik måte at ho er reversibel. Billeia som går like i nærleiken har stor trafikk og medføra utfordringar når det gjeld fortøying av båt. Naust vil såleis vera nødvendig for å sikra båt og utstyr. Det er vidare lagt vekt på at tiltaket skal plasserast på den bygde delen av øya og at området som følgje av det er mindre attraktivt med omsyn til friluftsliv enn den ubygde delen av øya. Fordelane ved tiltaket vert vurdert større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet, arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag og plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt på dei vilkår som går fram av vurderinga.

Vurdering i klageomgangen

Byggesaksavdelinga viser til vurderinga som vart gjort ved behandlinga av søknaden og kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment som ikkje var kjend på vedtakstidspunktet.

Administrasjonen har ei streng vurdering av nye tiltak i strandsona. I denne saka har ein likevel, etter ei konkret vurdering, funne at vilkåra for å gje dispensasjon er til stades. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at eksisterande tilkomst ikkje er tilfredsstillande og at omsøkt brygge og naust vil sikra eigar tenleg tilkomst til eigedom. Det er vidare lagt vekt på at eigedom ligg på søre delen av øya som er bygd ut med fritidsbustadar og at området såleis ikkje har like stor verdi i forhold til friluftslivsinteresser i området elles.

Når det gjeld oppføring av naust har kommunen lagt vekt på at bileia som går forbi eigedom er svært trafikkert og at naust kan vera nødvendig for å ta vare på båt og utstyr. Desse forholda vil ikkje i like stor grad

gjera seg gjeldande på vestsida av øya.

Konklusjon

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige 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.
11. Spørsmål 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. Spørsmål 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:

29.09.2023	Dispensasjon og løyve til oppføring av naust og bryggje - gbnr 58/77 Lygren indre	1981646
01.06.2023	Situasjonsplan	1936795
01.06.2023	Teikning	1936796
29.09.2023	Teikning bryggje - gbnr 58-77	1997525
01.06.2023	Redegjørelse	1936797
01.06.2023	Søknad om tillatelse til oppføring av naust og bryggje - gbnr 58/77 Lygren indre	1936791
01.06.2023	Søknad om dispensasjon	1936792
01.06.2023	Nabovarsel	1936793
01.06.2023	Merknad og kommentar til nabovarsel	1936794
07.11.2023	Svar på klage frå Statsforvaltar - gbnr 58/77 Lygren indre	2015859

19.10.2023

Klage - Dispensasjon - gbnr 58/77 Lygren indre -
oppføring av naust

2007530

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-81/3, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 16.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
150/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av flytebryggje med landgang -
gbnr 81/3 Risøy
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sa 22/6168, datert 18.10.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 25.09.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå §§ 1-8, 11-6 for oppføring av flytebryggje med landgang på eigedom gbnr 81/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr.: 782/23

Tiltak: Etablering av flytebryggje med landgang

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 81/3

Adresse: Risøyvegen 109, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Leif Terje Fonnes og Gro Fonnes

Klagar: Tiltakshavar med hjelp av ansvarleg søkjar - Byggassistenten Risøy

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 25.09.2023 om avslag på søknad om dispensasjon frå byggeforbodet lang 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8 (pbl.). Søknaden gjaldt etablering av flytebryggje med landgang som skal nyttast av ein fritidsbustad. Flytebryggje har dimensjonar 6 m x 2,5 m og landgang har dimensjonar 4 m x 1,2 m. Det er søkt om dispensasjon og søknad om tiltak. Kun søknad om dispensasjon er handsama då søknaden om tiltak ikkje er komplett.

Vedtaket av 25.09.2023 har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå §§ 1-8, 11-6 for oppføring av flytebryggje med landgang på eigedom gbnr 81/3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 25.09.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 25.09.2023 er sendt ut den 26.09.2023 til tiltakshavar med kommunen sin SvarUt teneste og til ansvarleg søkjar den 28.09.2023 pr. post. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 18.10.2023.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge 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 følge, 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 sin arealdel for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden med planid nr 1263-200810 er definert som LNF-føremål på land og bruk og vern av sjø i sjøområde. Tiltaket kjem i konflikt med pbl. §1-8 om byggjegrense mot sjøen i tillegg.

Dispensasjon

Tiltaket krev 3 dispensasjonar:

1. Byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen
2. LNF-område
3. Område avsett til vern av sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg førehandsuttale frå Bergen hamn datert 18.08.22 i saka.

Saka er sendt Fiskeridirektoratet til uttale. Vedlagt klagen på vedtaket, så ligg det føre uttale frå Fiskeridirektoratet i saka, datert 07.09.2022. Dei har ikkje merknadar til tiltaket.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland datert 22.06.23:

Forvaltinga av strandsona med 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Strandsoneforvaltinga ska bidra til ei berekraftig utvikling i tråd med FNs berekraftsmål. Tiltaket fell inn under byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl. §§ 1-6, 1-8, 19-1 og 19-2. Etter lova skal ein her særleg ta omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl. § 1-8.

Sjølv om det ligg ein fritidsbustad på eigedomen er ikkje strandsona privatisert. Det er i dag nesten ingen inngrep i strandsona her. Arealet er kartlagt som del av eit svært viktig friluftsområde (Lindåspollane/Lindåsosene). I områdeskildringa til friluftsområde står det mellom anna: «*Det er eit svært spesielt landskap med mange småholmar, tronge sund, straumer, holmer og øyer som gjer området flott for bruk av kajakk eller kano. Det er mange fine padleruter. Området er også marinbiologisk spesielt då det er ein eigen silestand inne i pollane.*» Arealet i sjø er også marint verneområde.

Statsforvaltaren vurderer at området har store strandsone verdier. Tiltaket vil bidra til at området vert meir privatisert og meir bygd. Oppleving av området som eit naturområde med få inngrep vert påverka negativt. Landskapsrommet vert endra og verdiane i kartlagt friluftsområde vert negativt påverka.

Statsforvaltaren rår sterkt ifrå dispensasjon i denne saka. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga her datert 30.06.23:

Arealet på gbnr 91/3 er i dag registrert som innmarksbeite, men det kan sjå ut som delar av arealet er feilregistrert og at det skulle vore registrert som skog.

Den omsøkte flytebyggja med landgang vil ikkje ha negative konsekvensar for landbruksdrifta. Det skal likvel seiast at strandsona her er relativt utrørt og sjølv om det ikkje er registrert noko verdfulle naturtypar bør ein gjer eit slikt inngrep så skånsomt som råd i høve naturen. Me har elles ingen merknader til tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.06.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 15 meter. Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 76 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

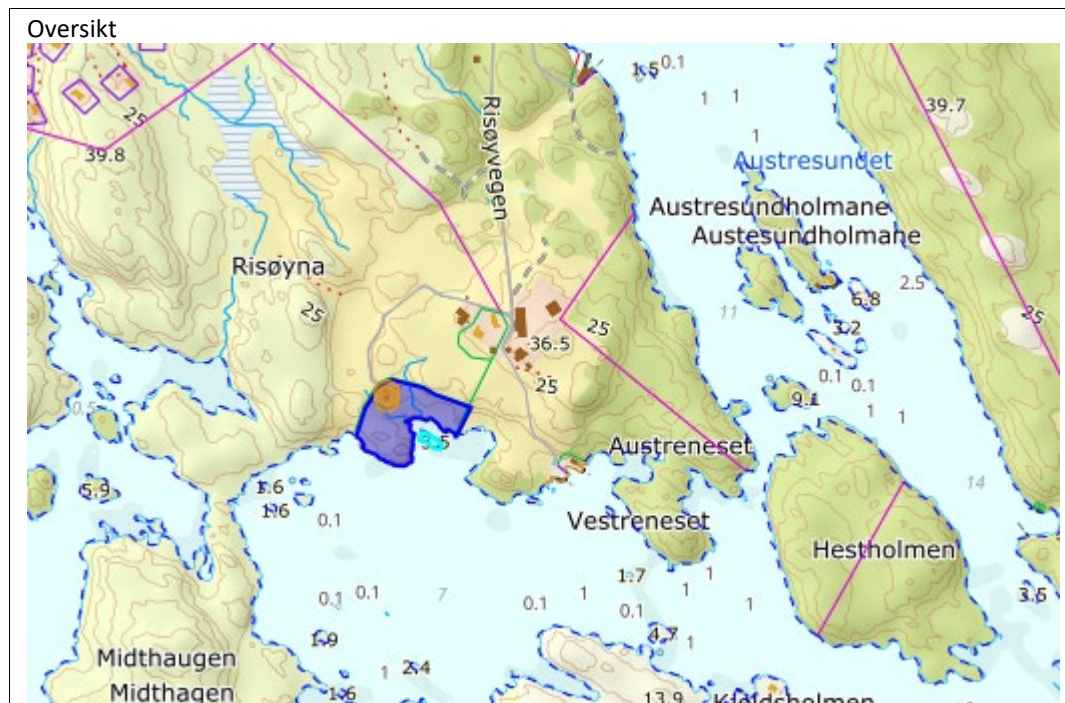
Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tiltaket på land og i sjøen. Teikningar/snitt er ikkje motteke i dispensasjonssøknaden.

Kart/foto



Ortofoto - oversikt



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

I samband med denne søknaden er det henta inn uttale frå desse instansane:

1. Landbruksavdelinga i Alver.
Dei seier at tiltaket ikkje vil ha negative konsekvensar for landbruksdrifta, men tilrår at inngrepet i naturen vert gjort så skånsomt som råd er.
2. Bergen Havn
Har gjort det klårt at dei er innstilte på å fatta positivt vedtak i saka.
3. Fiskeridirektoratet (Innhenta av Bergen Havn)
Deira konklusjon er slik: «I kartverket vårt (Yggdrasil) er det ingen registreringar av akvakultur-, fiskeriinteresser, eller marint biologisk mangfold og dermed ingenting for vår vurdering som tilsier at tiltaket ikkje bør gjennomførast.»
(Dette brevet var ikkje kome fram til søkjaren, og var difor ikkje vedlagt søknaden. No er det kome fram, og er vedlagt.)
4. Bergen Havn har og sendt saka til Fiskarlaget Vest (no Sør-Norges Fiskarlag), men har ikkje fått merknader frå dei. Bergen Havn tolkar dette slik at Sør-Norges Fiskarlag ikkje har innvendingar mot tiltaket.
5. Statsforvaltaren i Vestland
Rår sterkt frå at det vert gjeve dispensasjon i denne saka. Dette rådet ser ut til å vera gjeve (naturleg nok) ut frå eit meir «overordna» syn på det lovverket som gjeld. Det vert vist til at sjølv om det ligg ein fritidsbustad på eigedomen, er ikkje strandsona privatisert. Men det er likevel ein kjensgjerning at huset ligg i strandsona (100-metersbeltet).

Administrasjonen, Plan og Bygg har så gjeve avslag på søknaden, utan at nokon derifrå (så vidt vi kjenner til) har vore på synfaring for å gjera seg kjende med dei serskilte tilhøva inne på den vågen der flytebyggja er tenkt plassert.

Sitat frå avslagsbrevet: «Søknaden er i korte trekk grunngeve med at tiltakshavar har trong for fortøying av båt, og at område nyttast ikkje berre av privat person, men av andre fritidsbåttbrukare».

Dersom det som står i søknaden kan tolkast på denne måten, må ein berre seia seg svært lei for at det må ha vore noko uklårt skrive. Det ein hadde meint å få fram, var tvert om at denne vågen ligg så langt utanfor «allfarveg» at det er svært sjeldan at det kjem nokon inn her i det heile. Ein av grunnane til dette kan vera at dei fleste av dei som ferdast i dette området neppe ville finna på å bada inne på denne vågen. Årsaka er at sjøen her er svært grunn, det er lite gjennomstrøyming av friskt sjøvatn, og dei bekkene som renn ut her stort sett kjem frå dyrka mark som vert gjødsla eit par gonger for året. Dette tyder at om det skulle koma ein båt eller to med «framandfolk» innom vågen nokre få gonger om sumaren, kan ikkje ulempa med at dei får sjå ei flytebyggje vega tyngre enn at eigar/brukar av eigedomen vert sikra ein nokolunde trygg måte å koma seg om bord på, og i land frå båt. Dessutan er det og bruk for at folk som er dårlege til beins (nedsatt førlegheit) kan koma seg ut i ein båt. Som kjent vert det no i fleire og fleire samanhengar stilt krav om allment tilgjenge. Det har vore nok av situasjonar på denne staden og der folk har falle i sjøen i forsøk på å koma seg opp frå ein båt. Det synest noko merkeleg om ikkje slike «private» omsyn skulle kunna telja med i vurderinga. Kanskje det til og med kan tenkjast at ein og annan sjeldan «gjest» kunne finna det positivt å finna ein plass der han kan leggja til og nytta nista si. Det ville kanskje hjelpe om ein sette opp eit stort skilt med teksten:

VELKOMEN TIL FREDHEIM

Fredheim er nemleg namnet på eigedomen. Men det vil truleg ikkje verta svært mange som får sjå det skiltet!

Som ein liten «curiositet» kan ein og nemna at ved innløpet til denne vågen ligg ei hytte på ein liten holme. Det er teikn som kan tydst slik at han som eig den hytta oppfattar seg sjølv som eit slags «vaktmann». Vi kjenner i alle høve til eit tilfelle der han praia ein seglbåt som såg ut til å etla seg inn på vågen, og ropa til dei om bord at dei måte ikkje finna på å reisa inn der. Dei ville heilt sikkert gå på grunn.

Statsforvaltaren viser og til at arealet er kartlagt som del av eit svært viktig friluftsområde (Lindåspollane/Lindåsosene). I den målestokken som det er tale om i denne saka er det svært langt til Lindåspollane/Lindåsosene.

I avslagsbrevet vert det og peika på at dispensasjon i denne saka vil kunna skapa uheldig presedens. Til dette er å seia at det kan sjå ut som om dei som har gjeve dette avslaget ikkje har hatt tid til å undersøkje kor mange flytebyggjer og kai-anlegg som finst i nærområdet. Berre rundt Risøyna er det ein heil del, jamvel om dei fleste av desse er på den delen av øyna som er regulert til fritidsbustader. Då vil dei venteleg ikkje telja med i presedens-samheng. Går ein litt vidare ut, til dømes med ein radius på 2 km (og då er ein ikkje ein gong komen så langt som

til Lindåsosane/Lindåspollen), vil ein finna mange fleire. Difor kan det lett sjå ut til at det i denne saka vert gjort skil på folk.

Dersom storleiken på flytebyggja skulle vera eit moment som tel i denne saka, må det vera råd å redusera noko på den.

Ein vil og nemna at i dokumentet:

**«Statlige planretningslinjer
for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»**

står det slik:

«Det er ikke mulig å foreta en geografisk avgrensning i retningslinjene som fullt ut tar hensyn til lokale forskjeller innad i den enkelte kommune. Derfor vil retningslinjene ha ulik vekt i ulike deler av kommunen i arbeidet med kommuneplaner. Det vil derfor åpnes for å foreta ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan av områder innad i kommunen som synliggjør slike lokale variasjoner. Det vil være enklere å få tillatelse til å bygge i områder i kommunen med lite press, og vanskeligere i områder der presset er stort. Spørsmålet om bygging skal også vurderes i forhold til almenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.»

Like naturleg som at det er uråd for statlege retningslinjer å ta detaljert omsyn til ulikskapar landet rundt, er det at kommuneplanen sin arealdel ikkje kan gå ned på «mikronivå» og vurdere mykje/lite press frå vik til vik. Når ein kjem ned på dette nivået, er det likevel høve for kommunane å vurdere sak for sak. I denne aktuelle saka er ein nede på eit slikt nivå, og det kan ikkje vera nokon tvil om at det inne på denne vågen aldri vil verta noko utbyggingspress.

I dei same statlege retningslinjene står det og: **«Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet»**. Trass i at det i denne setninga er nytta ordet **SKAL**, ser det ikkje ut til at dette er lagt vekt på i handsaminga av denne saka.

Med grunnlag i det som er lagt fram i dette brevet vil ein med dette be om at saka vert teken opp til ny vurdering. I samband med den vil ein og be om at det vert skipa til ei synfaring, slik at sakshandsamaren ved sjølvsyn kan setja seg inn i dei (mikro-?)lokale tilhøva.

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ein konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal

vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

I interesseavveinga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Dersom dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktiske saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Dersom kommunen finn at det «kan» gis dispensasjon, så kan kommunen setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkår må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsyna bak Bruk og vern av sjø-føremålet er i hovudsak å verne interesser til natur, friluftsliv, ferdsle, fiske og akvakultur. Flytebryggje og kaianlegg er i konflikt med desse interesser.

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for

alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i område med stor utbyggingspress».

Eigedomen er allereie bygd med ein fritidsbustad. I tillegg ligg Alver i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsona, natur og friluftsliv vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Søknaden er i korte trekk grunngjeve med at tiltakshavar har trong for fortløying av båt og at område nyttast ikkje bere av privat person, men av andre fritidsbåtbrukare. Administrasjonen meiner at plassar for felles båtfortøying skal skje i form av plan, ikkje tilfeldige dispensasjonar omsøkt av private personar.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av flytebyggje og landgang her vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå byggjeforbod på land og i sjøen her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker. Både areal på landet og i sjøen ligg i verneområde i dette unike område i Lindåspollane/Lindåsosen. Statsforvaltaren peikar på store strandsone verdier og nesten ingen inngrep i strandsona her i uttale av 22.06.23:

Sjølv om det ligg ein fritidsbustad på eigedomen er ikkje strandsona privatisert. Det er i dag ingen inngrep i strandsona her. Arealet er kartlagt som del av eit svært viktig friluftsområde (Lindåspollane/Lindåsosen). I områdeskildringa til friluftsområde står det mellom anna: «Det er svært spesielt landskap med mange småholmar, tronge sund, straumer, holmer og øyer som gjer o flott for bruk av kajakk eller kano. Det er mange fine padleruter. Området er også marinbiologisk sj då det er ein eigen silestand inne i pollane.» Arealet i sjø er også marint verneområde.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og ikkje av omsyn til samfunsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngjevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå §1-8 forbod mot tiltak langs sjø og frå §11-6 LNF-område og bruk og vern av sjøen kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for oppføring av flytebyggje med landgang til eksisterande fritidsbustad ikkje er oppfylt.»

Vurdering i klageomgangen

Klagar meiner at kommunen har gitt avslag utan å vurdere faktiske forhold på staden som ville ha blitt synleggjort ved ei synfaring. Han meiner det er kun Statsforvaltaren som er negativ til tiltaket, mens landbruksavdelinga, Bergen hamn og Fiskeridirektoratet er positiv.

Kommunen har i vesentleg grad vektlagt negativ uttale frå overordna mynde – Statsforvaltaren ved handsaminga av søknaden. Statsforvaltaren påpeiker privatisering i viktig natur- og friluftsområde, sjølv om fritidsbustad ligg der frå før av. Statsforvaltaren peikar også på store strandsone verdiar og nesten ingen inngrep i strandsona i uttale av 22.06.2023. Dette i motsetnad til klagars opplysning om at området ikkje er eit badeområde, då det er grunt i sjøen.

Vidare meiner klagar at det ligger en del bryggjer frå før i område og viser til usakleg forskjellsbehandling. Kommunen har ikkje kartlagt hva ble søkt om og kva som er oppført utan løyve. Kommunen viser her til at det var mindre strenge reglar for etablering av tiltak i 100-meters beltet langs sjøen og i sjø tidlegare samanlikna med dagens situasjon.

Klagar er villig å juster storleik på tiltaket. Kommunen opplys at det ikkje hjelper med justering av storleik når alle tiltak her er ikkje tillat. I tillegg skal kommunen handsame klage på det som det er fatta vedtak om.

Konklusjon

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

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan

- klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. 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.
 5. 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.
 6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
 7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
 8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. 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.
 10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige 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.
 11. 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:

18.10.2023	Klage på vedtak om å avslå søknad om dispensasjonar - gbnr 81/3 Risøy	2006716
18.10.2023	epost	2006717
18.10.2023	Bergen havn, Hanne Gunnarskog,231016	2006718
18.10.2023	Fiskeridirektorastet, uttale	2006719
20.07.2023	Stadfesting vedrørende søknad - gbnr 81/3 Risøy	1967629
27.09.2023	Avslag på søknad om dispensasjon for flytebryggje med landgang - gbnr 81/3 Risøy	1966944
02.06.2023	Søknad om løyve til utlegging av flytebrygger - gbnr 81/3 Risøy	1938747
02.06.2023	Dispensasjon	1938748
02.06.2023	Situasjonskart	1938750
02.06.2023	Forhåndsuttale	1938751
13.07.2023	Søknad om dispensasjon frå arealføremål i sjøen - gbnr 81/3 Risøy	1965927
30.06.2023	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon flytebryggje og landgang gbnr 81/3 Risøy	1960156
23.06.2023	Uttale - Dispensasjon - gbnr 81/3 Risøy - flytebryggje og landgang	1954299
02.06.2023	Nabovarsling	1938749
19.08.2022	Forhåndsuttale vedrørende - Søknad om utlegging av flytebrygge med tilhørende landgang - gbnr 81/3 Risøy	1787493

Arkiv:

<arkivID><jplD>
GBNR-318/30, GBNR-
318/87, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

10.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
151/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Klage på løyve til etablering av ny bueining i bustad - gbnr 318/30

Klagen i frå tiltakshavar i sak 23/3332, datert 08.09.2023, vert ikkje teke til følgje. Klagen gjeld vilkår om å slå eigedommane saman.

Vedtaket av 07.09.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for bruksendring av hybel i garasje til ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 318/30, 87 Sagstad øvre. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til etablering av ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 318/30,87. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.23 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det skal søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup for ny bueining i samsvar med uttale i sak 23/5697. Side 2 23/3332 - 11.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløp skal opparbeidast i samsvar med uttale frå vegstyresmakta datert 20.06.23 i sak 23/4438.

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

1. Ferdigmelding for røyrleggjararbeid.
2. Eigedommar gbnr. 318/30 og gbnr. 318/87 skal samanføyast. Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§13-2 og 14-2.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysninger

Administrativt saknr. 932/23

Tiltak: Etablering av ny buening / fråvik frå TEK17

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: 318/30

Adresse: Dalstøvegen 68, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Ingvald Eilert Sagstad

Klagar: Tiltakshavar v/ Olav-Tore Fosse, Navar Takst

Saka gjeld klage på delegert vedtak datert 07.09.2023, sak 23/3332, om løyve til etablering av ny buening. Det blei søkt om sjølvstendig buening med eigen inngang i eksisterande garasje (som i dag er innredet med soverom, vaskerom og vindfang). Byggets fotavtrykk er uendra. Det ble og søkt om dispensasjon frå plankravet og fråvik frå TEK17 §§ 13-2 og 14-2.

Tiltaket utløyser krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på 200² pr. buening. I dette tilfellet totalt 400m². Kravet vert ivareteken gjennom bruk av areal på naboeigedomen gbnr 318/87.

Det vert gjeve løyve til tiltaket, med vilkår om at gjeldande eigedom (318/30) og naboeigedomen (318/87) vert slått saman. Tiltakshavar bestridar vilkåret om samanføring.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

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

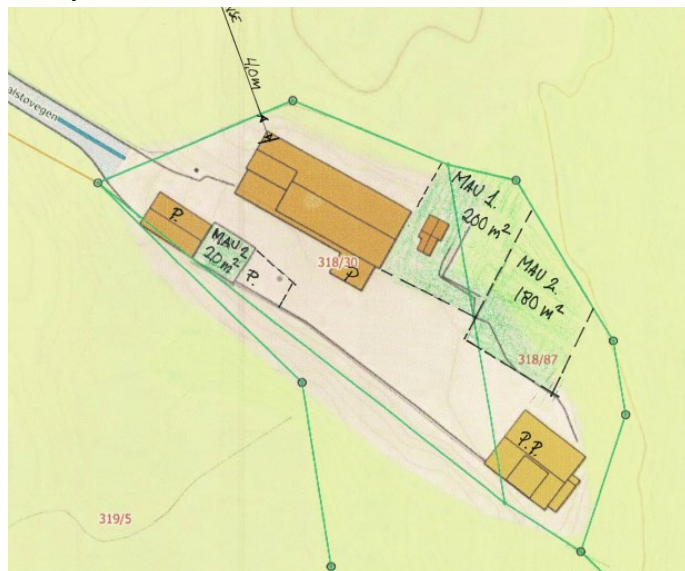
Eigedomen ligg i uregulert område B_9 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som bustad. Eigdommen ligg i bustadområde BF11 område for frittliggjande bustad ifølgje Områdeplan for Dalstø -Mjåtveitstø, som er under regulering.

Dispensasjon

Det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå plankravet og fråvik frå TEK17 §§ 13-2 og 14-2.

Kart/foto

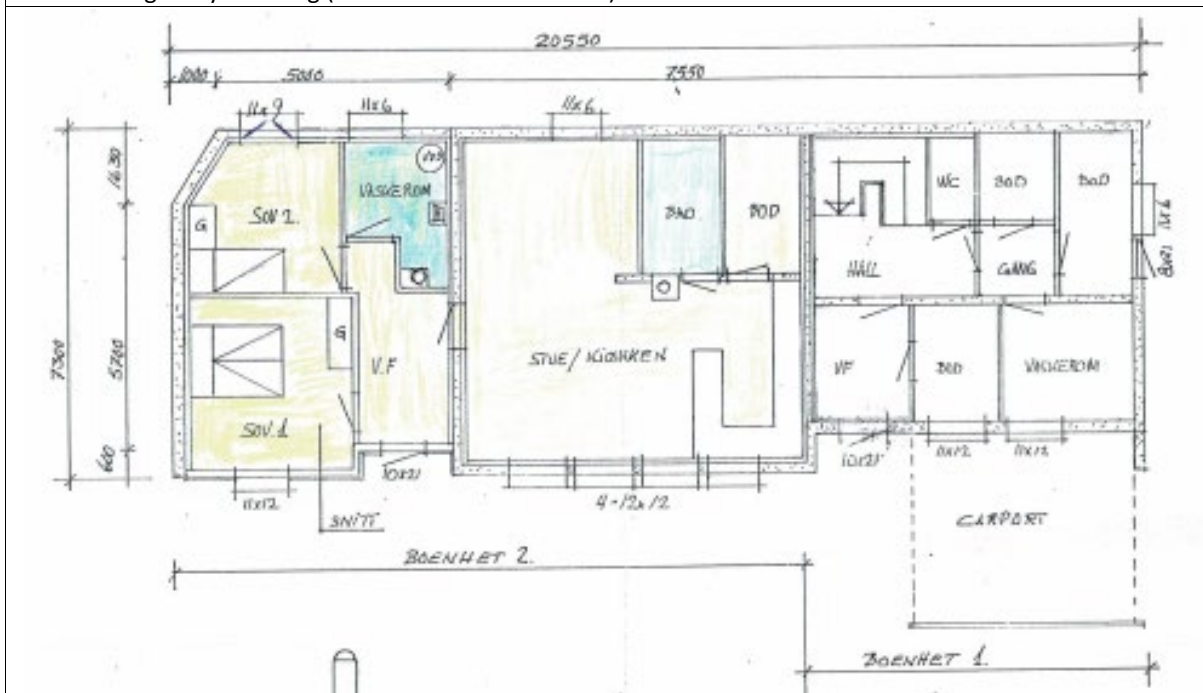
Situasjonskart



Byggets fasade



Planteikning av ny buening (merket som «boenhet 2»)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Sammenslåing av g/b nr 318/30, 87 til ett bruksnummer, sammenslåing av tomtene har ikke vert intensjonen til hjemmelshavere, og det er ikke søkt om sammenslåing, viser til *søknad om oppdeling av bruksenheter, datert 24.04.2023*.

Kommune har spurt etter tilleggs opplysninger i prosessen frem til vedtak, uten å nevne sammenslåing av bruksnumrene til ett bruksnummer.

Dersom eiendommene blir slått sammen, blir tomten på 1822 m2.

Hjemmelshavere har vurdert å regulere tomtegrenser på 318/87, som gir nok areal til en bolig innenfor kommuneplanens krav til tomteareal, bebygd areal, parkering, uteopphaldsareal MAU.

Slik vedtaket er gitt, skal en slå sammen eiendommene til ett bruksnummer.

Dermed må hjemmelshaver søke om deling av eiendommen 318/30, når de ønsker å etablere en bolig på nåværende eiendom 318/87

Hva medfører en sammenslåing, og når en ønsker å beholde eiendommen 318/87. Jo, så skal hjemmelshavere søke om deling av eiendommen, reversere vedtak.....!

1. Kostnad med sammenslåing, nytt målebrev og ny tinglysing !!.
2. Kostnad: Ny søknad om oppdeling av eiendom 318/30 for å etablere tomt for bolig: søknad om oppdeling, målebrev og tinglysing og mulig dispensasjon.
3. Det fremkommer ikke hjemmel i lov eller forskrift i vedtaket av 08.09.2023, for en sammenslåing av eiendommene til en eiendom.

Slik eiendommene fremstår i dag, er det mulig med grensejustering og etablere to gode tomter som er innenfor kravene i kommune plan for Meland, til tomtestørrelse, for bebygd areal og MAU.

BRUKSAREAL

Kommune planen for Meland: 1.6.14

Tilhøve mellom busetnad og tomt

- **Minste tomteareal** for einebustader er 650m² og for tomannsbustader 1000 m² (500m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesims høyde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal(BRA), garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utregning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for frittstående garasje.

Hjemmelshaver ønsker ikke dele opp eiendommen, slik det kommer frem av vedtak datert 08.09.2023.

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

VURDERING

Tiltakshavar klagar ikkje på vurderinga gjort knytt til dispensasjonen frå plankravet og fråvik frå TEK17, men på vilkåret om samanføyning av eigedomane. Vurderinga i klageomgangen omhandlar difor berre det sistnemnte.

Vurdering i klageomgangen

Det klagast på at det er satt vilkår om samanføyning sjølv om dette ikkje blei søkt om det og ikkje var tiltakshavarar intensjon. Samanslåing, målebrev og tinglysing inneberer kostnader for tiltakshavar. I tillegg vil det vere framtidige utgifter ved frådelling av tomt for etablering av ny bustad på eksisterande bnr. 87. Klagar viser og til at heimelen for kravet om samanføyning ikkje går frem av vedtaket.

Kommunedirektøren sin vurdering er at vilkåret først og fremst er lovleg, sjølv om det ikkje ble søkt om dette. Kommunens adgang til å setje slikt vilkår går frem av pbl. § 21-4(6) bokstav b og gjeld i tilfella kor to eigedomar nyttast under eitt, slik som i dette tilfellet kor ein skal nytte naboeigedommen til å tilfredsstille kommuneplanens krav om minste uteoppfallsareal. I følgje kommuneplanen er det krav om 200m² MUA pr. buening over 60m². Eksisterande bueining er opplyst til 156m², ny bueining til 90m². Dette utløyser krav om minimum 400m² MUA.

Slik saka er omsøkt, vil deler av utearealet for den eine boligen ligge på ein annen eigedom. Dette meiner vi er uheldig og vil føre til ein uoversiktlig og uhensiktsmessig tomteinndeling.

At det utgjer ekstra kostnader for tiltakshavar kan ikkje vektleggjast i denne vurderinga. Tiltakshavar kan velje å

ikkje ta løyvet i bruk og eventuelt sende ny søknad der alle krava knytt til oppretting av ny bueining løysast innan eigedomsgrensene.

Konklusjon

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. 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.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige 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.
11. 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:

11.09.2023	Løyve til oppføring av bruksendring, etablering av ny bueining i bustad med dispensasjon - gbnr 318/30 Sagstad øvre	1987486
17.07.2023	Prosjekterande for prosjektet sak 23/3332	1966527
12.07.2023	Dispensasjonsøknad, avkjørsel, ansvarsrett 10.07.2023	1965633
25.04.2023	teikningar	1916395
25.04.2023	kart	1916396
25.04.2023	nabovarsel	1916392
25.04.2023	svar på nabovarsel	1916393
25.04.2023	kvittering for nabovarsel	1916394
25.04.2023	søknad om løyve	1916390

25.04.2023	opplysning om ytre rammer	1916391
25.04.2023	Følgjebrev til søknad om bruksendring	1916397

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-135/1, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 16.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
152/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Klage på legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt delvis legalisering av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 21/2517, datert 04.10.2023, vert teke til følge.

Nytt vedtak i saka vert likelydande som vedtak A og B av 16.03.2022:

Vedtak A:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø for terrasse og gapahuk/bod.

Med heimel i plan og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 vert det gjeve avslag på søknad om rammeløyve for terrasse i nord og gapahuk/bod.»

«Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebyggje.

Vedtak B:

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustaden på følgjande vilkår:

1. Flytebyggjen må reduserast i storleik og vert godkjent med ytre mål på 2x6 meter. (Søkt om storleik er 12 meter, sjå vurdering).
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak skal følgjande ligge føre::

1. Før søknad om igangsetting må det sendast inn målsatt situasjonsplan av flytebryggje og treterrasse med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Målsette teininger av både flytebryggje og treterrasse
3. Godkjent søknad i frå Bergen hamn for tiltak i sjø jf. Lov om havner og farvann
4. 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 hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.»

I praksis betyr det at flytebrygga (i redusert størrelse) og terrassen i sør oppe ved huset godkjennast. Gapahuk/bod og terrasse i nord ved vatnet avslåast. Merk at innsendt kart ikkje er vist i normal nord/sør-retning.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Politisk saksreferanse:

APM vedtak 086/23 den 07.06.2023 og APM vedtak 102/23 den 30.08.2023

Administrativ sakreferanse: 21/40068 og 22/21871

Tiltak:

1. Terrasse (terrasse i nord og terrasse knytt til fritidsbustad)
2. Gapahuk/bod
3. Flytebrygge

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak (rammeløyve)

Eigedom: gbnr 135/1
Adresse: Remmo 13, 5911 Alversund
Tiltakshavar/eigar: Solholmen Invest AS sidan 08.01.2010
Klagar: Tiltakshavar

Tilkomst: Øya Solholmen har tilkomst kun frå sjø

Øya Solholmen: ca. 3 mål, 40 meter til land/kai. Smult farvatn (roleg sjø).

Tatt i bruk for meir enn 100 år sidan.

Saka gjeld klage på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM) i sak 21/2517 med saknr. 102/23 den

30.08.2023 om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen. Legalisering betyr at vurderinga skal ta utgangspunkt i at dei allereie oppførte/etablerte tiltaka ikkje eksisterer.

For vedtak A om terrasse i nord og gapahuk/bod:

Søknad om dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø, LNF-føremålet i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen og arealføremålet bruk og vern av sjø for legalisering av terrasse i nord på eigedomen og gapahuk/bod. Søknad inneheld også søknad om rammeløyve for desse tiltaka.

For vedtak B om oppføring av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustaden:

Søknad om dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø, LNF-føremålet i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen og arealføremålet bruk og vern av sjø for legalisering av flytebyggje og terrasse. Søknad om oppføring av flytebyggje og platting/terrasse er plassert sør for fritidsbustad. Storleik på flytebyggje er opplyst å vere 24 meter lang og med breidde på om lag 1 meter. Platting/terrasse er ikkje målsatt på innsendte situasjonskart. Flytebyggje er plassert vest for fritidsbustaden, og er forankra i land med ei landgang. Søknad inneheld også søknad om rammeløyve for desse tiltaka.

Det er gjeve fritak for nabovarsling i saka då reglane for nabovarsling ikkje gjeld for Solholmen (lang avstand til nabo og deira interesser vert ikkje berørt).

Vedtaket av 30.08.2023 har følgjande ordlyd:

«APM- 102/23 Vedtak:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 21/2517, datert 08.02.2023, vert teken til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebyggje.

Grunngjevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebyggja er viktig for tryggleiken knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebyggja må ha ein viss storleik, for at ikkje bølger og straum skal påverka stabiliteten. Dei mange gjestene treng tryggleik når dei skal til og frå Solholmen, noko eksisterande og omsøkt flytebyggje kan tilby.

Prosjektet den Indre Farleia, som kommunestyra i dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy har slutta seg til, legg og opp til å få vitalisert Alverstraumen, og at det vert lagt til rette for publikumsretta aktivitetar.

Vidare vert det vektlagt at eigedomen har hatt lang tradisjon for store selskap og aktivitetar, og at dispensasjon for omsøkte tiltak vil ivareta ein lang tradisjon på denne staden.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt tiltak er oppfylt. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.»

Historikk – delegert og politisk vedtak

Det vart i delegerte vedtak av 16.03.2022, vedtak A og B, gjeve avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen.

Avslaget vart påklaga av tiltakshavar den 08.02.2023.

Klagen frå tiltakshavar vart handsama av APM i møte den 07.06.2023 med vedtak 086/23. Saka vart utsatt for synfaring:

«Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 086/23 Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring.»

APM var på synfaring før møtet den 29.11.2023. I møtet vart det fatta vedtak om å ta klagen til følge:

«Utval for areal, plan og miljø 30.08.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 21/2517, datert 08.02.2023, vert teken til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebryggje.

Grunngjevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebryggja er viktig for tryggleiken

knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebryggja må ha ein viss storleik, for at ikkje bølger og straum skal påverka stabiliteten. Dei mange gjestene treng tryggleik når dei skal til og frå Solholmen, noko eksisterande og omsøkt flytebryggje kan tilby.

Prosjektet den Indre Farleia, som kommunestyra i dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy har slutta seg til, legg og opp til å få vitalisert Alverstraumen, og at det vert lagt til rette for publikumsretta aktivitetar.

Vidare vert det vektlagt at eigedomen har hatt lang tradisjon for store selskap og aktivitetar, og at dispensasjon for omsøkte tiltak vil ivareta ein lang tradisjon på denne staden.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt tiltak er oppfylt.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 102/23 Vedtak:

Klagen i frå tiltakshavar i sak 21/2517, datert 08.02.2023, vert teken til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8.

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrænse mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebryggje.

Grunngjevinga for å gje dispensasjon for tiltaka er at terrassen og flytebryggja er viktig for tryggleiken knytt til gjester som nyttar Solholmen. Terrassen har rekkverk og flytebryggja må ha ein viss storleik, for at ikkje bølger og straum skal påverka stabiliteten. Dei mange gjestene treng tryggleik når dei skal til og frå Solholmen, noko eksisterande og omsøkt flytebryggje kan tilby.

Prosjektet den Indre Farleia, som kommunestyra i dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy har slutta seg til, legg og opp til å få vitalisert Alverstraumen, og at det vert lagt til rette for publikumsretta aktivitetar.

Vidare vert det vektlagt at eigedomen har hatt lang tradisjon for store selskap og aktivitetar, og at dispensasjon for omsøkte tiltak vil ivareta ein lang tradisjon på denne staden.

Det er difor utvalet si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova sin § 19-2 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt tiltak er oppfylt.

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

Statsforvaltaren i Vestland har no påklage gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 for legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen.

Historikk for tiltak og søknad

Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak ble handsama på nytt i to saker. Første sak er sak 20/425 som gjaldt søknad om midlertidig dispensasjon og bruksendring frå fritidsbolig til selskapslokale). Det vart gitt avslag på bruksendring den 25.08.2020 med bakgrunn at kravet om reguleringsplan framsto som klart.

Andre sak er noverande sak 21/2517 som gjeld søknad om rammeløyve og dispensasjon for legalisering av terrasse og gapahuk/bod samt flytebrygge og terrasse knytt til fritidsbustad. To administrative vedtak vart fatta den 16.03.2023. Det ble gitt avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebrygge og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen

Tiltak knytt til fritidsbustad, ikkje næringsverksemd

Kommunen presiserer at noverande søknad i sak 21/2517 gjeld tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksemd slik det var tidlegare. Tidlegare gjeve mellombels dispensasjon har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksemd, der tiltak skulle inngå i ein reguleringsplan. Kravet til utarbeiding av reguleringsplan var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon til tiltak på øya. Tanken er at ein reguleringsplan vil sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Planen vil gjere det lettare for Solholmen å kunne drive næringsverksemd i tråd med plan utan å vere avhengig av å søkje om dispensasjon, der utfallet av vurderinga er uvisst, tidkrevjande og kostbart for søkjar.

Det har imidlertid ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioden den mellombelse dispensasjon gjaldt. Søknaden i vår sak om legalisering av tiltak knytt opp mot fritidsbustad , gir ei anna vurdering enn tidlegare vurderingar, der tiltaka skulle vurderast opp mot næringsverksemd. No skal tiltaka kun vurderast opp mot fritidsbustaden sin bruk og denne bruken er vesentleg mindre og avgrensa samanlikna med bruken til næringsverksemd.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå Statsforvaltaren i Vestland på vedtak fatta av utval for areal, plan og miljø (APM) med saknr. 102/23, datert 30.08.2023.

Klagerett og klagefrist

Statsforvaltaren i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt. Vedtaket av 30.08.2023 er sendt ut den 13.09.2023. Klagen, datert 04.10.2023, er rettidig mottatt (innan rett tid). Uttale til klage frå tiltakshavar er rettidig mottatt den 14.11.2023.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Som følge av at det er Statsforvaltaren i Vestland som er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er definert som LNF-føremål på land og bruk og vern av sjø i sjøområdet.

Dispensasjon

Tiltaka krev 3 dispensasjonar:

1. Pbl. § 1-8- byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjøen
2. LNF-føremålet
3. Føremålet bruk og vern av sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 22.04.2021:

«Tiltaka ligg i både LNF-formål og i strandsona. Slik vi forstår saka er tiltaka ført opp etter fleire midlertidige dispensasjonar der hovudformålet var å drive næring. Dei midlertidige dispensasjonane for oppføring av tiltaka er gått ut og ein ønsker no å nytte eigedomen som fritidseigedom. Vi vurderer at tiltaka då må vurderast som om dei ikkje allereie var oppført, fordi dei midlertidige dispensasjonane ikkje lenger gjeld. Vurderingane vil også vere annleis for tiltak på ein privat fritidseigedom.

Vi vurderer Solholmen til å i stor grad vere nedbygd og privatisert. Vi vil likevel minne om at Solholmen ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona, der det skal svært mye til for å gje dispensasjon frå byggeforbodet. Området ligg også i den indre farleia som er regna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Oppleving av landskap er ein sentral verdi i området.

Vi kan ikkje sjå at det er oppgitt storleik på tiltaka. Tiltaka bør ikkje vere større enn det ny bruk som fritidsbustad tilseier er naudsynt. Flytebrygga ser i utgangspunktet unødig stor ut til bruk for ein fritidsbustad. Treplatting i forkant av sjøbuene er også stor og privatiserande. Sjølv om det vil vere unaturleg for folk å gå i land på holmen vil ein treplatting framfor sjøbuene føre til ein større privat sone ut i sjøen.

Statsforvaltaren meiner at særleg treplattingen utanfor sjøbuene vil vere negativ for strandsoneinteresser som friluftsliv og landskap, og vi rår difor ifrå dispensasjon for denne. Vi meiner også at flytebrygga ikkje bør vere større enn det som er naudsynt for ein fritidsbustad.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Statsforvaltaren for klagehandsaming.»

Det er henta inn slik uttale i frå avdeling for Kultur i Alver kommune datert 26.05.2021:

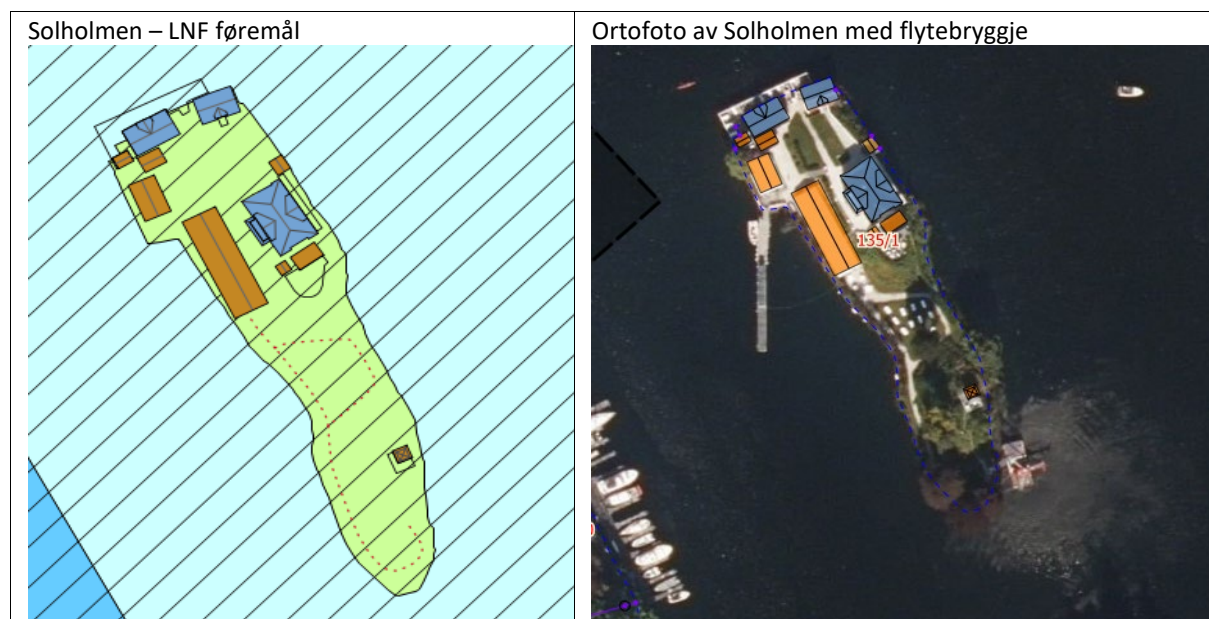
«Solholmen ligg sentralt i Den indre farleia som har omsynssone H570 i Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstaumen. Bakgrunnen for denne omsynssona er rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse som gav Den indre farleia som eitt av ni område i fylket denne statusen. Ein viktig årsak til at området vart peika ut var dei mange kulturminna som låg kring leia med stor tidsdjupne og høg opplevingsverdi. I føresegnene til kommunedelplanen står det at «kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet.»

Solholmen er i dette perspektivet eit viktig og svært eksponert kulturmiljø sentralt i Den indre farleia. Holmen vart kjøpt av Anthony Mickael Gjessing i 1898 og som sette opp fleire bygg i perioden fram til 1910. Hovudbygget brann i 1948, men hundehuset, naustet, bua og lysthuset vart ikkje skadde, og står framleis. Hovudbygget vart attreist i 1949-50 i gamal stil. (Kjelde: <https://www.solholmen.com/presentasjon/gamle-dager/>)

Når det gjeld dei omsøkte tiltaka er det vår vurdering at treplatingen framfor og kring naustet og sjøhuset ikkje ivaretar omsynet til kulturminneverdiane i tråd med føresegnene i omsynssona. Tiltaket endrar bygga sin karakter og er svært synleg frå farleia. Sjøhus låg normalt heilt i sjøkanten slik at ein kunne lasta og lossa direkte frå båtar frå sjøen. Nausta låg vanlegvis litt inn på land, like over flomålet, med ei båtstø framom slik at ein kunne dra båten ut og inn av naustet. Flyfoto eldre enn 2015 og eldre bilete viser at langsida på sjøhusa har lagt heilt i sjøkanten på nordsida og at det var ein mindre steinplating/fylling mellom bygga. Framfor naustet (sørsida av holmen), der det no er bygd treplating, var det tidlegare ein skrå bakke der ein kunne trekka opp båten. Den store treplatingen rundt desse bygga reduserer slik bygga sin historieforteljande verdi.

Me har forståing for at treplatingen rundt bygga kan gjera vedlikehald av sjøbuene enklare, men det finst andre løysingar for dette som er langt mindre omfattande og som ivartar kulturminneverdiane i større grad.»

Kart/foto





Nyaste flyfoto



Flyfoto 2011

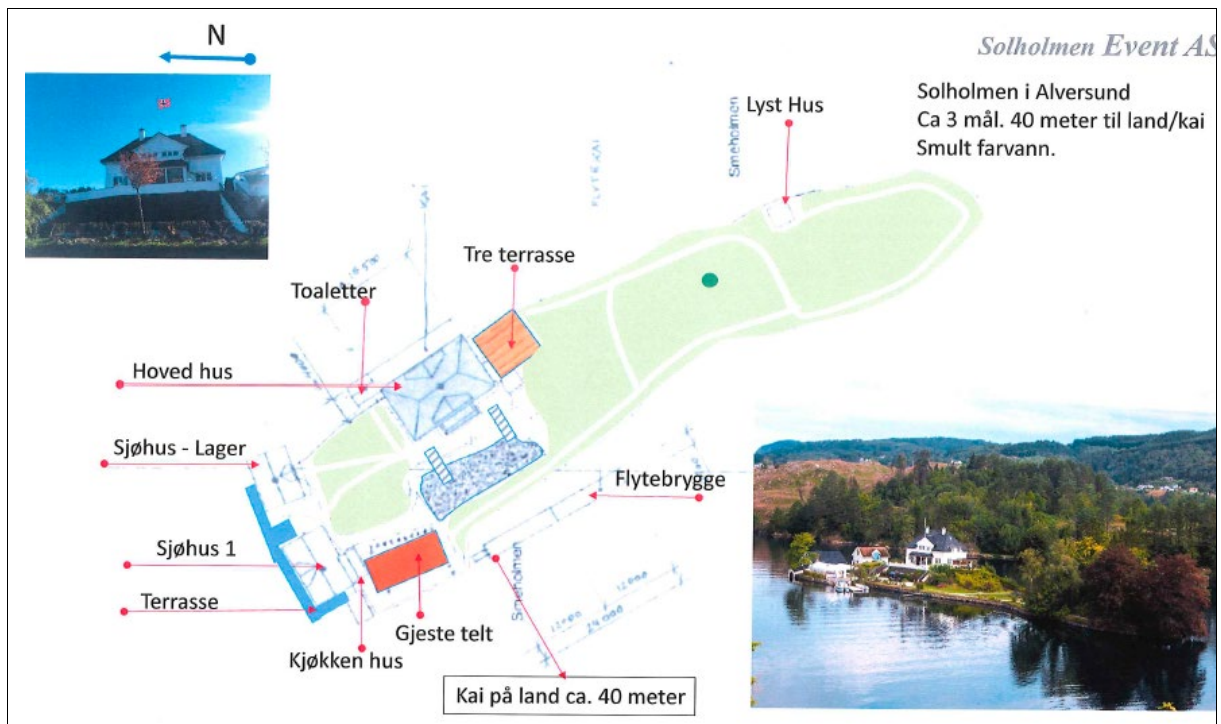
Gapahuk/bod



Terrasse – sjøhus 1



Situasjonplan, vedlagt søknaden



Visuelle kvalitetar

Fritidsbustaden og de eldre bygga knytt til denne har høg kulturminnestatus i dette området, og her syner vi til uttale i frå kulturavdelinga i kommunen. Bygget er godt synleg og da særskilt langs sjøvegen. Fritidsbustaden har skjeldne kvalitetar som gjer det særskilt viktig å verne om og som vert eit viktig moment når ein vurderer den indre farleia sine kvalitetar.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Statsforvaltaren i Vestland klagar med dette på dispensasjon for terrasse i nord og flytebrygge i utval for areal, plan og miljø sitt vedtak den 30.08.23, sak 102/23.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Vi viser til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) der det mellom anna står:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress»

Statsforvaltaren var negativ til dispensasjon i brev datert 18.05.2021. Vi var tydelege på at vurderingane kring tiltaka vil vere annleis for ein fritidsbustad, enn for næring. Vi vurderte at særleg terrassen i nord ville vere negativ for strandsoneverdiane i området. Vi vurderte også at flytebrygga ikkje burde vere større en naudsynt.

Solholmen ligg i sone 2 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona, der det skal svært mye til for å gje dispensasjon frå byggeforbodet. Området ligg også i den indre farleia som er regna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Oppleving av landskap og kulturmiljø er sentrale verdiar i området.

Statsforvaltaren vil presisere at denne dispensasjonen skil seg i vesentleg grad frå den midlertidige dispensasjonen i 2018. Det var eit klart premiss at tiltaka var til næringsverksemd, og at det skulle utarbeidast ein reguleringsplan for denne næringsverksemda. Dispensasjonen no gjeld tiltak knytt til ein fritidsbustad. Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er tydelege på at avklaringar av arealbruk i strandsona skal planleggast. Det står òg at areal til mellom anna næring, bør prioriterast framfor areal til fritidsbustader. Det er no gitt dispensasjon for fleire

tiltak i strandsona knytt til ein fritidseigedom. Tiltaka er som nemnt plasserte i eit område med sterkt byggepress og store strandsoneverdiar.

Eigedomen ligg sentralt i Den indre farleia, som er regna som kulturmiljø og landskap av nasjonal verdi. Tiltaka vil påverke opplevinga av landskapet. Vi viser også til uttale frå kulturavdelinga i Alver, som skriv at Solholmen er eit viktig og svært eksponert kulturmiljø sentralt i Den indre farleia. Dei vurderer at treplattingen framfor og kring naustet og sjøhuset ikkje tek i vare omsynet til kulturminneverdiane, i tråd med føresegna til omsynssona (H570) for Den indre farleia i kommunedelplanen for Knarvik- Alversund med Alverstraumen. Statsforvaltaren vil peike på at omsyn til kulturmiljø også er ein sentral del av strandsoneforvaltninga, og vi er samd i terrassen framfor desse bygga vil vere uheldig for kulturmiljøet.



Sjølvsagt om det truleg ikkje vil vere naturleg for ålmenta å gå i land på denne sida av holmen, vil likevel terrassen framfor sjøbuene i nord auke privatiseringa av holmen og ut i sjøen. Ein terrasse har ein mye større privat sone rundt seg enn sjøbu/naust har.

Sjølvsagt om det truleg ikkje vil vere naturleg for ålmenta å gå i land på denne sida av holmen, vil likevel terrassen framfor sjøbuene i nord auke privatiseringa av holmen og ut i sjøen. Ein terrasse har ein mye større privat sone rundt seg enn sjøbu/naust har.



Når det gjeld flytebrygga, så gav administrasjonen dispensasjon for ei mindre flytebrygge, slik at det skulle vere trygg tilkomst til holmen. Utval for areal, plan og miljø har no gitt dispensasjon for ei flytebrygge som omsøkt. Det er opplyst at den er 24 meter lang. Den totale lengda på flytebrygga her ser ut til å vere om lag 35 meter lang (målt på ortofoto frå 2020). Flytebrygga går langt ut i sjøen, og beslaglegg fellesareal i sjø og

påverkar landskap i området negativt. Flytebrygga er langt større enn kva som er naudsynt for ei fritidsbustad. Vi vurderer at både arealformåla i sjø og strandsoneinteressene vert vesentleg tilsidesett i vedtaket.

Oppsummering

Statsforvaltaren vurderer at arealformåla i kommunedelplanen og nasjonale interesser i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for terrasse og flytebrygge jf. pbl. §§ 1-8 og 19-2, andre ledd første setning.

I tillegg kan Statsforvaltaren ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då etter vårt syn ikkje oppfylte. Statsforvaltaren finn difor å måtte klaga på Utval for areal, plan og miljø sitt vedtak av 30.08.23, sak 102/23.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon.

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

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Terrasse mot sjø

Som tidligare nevnt er Solholmen Invest AS i stor grad enig med statsforvalterens om at Solholmen utgjør en svært sentral del av Den indre farleia og nettopp derfor også har en unik posisjon sammenlignet med andre holmer langs kysten vår. På tross av sin status som fritidseiendom inneholder eiendommen kvaliteter som er viktig for omgivelsene - både fastboende og for båter som ferdes langs Den indre farleia. Slik vi ser det vil ikke denne terrassen privatisere strandsonen, farleien eller holmen noe mer enn tidligere, det er svært grunt på nordsiden av holmen og området som dekkes av terrasse har hverken tidligere eller nå kunne vært til nytte for noen. Støttestøylene til terrassen blir synlig ved fjæra sjø som er beskrivende for hvor grunnstet det er.

I statsforvalterens klage nevnes det også bla at « **Området ligg også i den indre farleia som er regna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Oppleving av landskap og kulturmiljø er sentrale verdier i området.** » Både opplevelsen og kulturmiljøet av Solholmen vil svekkes ved negativt vedtak mot dette tiltaket. Solholmen invest AS ønsker og bidra til at allmennheten får den tilgangen som ikke eksisterte før 2010. Solholmen var som nevnt tidligere - overgrodd ved overtagelse og nærmest mulig falleferdig, dette påstår vi at ikke ville bidratt til noe særlig nasjonal interesse over tid og det ville heller ikke bidratt til noe god opplevelse av landskapet og kulturmiljø i området.

Som Alver kommune nevner i sitt vedtak om dispensasjon « **Prosjektet den Indre Farleia, som kommunestyra i dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy har slutta seg til, legg og opp til å få vitalisert Alverstraumen, og at det vert lagt til rette for publikumsretta aktivitetar** »

Dette vil det ikke være muligheter for uten en allmenn interesse samt eiere som ønsker å bidra til det. Solholmen har siden før 2010 vært eid av private og som nevnt ikke gitt muligheten til tilgang for andre, dette har Solholmen Invest snudd med å ha gitt tilgang med sine aktiviteter at allmennheten har muligheten til og besøke holmen.

Vi ønsker også å nevne at selv om statsforvalteren hevder at tiltakene ligger i ett område med stort byggepress og store strandsoneverdier så har det ikke kommet klager fra naboer som kunne uttalt seg om de skulle hevdet at dette var negativt for omgivelsene. Det finnes flere andre tiltak i kommunen som både er naboklagd og omtvistet og som burde vært en prioritet fremfor tiltakene som er oppført her UTEN klager.

Flytebrygge

Flytebryggen går ikke langt ut i sjø som forespeilet av statsforvalteren og er heller ikke hverken 35 eller

24m, men pr i dag 12m og vil reduseres ihht godkjent dispensasjon.

Vi mener klart her at fordelene er større enn ulempene og ber om at omsøkte tiltak forblir vedtatt dispensasjon på, slik at det er mulig og bidra til en videre nasjonal interesse som ivaretar både landskap, verdiene og kulturmiljøet i området.»

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

VURDERING

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ein konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn som ligg bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona samt føremålet bruk og vern av sjø.

LNF-føremålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyn bak byggjeforbodet i strandsona er i hovudsak å sørge for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Omsyna bak bruk og vern av sjø er å sikre at naturmangfaldet blir bevart og at ålmenta interesser blir ivaretatt på ein god måte også i sjø.

I interesseavveinga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Dersom dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan» vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Dersom kommunen finn at det «kan» gis dispensasjon, så kan kommunen setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilråa må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering for vedtak A om terrasse i nord og gapahuk/bod:

«Det søkjast no om tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksem. Vi legg vekt på at tidlegare dispensasjonar har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksem, og at dette skulle inngå i ei reguleringsplan. Dette er viktig moment da det var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon at ein skulle utarbeide reguleringsplan og sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Det har ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioda den mellombelse dispensasjon gjaldt og vi kan difor ikkje knytte ny søknad om dispensasjon opp mot tidlegare vurderingar.

Omsynsona «Den indre farleia» har eit særskilt fokus. Denne skal sikre gode kvalitetar på nye bygg og bevare kulturminner og eldre bygg som særpreger området. Solholmen er her helt sentralt.

Omsøkte terrasse:

Denne ligg på utsida av sjøbodane nord på øya. Vi har forståing for behov for vedlikehald av sjøbodane, men vår vurdering er at tiltaket er langt meir omfattande enn å dekke vedlikehaldsbehovet. Dette kan

truleg også løysast på anne vis. Vi syner her til både uttale i frå Statsforvaltar og kulturavdelinga i kommunen, som har gitt ei grundig vurdering av kulturminne og den indre farleia. Administrasjonen er samd i denne vurderinga og finn difor ikkje grunnlag for å gi dispensasjon i frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø for terrassen.

Gapahuk/bod:

Denne er lokalisert oppe ved hovudhuset. Ut i frå teikningar framstår den som ei uteplass og ikkje ei bod. Det går fram av søknad at det er behov for å lagre mellomanna ved for bustaden.

Tiltaket er ikkje stort i seg sjølv, men framstår som frammand i området rundt huset. Vi syner også her til at øya har andre bygg for lagring, slik at ein kan ikkje sjå at det er synleggjort behov for meir lagringsplass. «

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering for vedtak B om oppføring av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustaden:

«Det søkjast no om tiltak knytt til fritidsbustad, og ikkje lengre næringsverksem. Vi legg vekt på at tidlegare dispensasjonar har vore knytt opp til at det gjaldt ei næringsverksem, og at dette skulle inngå i ei reguleringsplan. Dette er viktig moment da det var forutsetnaden for å opne opp for mellombels dispensasjon at ein skulle utarbeide reguleringsplan og sikre Solholmen ei god utforming og bruk. Det har ikkje blitt utarbeida ein reguleringsplan for øya i perioda den mellombelse dispensasjon gjaldt og vi kan difor ikkje knytte ny søknad om dispensasjon opp mot tidlegare vurderingar.

Omsynsona «Den indre farleia» har eit særskilt fokus. Denne skal sikre gode kvalitetar på nye bygg og bevare kulturminner og eldre bygg som særpreger området. Solholmen er her helt sentralt.

Flytebryggje:

For Solholmen er sjøvegen einaste tilkomstveg. I vår vurdering har vi lagt vekt på at flytebrygga har ei god plassering på innsida av øya og ikkje til hinder for anna båttrafikk. Når det gjeld storleiken er denne noko stor. Statsforvaltaren har i sin uttale påpeika at flytebryggja er unødvendig stor til bruk for ein fritidsbustad. Tiltaket er heller ikkje tilstrekkeleg målsett. I vurderinga er det lagt vekt på at Statsforvaltaren har uttala seg negativ til flytebryggja og størrelsen på denne. Kommunen er ikkje uttalt positiv til tiltaket, men i og med at Statsforvaltaren ikkje har vore direkte avvisande ovanfor flytebryggja finn vi grunnlag for å gje dispensasjon for delar av flytebryggja. Når status for eigedomen no vert endra frå næring/turistføremål og tilbake til fritidsføremål vil behovet også endra seg for tilkomst. Flytebrygga må reduserast frå 24 meter og til 6 meter i lengde, og kan ikkje ha større bredde enn 2 meter.

Tre terrasse:

Som nemnd over gjeld ikkje denne vurderinga gapahuk/bod, men kun den resterande tre terrassen rett sør for fritidsbustaden. Slik det ser ut ligg denne i sin heilskap på bakken, og er lite synleg frå sjø og landområda. Bruken er naturleg knytt til fritidsføremålet og det er positivt at denne er plassert i nærleiken av fritidsbustaden. Vi kan ikkje sjå at dette tiltaket sett krossje LNF-føremålet eller byggjegrænse mot sjø vesentleg tilsides, og kan heller ikkje sjå at dette forringer Solholmens kvalitetar.

Etter ei konkret vurdering finn kommunen å kunne godkjenne søknad om dispensasjon for tre terrasse og flytebryggje på vilkår av at flytebryggje vert redusert til ei lengde på 6 meter og bredde på inntil 2 meter.»

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av klagen frå tiltakshavar og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Vurdering i klageomgangen

Vi kan ikkje sjå at det er konkludert eller lagt fram konkrete moment på at vedlikehald er umogleg å få gjort utan terrasse. Byggane er over tiår blitt vedlikehalden utan omsøkte tiltak, og det er en vanlig problemstilling langs kysten. Vi vurderer det slik at terrassen er eit klart framandelement som tilsidesett det bygningshistoriske preget Solholmen har.

Gapahuk/boden er et mindre bygg som vi til dels er einig i er mindre synleg enn dei andre tiltaka. Det er framleis eit framandelement. Vi kan ikkje sjå at det er behov for meir lagringsplass på eigedomen enn dei bygga som ligger der i dag.

Vi gjer merksam på at Solholmen nå er en fritidsbustad og ikkje selskapslokale. Dette er bakgrunnen for kravet til reduksjon av flytebrygga. Solholmen har kun sjøtilkomst og dagens flytebrygge er plassert hensiktsmessig og på langsida vendt vekk frå den større båttrafikken i området. Samtidig kan vi ikkje sjå at det er lagt fram dokumentasjon på et behov for 12 meter lang flytebrygge til fritidsbustaden.

Derimot argumenter tiltakshavar for at Solholmen er ein stor holme med stor kapasitet på tal gjester til fritidseigedomen. Eit ønskje om å ha ei flytebryggje som kan ta imot eit stort tal private gjester er personlege omsyn som har svært liten vekt i ei dispensasjonsvurdering i 100 meters beltet langs sjøen. Statsforvaltaren vektlegg også at flytebryggja for privat bruk til ein fritidsbustad er for stor.

Vidare viser vi her til presedensverknad (andre eigedomar påberoper seg likebehandling) der sjøområda er under press. Det er uheldig å gi en fritidseiendom tillatelse til et så stort tiltak i sjø.

Samla sett er vi tilbake til utgangspunktet om at reguleringsplan er rett løysing i saka. Tiltaka på øya kan

da vurderast som ledd i næringsverksemd samtidig som tiltaka får vere ein del av ein reguleringsplan på fast og permanent basis. Tiltak som er en del av næringsverksemd, vil også gje Solholmen moglegheit til å realisere sitt fremtredande og tydelege potensiale som eit historisk selskapsstad.

Konklusjon

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

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

Vurdering i klageomgangen

Tiltakshavar meiner at flytebryggja dei søkar om er 12m i lengde. Kommunedirektøren har i klageomgangen lagt til grunn at tiltakshavar søkar om ein 12 meter brygge. Dette er altså gjort etter presiseringa frå tiltakshavar i klageomgangen.

Det er derimot på de reine at eksisterande flytebrygge er lengre. Flytebrygga vist i tenkingar i søknaden visar også ein lengre brygge enn 12 meter. Men vi har altså lagt til grunn presiseringa i klageomgangen, om at dei søkar om ei 12 meter lang brygge.

Det er ikkje noko nytt i saka. Klagen frå Statsforvaltaren bygger opp under kommunedirektøren sitt avslag. Kommunen er einig med Statsforvaltaren om at dei rettslege vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er tilstades, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Dispensasjon kan difor ikkje gis.

Subsidiært - APM finn at vilkåra for dispensasjon er stetta. Dispensasjonen sin presedensverknad (like saker skal handsamast likt) gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Presedensverknad tilhøyrrer spørsmålet om kommunen kan gi dispensasjon eller ikkje dersom dei to rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Løye til tiltaket kan seinare kan bli lagt til grunn som krav til likehandsaming. Presedensverknaden er eit tungtveiande argument for at kommunen ikkje kan gje dispensasjon, sjølv om kommunen i klageomgangen finn at dei to rettslege vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevest, jf. forvaltningslovens § 32.

5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige 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.
11. 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:

21.11.2023	Tilsvar til klage frå Statsforvaltaren - gbnr 135/1 Solholmen	2019378
04.10.2023	Klage - Alver - 135/1 - Solholmen - legalisering av flytebyggje mm - dispensasjon	2001031
30.08.2023	Klage på avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen	1930475
08.05.2023	Stadfestar mottatt klage og vurdering av klagefrist - gbnr 135/1 Solholmen	1923386
08.02.2023	Klage på avslag på søknad - gbnr 134/1 Solholmen	1878906
08.02.2023	Klage på avslag på dispensasjon og avslag på søknad om rammeløyve	1878907
16.03.2022	Dispensasjon og rammeløyve for etablering av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 1351 Solholmen	1709192
16.03.2021	F-2 Bilder og kart over Solholmen	1528282
16.03.2022	Avslag på dispensasjon og avslag på søknad om rammeløyve - gbnr 1351 Solholmen	1572073
16.03.2021	Søknad om dispensasjon og rammeløyve GBNR 135/1 Solholmen	1528277
16.03.2021	B-1 Søknad om dispensasjon	1528279
27.05.2021	Søknad om dispensasjon i frå byggje- og deleforbod i strandsona og LNF-føremålet i kommunedelplana - gbnr 1351 Solholmen - utfale kultur	1563078
20.05.2021	Uttale - gbnr 135/1 Solholmen - legalisering av flytebyggje - dispensasjon	1560334
16.03.2021	Søknad om dispensasjon og rammeløyve - gbnr 135/1 Solholmen	1528278
26.05.2023	Sak 17_2127 - Dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til selskapslokale	1933387
26.05.2023	Sak 20_425 - Avslag på søknad om mellombels dispensasjon - gbnr 1351 Solholmen	1933388

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-137/129, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 16.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
153/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av frittstående bygg med 6 utleiebueiningar til Alver hotell AS - tilleggskommunikasjon - 137/129 Alver
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/1237, datert 15.06.2023 og supplert 20.06.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 23.05.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for frittstående bygg på eigedom gbnr. 137/129.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 469/23

Tiltak: Legalisering av frittstående bygg (gjere lovleg det som er ulovleg)

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 137/129

Adresse: Alvervegen 100, 5911 Alversund
Tiltakshavar/eigar: Alver Hotel AS sidan 20.02.1980
Klagar: Alver Hotel AS v/ansvarleg søkjar Cardo 8614 AS

Synfaring er gjennomført av APM den 08.11.2023 saman med administrasjon og sakas partar.

Synfaring er gjennomført av administrasjonen den 25.10.2023.

APM fatta vedtak i møte den 08.11.2023 om å sende saka tilbake til administrasjonen.

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 23/1237 med saknr. 469/23, datert 23.05.2023, om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for legalisering av frittståande bygg med 6 utleiebueiningar i form av suitar/appartementshotell til Alver hotell AS.

APM var på synfaring før møtet den 08.11.2023. Under synfaringa vart det delt ut papir med opplysningar tilknytt tiltaket. Dette var opplysningar om blant anna skilt, fartsdemparar og oppstartsmøte for reguleringsplan. APM fatta vedtak i møte den 08.11.2023 om å sende saka tilbake til administrasjonen for gjennomgang av dokumenta for så å fremje ny sak.

Vedtaket av 08.11.2023 om å sende saka tilbake til administrasjonen for gjennomgang av dokumenta for så å fremje ny sak har følgjande ordlyd:

«Utval for areal, plan og miljø 08.11.2023:
Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå Ståle Hauge-Åp:

Saka vert utsett. Det vart delt ut papirer med opplysningar om saka under synfaringa frå tiltakshavars side. Utvalet ber administrasjon om å gå gjennom dokumenta og fremma ny sak.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 134/23 Vedtak:

Saka vert utsett. Det vart delt ut papirer med opplysningar om saka under synfaringa frå tiltakshavars side. Utvalet ber administrasjon om å gå gjennom dokumenta og fremma ny sak. «

Vurdering av opplysningar gjeve under synfaringa

Administrasjonen har gjennomgått opplysningane gjeve til APM under synfaringa den 08.11.2023. I den anledning har vi fremja ny sak med handsaming i møte den 29.11.2023.

Utgangspunktet tas i PM (Plan- og miljøutvalet) i Lindås kommune sitt vedtak av 10.06.2015 i sak 14/7433 med saknr. 092/15 om mellombels dispensasjon i 5 år for tiltaket på vilkår om blant annet om mellombelse trafikktryggleikstiltak og godkjent reguleringsplan. Dette er blant annet tiltak om 30 sone skilt på kommunal veg - Alvervegen og 3 stk. fartsdemparar i den kommunal vegen – Alvervegen.

Vilkår for utgått mellombels dispensasjon – avbøtande trafikk sikringstiltak

PM gav den 10.06.2015 med saknr. 092/15 mellombels dispensasjon i 5 år for tiltaket på vilkår:

PM - vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 sine punkt §2.3 og §2.3.19 - for oppføring av 6 bueiningar på gbnr 137/129. Vedtaket har heimel i P&B-lova §19.2 jf. §11.6 (disp frå kommuneplan)

På følgjande vilkår:

- 1.) Dispensasjon frå plankravet vert avgrensa i tid fram til reguleringsplan er godkjent - innan 5 år.
- 2.) Planoppstart skal være offentlig meldt før det kan gjevast bruksløyve på det mellombelse tiltaket.
- 3.) Dersom det ikkje vert lagt fram eller reguleringsplan ikkje blir godkjent - skal det mellombelse tiltaket fjernes og brukt terreng tilbakeførast til opphavsleg terrengoverflate.
- 4.) Ny privat reguleringsplan skal femne tilkomstveg frå hotellet og sør til vegkryss v/gangveg frå Buheim (mellom Gbnr 137/553 og 137/522).
- 5.) Ny privat reguleringsplan må sikre/vise areal med føremål gangsykkelveg langs tilkomstvegen.
- 6.) som kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden, skal tiltakshavar omgåande etablerast trafikk sikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på

strekningen frå krysset ved Fv565 (v/Kiwi) og fram til hotellet (veglengde ca. 1.000m.), ved

a) - å dokumentere søknad om å sette ned fart til 30 km/t på strekningen.

Dokumentasjonen må vere lagt fram før det vert gitt byggeløyve til det m.b. tiltaket.

b) - å koste/gjennomføre skilting og legging av 3 stk. fartsdemparar på strekningen før tiltaket kan takast i bruk.

Plan- og miljøutvalet ser fordelane som større enn ulempene med de punkt som skissert over og at trafikk sikringstiltak er avbøtande.

Plan- og miljøutvalet er særskild nøgd med tiltaket som gir næring og samfunnsutvikling.

Klagar viser til at i samsvar med vilkåra i dispensasjonsvedtaket, om 30 sone skilt på kommunal veg - Alvervegen og 3 stk. fartsdemparar i den kommunal vegen – Alvervegen, så var søknad fremja til Teknisk drift i Lindås kommune om skiltplan for 30-sone i Alvervegen og for etablering av 3 stk. fartsdemparar.

På denne bakgrunn legg kommunen til grunn at vilkår 6 i dispensasjonsvedtaket av 10.06.2015 er oppfylt.

Vidare viser klagar viser til at tiltakshavar kan utarbeide og få godkjent reguleringsplan innan 2 år då dei tidlegare har gjennomført naudsynt arbeid og funnet løysing på uavklarte spørsmål.

Kommunen legg til grunn at klagar er gjeve moglegheit til å utarbeide reguleringsplan, men dette er ikkje blitt gjennomført av klagar. Plankravet står sterkt. Kommunen viker ikkje frå tidlegare vurdering ved søknaden om å gi avslag på omsøkt tiltak, sjølv om vilkår 6 i gjeve dispensasjon frå 2015 er oppfylt om mellombelse trafikktryggleikstiltak i påvente av reguleringsplan. Gjeve dispensasjon frå 2015 er utgått på dato, sjå vilkår 1. Planoppstart er ikkje offentleg meldt, sjå vilkår 2. Tiltaket skal difor fjernast og terreng skal tilbakeførast, sjå vilkår 3. Vilkår om kva ein reguleringsplan skal innehalde, herunder planområdet og krav om gang- og sykkelveg gå fram av går fram av vilkår 4-5.

Kommunen viser difor til den vurderinga som vart gjeve i saksframlegget den 08.11.2023 (forutan det faktum at vilkår 6 i dispensasjonsvedtaket av 10.06.2015 er oppfylt.)

«Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Første spørsmål er om dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Omsynet bak plankravet er å kunne sikre ei heilskapleg, berekraftig og gjennomtenkt utvikling av området. Infrastruktur vert løyst i plan ved at det gis løysning på veg/avkøyrse, vatn og avlaup. Plankravet sikrar openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege og private partar, jf. pbl. føremålsbestemmelse §1-1.

I sak 14/7433, så vart det vektlagt frå tiltakshavarar/klagarar side at parallelt med mellombels dispensasjon så skulle det utarbeidast detaljreguleringsplan (plankravet krevjar detaljreguleringsplan). Tiltakshavar argumenterte for ca. 9 å sidan at dei trafikale forhold var tilfredsstillande (utan avbøtande

tiltak), det var anstrengt økonomi for hotellet og hotellet var å anse som ein hjørnestein bedrift i lokalsamfunnet i Nordhordland. Dette er dei same argumenta for dispensasjon frå plankravet som er fremja i noverande sak.

I noverande klage ca. 9 år seinare, så vektlegg klagar at dei har utført dei mellombelse trafikktryggleikstiltak som skulle avbøte for manglande trafikktryggleik i den mellombelse perioden som reguleringsplanen vart utarbeida. Klagar viser til at tilkomstvegen har 30 fartsgrensesone samt 3 stk. fartsdempingar og at tilkomstvegen til hotellet ikkje lengre vert nytta som skuleveg.

Kommunen presiserer at 30 fartsgrensesone og eventuelle fartsdempingar er mindre avbøtande trafikktiltak. Mindre og avbøtande trafikktiltak på eksisterande veg kan ikkje kompensere for manglande regulering. Ein planprosess vil sikre ein meir gjennomtenkt og heilskapleg utforming av hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgjekrav, herunder sikre areal og utarbeiding av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Særleg med tanke på at tilkomstvegen framleis nyttast av skulebarn i området på både dag/ettermiddag/kveld og som offentleg turveg for dei lokale i området, så vil tilkomstvegen sin tilstand og utbetring for dei mjuke trafikantane vere ein del av ein planprosess før kommune gir løyve til nye tiltak til Alver hotell, jf. pbl. §19-2 tredje ledd.

Også openheit, forutsigbarheit og medverknad for både offentlege instansar, herunder Statsforvaltaren i Vestland og Statens Vegvesen samt naboar i form av både private og næringsdrivande i området, herunder fastbuande, Alver hjort og Romarheim AS, får moglegheita til å uttale seg og å vere med i planprosessen, jf. føremålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Det er også viktig å avklare korleis Alver hotell på best mogleg måte skal kunne utnytte sin eigedom for vidare, der plassering av bygg og terrenginngrep finn stad i nærleiken av eit større landbruksområde med omsynsone landbruk. Ein planprosess vil også ta for seg både næringsdrifta til hotellet og omsynet til landbruket. På denne bakgrunn vil ein planprosess sikre alle interesser i motsetnad til ein enkeltstående dispensasjon.

Dei omsyna som ligg bak plankravet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Andre spørsmål er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

I interesseavveinga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, herunder økonomi, men det skal fortsatt først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Klagar er av den oppfatning at fordelane er klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre

punktum. Statens Vegvesen sin negative uttale av 08.05.2023 viser eit anna ståstad. Dei viser til at ein plan vil blant anna sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar og sikre areal til for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs tilkomstvegen på ca. 1000m på lik linje med PM vedtaket av 10.06.2015. Gang- og sykkelveg er i dag kun sikra eit lite strekk ved avkjørsel fylkesvegen. Den manglande vurderinga av alle interesser synar at ulempene med dispensasjon frå plankravet for det frittståande bygget gjer seg gjeldande med stor tyngde.

Vidare viser klagar visert til at hotellet har hatt økonomiske utfordringar som følge av krisa i oljebransjen, pandemien og auka straumpris. Den midlertidige dispensasjonen frå plankravet på 5 år var gitt i 2015. Dispensasjonen heldt på å utløpa innan pandemien begynte i 2020, og hadde utløpt innan straumkrisa i 2021. Økonomiske utfordringar som følge av krisa i oljebransjen, pandemien og auka straumpris kan difor ikkje påberopast.

Det er kommunen si vurdering er at det ikkje ligg føre fordelar for andre enn kjøpar ved at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet for det frittståande bygget. Noverande søknad i 2023 er på lik linje som søknaden i 2014 i hovudsak grunngjeven med personlege tilhøve i form av økonomi og dette argumentet har liten vekt sett i lys av dei samtlige interesser som ein detaljregulering skal avklare.

Klager viser også til at det også er en samfunnsmessig fordel at det drives en fullskala hotell Frekhaug-Knarvik-Alversund området. Plankravet er ikkje til hinder for at det drives hotell. Kommunen er derfor ikkje imot at det drives hotell i området. Derimot finner kommunen det svært positivt at hotellet er ein aktiv bidragsgivar til lokal næringsverksemd. Kommunen er imidlertid opptatt av at alle interesser i området skal bli høyrte og ivareteken gjennom ein planprosess, jf. føremålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Dette er også eit sektormyndre er opptatt av, herunder Statens Vegvesen om trafikktryggleik.

Reguleringsplan vil også vere til fordel for Alver hotell då dei ikkje må søkje dispensasjon for eitkvart nytt tiltak som ønskes gjennomført da tiltaka vere ein del av ein detaljreguleringsplan og såleis i samsvar med plan. Samtlige interesser vert difor ivareteken gjennom ein detaljreguleringsplan og ikkje ein enkelståande dispensasjon.

Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades. Søknaden om dispensasjon frå plankravet for frittståande bygg med 6 utleigeeiningar til Alver hotell AS vert avslått, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad og kravet om likebehandling for like rettslege og faktisk saker er ein del av «kan»

vurderinga til kommunen. Det opp til kommunen å avgjere om det er ønskeleg å gje dispensasjon eller ikkje med omsyn til presedens og likebehandling såframt dei rettslege vilkåra i pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt.

Klagar meiner det ikkje er fare for presedens i saka då vår sak er unik med si hotelldrift. Kommune legg til grunn at det er fare for presedens i saka. Det er omsøkt eit større frittståande bygg i saka med 6 utleigeeiningar til bruk i næringsverksemda til hotellet. Dette vil sende eit signal til kommunen sine innbyggjarar, både private og næringsdrivande, at det vil vere i orden å kunne få godkjent større bygg med fleire enn to einingar utan å utarbeide reguleringsplan. Vanlig praksis i Alver kommune er å kreve reguleringsplan frå eining nr. 2. Det vil difor føre til eit press på å få byggje/bruke bygg med fleire enn to einingar utan reguleringsplan. Dette vil også kunne føre til krav om likebehandling og uheldig presedensverknad for framtidige saker om dispensasjon.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom kommunen finn at det «kan» gis dispensasjon, så kan kommunen setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkår må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Det var kommunen sin intensjon at dei avbøtande tiltak i form av redusert fartsgrense og fartsdempar kun mellombels skulle avbøte for manglande reguleringsplan. Ein planprosess vil avklare tilhøva rundt tilkomstvegen. Ein plan vil blant anna kunne sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar og sikre areal til for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs tilkomstvegen på ca. 1000m. Dette er kostbare tiltak for hotellet, men samtidig så skal ikkje hotellet settast i en gunstigare posisjon enn andre innbyggjarar/næringsdrivande i kommunen som vil møte plankravet ved tiltak på eigedomen.

Dessutan er det ca. 9 år sidan vilkår for dispensasjon vart gjeve og trafikkbilete i dag må under ny vurdering i ein planprosess. Sjølv om auke i trafikk er vist av klagar å vere liten med 5% auke, så er det uheldig å tillate nye tiltak utan at det samtidig settast krav om utarbeiding av reguleringsplan for hotellområdet og tilkomstveg samt rekkefølgjekrav, herunder sikre areal og utarbeide av gang- og sykkelsti for dei mjuke trafikantane. Samtlige interesser, herunder offentleg mynde sine saksområde, naboar og mjuke trafikantar vert avklart i ein planprosess. Problemet i vår sak er at Alver hotell ikkje viser nokon vilje til å iverksette ein planprosess og få godkjent reguleringsplan.

Tiltakshavars manglande vilje til å starte opp og utarbeide ein reguleringsplan viser at ytterlegare vilkår, om godkjent reguleringsplan og eventuelle mellombelse avbøtande trafikksikringstiltak i påvente av godkjent reguleringsplan, ikkje er rett løysing i saka.

Alver hotell sin manglande vilje til å utarbeide reguleringsplan gjer at kommunen ikkje kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum.»

Ytterlegare opplysningar i saka er gjeve i saksframlegget til APM møtet den 08.11.2023.

Konklusjon

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. 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.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. 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.
5. 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.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. 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.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige 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.
11. 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:

13.11.2023	Synfaring Alver Hotel - handsaming i utvalet	2018403
13.11.2023	Søknad om redusert fartsgrense	2018404
13.11.2023	Anmodning om oppstartsmøte	2018405
13.11.2023	Epost-korrespondanse	2018406
13.11.2023	Faktura	2018407
13.11.2023	Ordre	2018408
13.11.2023	Epost-korrespondanse	2018409
13.11.2023	Skiltplan	2018410

13.11.2023	Bilete	2018468
09.11.2023	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for legalisering av frittstående bygg med 6 utleiebueiningar til Alver hotell AS - 137/129 Alver	2008182
20.06.2023	klage dispensasjon - utfyllende	1949674
16.06.2023	Fristavbrytende klage - sak 469/23 dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1947917
24.05.2023	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon på gbnr 137/129 Alver	1931358
08.05.2023	Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1924031
26.05.2023	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/129 Alver	1923385
08.02.2023	ORG PDF - Dispensasjon med vedlegg	1878682
08.02.2023	Søknad om dispensasjon og søknad om oppsettende virkning - gbnr 137/129 Alver	1878750
08.02.2023	Søknad om dispensasjon og søknad om oppsettende virkning - gbnr 137/129 Alver	1878681
08.02.2023	Nabovarsel	1878751
08.02.2023	Historiske dokument	1878752
20.02.2023	Stadfesting på opphøyr av bruk - gbnr 137/129 Alver	1884146
01.02.2023	Orientering om oppstart av tvangsmulkt - gbnr 137129 Alver	1873430
30.10.2023	Sak 14_7433 - Rammeløyve - gbnr 137_129 Alver	2008185
22.10.2023	Sak 14_7433 - Situasjonsskart rammesøknad Alver Hotel	2008186
22.10.2023	Sak - 14_7433 - Situasjonsplan endring Alver Hotel	2008187
22.10.2023	Sak 14_7433 - Løyve til igangsetjing (1) - gbnr 137129 Alver	2008188
30.10.2023	Sak 14_7433 - Svar på ny søknad om dispensasjon - Gbnr 137_129 Alver	2008190

Arkiv:

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

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

14.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
154/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023
	Alver kommunestyre	

**Detaljregulering for Holme bustadområde, gbnr. 310/39 mfl. - 2. gongs handsaming
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Holme bustadområde, PlanId 1256 2016 0007, som vist på plankart sist datert 03.07.2023 og med føresegner av revisjonsdato 07.11.2023.

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

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Kjell Harald Brakstad legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Holme,

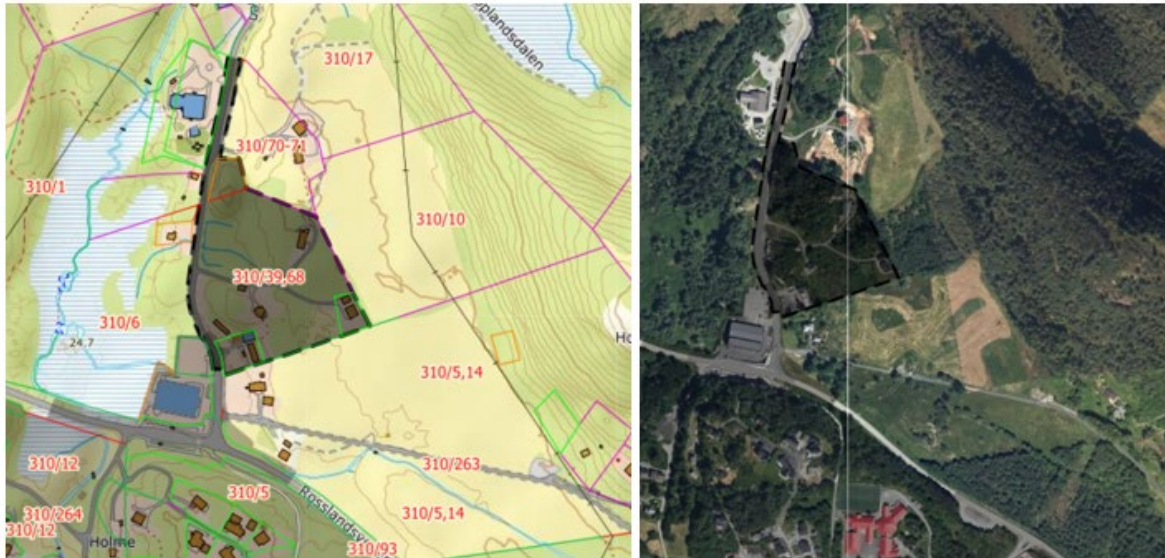
gbnr. 310/39. Planområdet er på om lag 30 daa og omfattar eit området på Holme i Meland.

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.



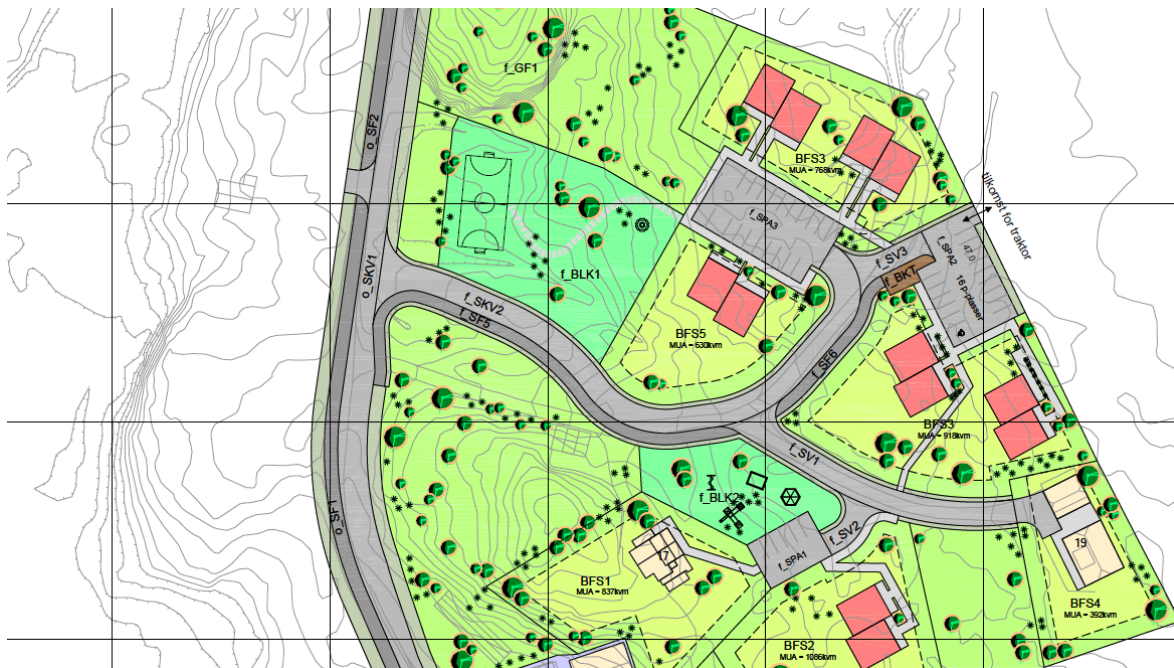
Oversiktsbilder, planomriss i grå skravur

På motsett side av Melandsvegen finn vi Blåklokka barnehage i nord og daglegvarebutikk (Kiwi) i sør. Vestbygd skule ligg like i nærleiken, på sørsida av Rosslandsvegen.

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

Kort om planforslaget

Planforslaget legg opp til nye bustader i form av to- og firemannsbustader. Totalt er det planlagt 20 nye einingar. I tillegg inngår 2 eksisterande einebustader som ein del av reguleringsplanen. Sør i planområdet vert eksisteranderørleggjarbedrift regulert til næringsformål.



Utsnitt frå illustrasjonsplan

For fleire opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen, vedlegg 3.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 22.04.2022, som sak 066/22. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet bad om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vart sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- maks bygningshøgde for småhusbusetnaden og næringsområdet må definerast i

føresegnene slik at den fell innfor 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 bueninga.
- 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.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 12.05.2022 – 24.06.2022. Det kom 6 uttaler til planforslaget frå offentlege høyringsinstansar, medan det kom inn 1 merknad frå privat part.

Oppsummering av merknader og korleis dei er handsama i plan, er gjort greie for i vedlegg 6 og 7. Materialet er vurdert som tilfredsstillande. I uttalanene/merknad vart det i hovudsak peikt på følgjande:

- Talet på bustader er for høgt i høve lokalisering. Det bør ikkje byggast meir enn 20 einingar.
- Kravet om universell tilgjenge må presiserast.
- Det er for få snuareal.
- Det må stilast rekkefølgekrav til opparbeiding av kryss til fylkesveg før igangsetting.
- Fortau bør flyttast til sørsida av avkøyrse f_SKV2.
- Byggegrense mot fylkesveg må setjast til 15 meter.
- Veg i planområdet gir tilkomst til gbnr. 310/10 og 17. Vegretten må oppretthaldast.

Statsforvaltaren fremja motsegn til planforslaget på bakgrunn av at talet bustadeiningar (30 bueiningar) utfordra dei statlege planretningslinjene for bustad-, areal- og transportplanlegging. Og vidare at arealet ikkje ligg i ei vekstsone, og vil vere i konkurranse med bustadutvikling på Frekhaug. Dialogmøte vart gjennomført 23.08.2022.

I tida etter offentlig ettersyn har planforslaget blitt omarbeida for å imøtegå motsegna. Framlegget har også vore på ei ny avgrensa høyring til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren. I brev

datert 09.06.2023 frå Statsforvaltaren vart motsegna til plan formelt trekt.

Endringar etter offentlig ettersyn

Endringar sommar gjort etter at planen var høyring og fram mot 2. gongs handsaming, er lista opp i merknadsskjema vedlegg 6, side 7.

Dei viktigaste endringane er:

- Talet nye bueiningar er redusert til 20, i samsvar med merknad frå Statsforvaltaren i Vestland. Som følgje av reduksjonen er det gjort om på fordelinga av bustadareal innafor planområdet. Det har også vore naturleg gjere tilpassingar for regulerte vegar, parkeringsplassar, friområde og leikeplassar.
- Byggegrensa mot fylkesvegen er justert innafor BKB1.
- Føremålet for friområda er endra frå friområde til naturområde – grønstruktur.
- Parkeringsplassen f_SPA1, som låg like aust for fylkesvegen, er teke ut av planen.
- Fortauet langs tilkomstvegen til nye bustader (fortau f_SF5) er flytta til sørsida av

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. Øvrige tema utover det som er kommentert under er rekna som tilfredsstillande løyst i planforslaget.

Estetikk/byggehøgder/utnytting

For frittliggande bustader innafor planområdet er største mønehøgd 9 meter og største gesimshøgd 8 meter. Maksimal mønehøgd og gesimshøgd målast frå gjennomsnittleg planert terreng. Utnyttingsgrad er sett til %BYA= 30%.

Etter offentlig ettersyn har føresegnene blitt supplert med krav om gode arkitektoniske kvalitetar og varige materialval for alle nye bygg i området.

Parkering

Parkering vert i hovudsak løyst på felles parkeringsareal. Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per bueining, som er i tråd med overordna plan. Jf. overordna plan er det ikkje krav til sykkelparkering for bustadbygga. Det for forretningsområdet sett krav til 0,2 parkeringsplassar for sykkel per 40m² BRA.

Rekkefølgekrav

Mindre deler av området er ligg under marin grense, som tilsei at det kan vere kvikkleire i grunnen. Som eit føre-var-prinsipp er det tatt inn føresegn som sikrar at reell fare for områdeskred av kvikkleire må avklarast før det vert gjeve rammeløyve. Rapporten skal utarbeidast i tråd med NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Privatrettslege forhold

I samband med høyringa kom det inn merknad om vegrett til landbruksarealet på gbnr. 310/10 og 17 som går via planområdet. Planforvaltning tar ikkje stilling til privatrettslege forhold, men har bedt forslaggstiller skissere ei eventuell gjennomkøyring for traktor. Illustrasjonsplan, vedlegg 5, viser at det skal vere mogleg å nå landbruksarealet via parkeringsplassen f_SPA2.

Landbruksarealet kan også nåes via tilkomsten til gbnr. 310/70-71 som har avkøyrse om lag 130 m lenger nord på Melandsvegen, like ved Blåklukka barnehage. Det er opplyst at grunneigar av landbruksarealet også har vegrett her.

Barn og unges interesser/folkehelse/universell utforming

Innanfor planområdet er det avsett fleire lokalitetar for lek og samvær. Planområdet ligg i kort avstand både til skule og barnehage, og forholda ligg til rette for at ein kan nå desse utan å nytte

bil. I område avsett til grønstruktur er det tillat med opparbeiding av stiar/gangveggar og benkar/bord som gjer det meir attraktivt å ferdast i skog og mark i nærleik av sin eigen bustad. Planen har ingen negativ verknad på det arealet som Blåklukka barnehage brukar.

Videre sikrar planen for Holme at 50% av nye bueiningar skal vera universelt tilgjengeleg. Etter høyring er det i føresegnene spesifisert kva bygg og etasjar det gjeld. Planen stiller og krav til at leikeplassar og gang- og sykkelveggar skal vera universelt utforma.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Plankonsulent har gjennomført ei vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12, i kapittel 4.6 i planomtalen. Det er ikkje registrert raudlista eller trua naturmangfald innanfor planområdet. Utanfor plangrensa er det gjort greie for registreringar av myrrikse og dvergspett, men ein vurderer at desse ikkje vil verte råka ved utbygginga som er lagt fram.

Økonomi

Planen legg til rette for 30 nye bustadeiningar som kan føre til auke på Vestbygd skule og Blåklukka

barnehage. I høve infrastruktur overtar Alver kommune leidningar der det vert etablert

hovudvassleidning.

Konklusjon

Kommunedirektøren sluttar seg til hovudformålet frittliggjande bustader med grønstruktur, og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslag til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

21.11.2023	1 Plankart - Holme 03.07.23	2018592
21.11.2023	2 Føresegner - Holme 07.11.23	2018593
21.11.2023	3 Planskildring - Holme 07.11.23	2018594
21.11.2023	4 Risiko- og sårbarhetsanalyse - Holme 07.11.23	2018595
21.11.2023	5 Illustrasjonsplan 069019197A01 - Holme 07.11.2023	2018596
21.11.2023	6 Merknadsskjema, offentlig ettersyn - Holme 07.11.23	2018597
21.11.2023	7 Merknadsskjema, begrenset høring - Holme 29.08.23	2018598
21.11.2023	8 VA- Rammeplan - Holme 23.10.2023	2018599
21.11.2023	8a Vedlegg 1 VA- kart - Holme 24.10.23	2018600
21.11.2023	8b Vedlegg 2 Skisse avrenning overvann dagens situasjon 05.10.20	2018601
21.11.2023	8c Vedlegg 3 Oversikt avrenning etter utbygging 25.08.23	2018602
21.11.2023	9 RTP - Holme 04.05.23	2018603
21.11.2023	9a RTP - Sporingskurve - Holme 24.04.23	2018604
21.11.2023	10 069019197C01 - Holme - REV.B 03.07.2023	2018605
21.11.2023	11 069019197D01 - Holme - REV.B 03.07.2023	2018606
13.11.2023	12 Vedtak offentlig ettersyn - Holme	2018607

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263201407,
Plannavn-1263-
201407, Komnr-4631,
FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

15.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
155/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023
	Alver kommunestyre	

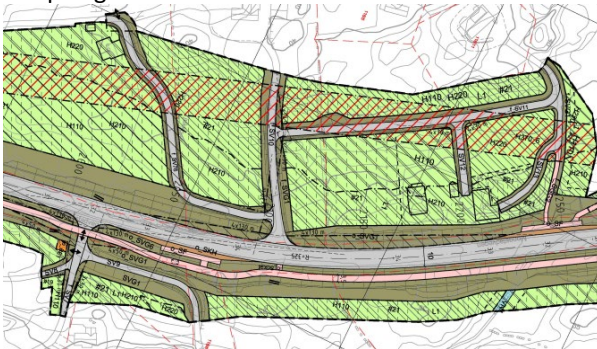
Ny handsaming av klage på reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad til Mongstad

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Alternativ 1:

Følgjande klager i sak 20/1203 på vedtak med saksnr. 038/22, datert 07.04.2022, om godkjenning av framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad frå Alver kommunestyre, vert tekne delvis til følgje.

1. Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/ 1. Klagen vert delvis teken til følgje ved at det vert lagt inn eit føresegnsområde (bestemmelsesområde) på plankartet med teikningsutsnitt 003, vist på figur nedunder:



I føresegnene i eige punkt til dette føresegnsområdet skal det stå:

Innanfor føresegnsområde (ved gnr 118 bnr 1 m.fl.) skal det i samband med utarbeiding av byggeplan leggjast vekt på følgjande:

- Optimalisering av landbruksvegar, som sikrar tryggare kryssing over fylkesvegen. "det blir gjort en endring i reguleringsplanen og lagt til rette for trygg passasje for landbruk og mjuke trafikanter av fylkesveien ved gnr. 118, bnr. 1, ved hjelp av undergang eller overgang.
- Tilkomstveg til naboeigedomen gnr 118 bnr 2 og 11 må leggjast meir parallelt med fylkesvegen i starten, og slik at ein også unngår at garasjen/ uthuset på gnr 118 bnr 1 må rivast.

2. Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7 . Klagen vert teken til følgje ved at reguleringsplanen ikkje går lenger nord enn til innmarka på gnr. 126 bnr.1, profil 9110. Nytt reguleringsplankart må lagast for teikning nr 013 og teikning 014 går heilt ut. Føresegnene og planskildringa må reviderast i samband med denne endringa på plankartet.

Kommunestyret sender saka tilbake til administrasjonen for innarbeiding av planendringane i medhald av at dei to klagane er delvis tekne til følgje, jf. punkta ovanfor.

Dei andre klagene frå følgjande personar vert ikkje tekne til følgje:

3. Rita Waagenæs – gbnr 116/79

4. Harry Michal Rosnes – gbnr 117/3

5. Karstein Stene – gbnr 116/36

Grunngjevinga knytt til dei andre tre klagene går fram av saksutgreiinga.

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

Administrasjonen følgjer opp kommunestyret sitt vedtak med naudsynte endringar i planmateriellet og sikrar vidare saksgang etter plan- og bygningslova kapittel 12.

Alternativ 2:

Klagene i sak 20/1203 på vedtak med saknr. 038/22, datert 07.04.2022, om godkjenning av framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad frå Alver kommunestyre, vert ikkje teke til følgje. APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret. Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Politisk handsaming

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

Saka skal avgjerast i kommunestyret

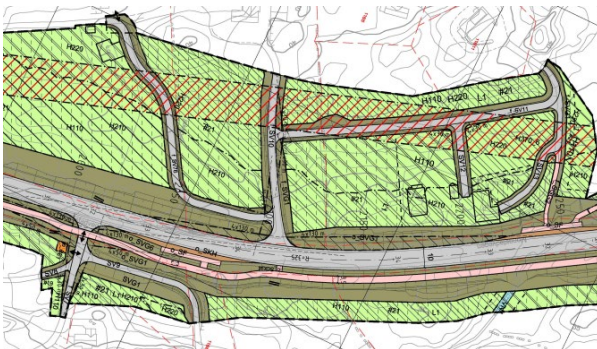
Saka gjeld

Statsforvaltaren i Vestland har oppheva Alver kommune sitt vedtak av 23.02.2023 i sak 007/23 om å endre detaljreguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad. Bakgrunnen for opphevinga av vedtaket er at verknaden for det endra vedtaket som kommunestyret har gjort, ikkje har vore gjennom rett saksprosess.

I realiteten har kommunestyret vedtatt ein endring av planen med ny påfølgjande prosess. Dette omfattar blant anna at før ein vedtok endringane skulle planen vore lagt ut på ny høyring og offentleg ettersyn. Der skulle aktuelle sektormyndar fått høve til å uttale seg om endringane, og eventuelt få moglegheit til å fremje motsegn jf. pbl §§ 5-1 og 12-10.

Dei endringane som vart vedteke var som fylgjer;

- *Lagt inn føresegningsområde (bestemmelsesområde) på plankartet med teiknutsnitt 003, vist på figur nedunder:*



I føresegnene i eige punkt til dette føresegningsområdet skal det stå:

Innanfor føresegningsområde (ved gnr 118 bnr 1 m.fl.) skal det i samband med utarbeiding av byggjeplan leggjast vekt på følgjande:

- *Optimalisering av landbruksvegar, som sikrar tryggare kryssing over fylkesvegen. "det blir gjort en endring i reguleringsplanen og lagt til rette for trygg passasje for landbruk og mjuke trafikanter av fylkesveien ved gnr. 118, bnr. 1, ved hjelp av undergang eller overgang.*
- *Tilkomstveg til naboeigedomen gnr 118 bnr 2 og 11 må leggjast meir parallelt med fylkesvegen i starten, og slik at ein også unngår at garasjen/ uthuset på gnr 118 bnr 1 må rivast.*
- *Reguleringsplanen ikkje går lenger nord enn til innmarka på gnr. 126 bnr.1, profil 9110. Nytt reguleringsplankart må lagast for teikning nr 013 og teikning 014 går heilt ut. Føresegnene og planskildringa må reviderast i samband med denne endringa på plankartet.*

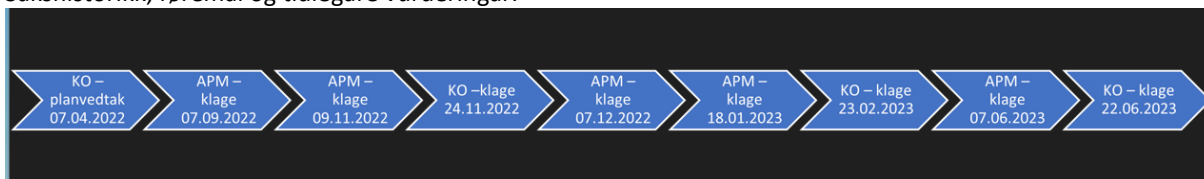
Konsekvensen av opphevinga er at planvedtak av 07.04.2022 i sak 038/22 der kommunestyret godkjente reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg frå Lindås til Mongstad er siste gyldige vedtak.

På vedtak i sak 038/22 datert 07.04.2022 er det motteke klager frå 5 grunneigarar innfor planområdet. Det er klagenes frå grunneigarane som nå skal handsamast på nytt som følgje av at Statsforvaltaren i Vestland har oppheva vedtaket.

For informasjon om planen og klagenes i saka, vert det vist til tidlegare utgreiing i saksframlegg datert 26.08.2022: [Dokument 22/62934 - Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad \(sing.no\)](#)

Historikk

Under er det laga ei kort oversikt over sakshistorikken. For meir utfyllande informasjon, sjå vedlegg med tittel Sakshistorikk, føremål og tidlegare vurderingar.



- **07.04.2022:** Alver kommunestyret vedtar framlegg til reguleringsplan for fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, planid. 1263 201407.
- Kommunestyret sitt vedtak datert 07.04.2022 blir klaga på av 5 grunneigarar i området
- **07.09.2022:** Utval for Areal, plan og miljø (APM) er på synfaring, saka bli utsett for spørsmål/meir informasjon
- **09.11.2022:** APM gjer ei innstilling til kommunestyret om at det vert laga reguleringsplan langs den kommunale Hopevegen med formål å få regulert fortau fram til Mongstadkrysset. Vidare ber utvalet om at det ved seinare byggearbeid blir sett på optimalisering av avkøyringar, tilkomstvegar m.m.
- **24.11.2022:** Alver kommunestyre sender saka tilbake til APM
- **07.12.2022:** APM handsamar klagenes og tar 2 av klagenes til følgje og gjer vedtak om endring av plankart med teikningsutsnitt 003 og at reguleringsplanen stoppar ved profil 9110 på teikning 013. Saka vert sendt tilbake til administrasjonen for innarbeiding av planendringane.
- **18.01.2023:** Ny handsaming i APM der 2 av klagenes vert tatt til følgje og innstillinga går vidare til kommunestyret.
- **23.02.2023:** Alver kommunestyre vedtar APM si innstilling med eit nytt kulepunkt.
- **18.04.2023:** Klage frå Vestland fylkeskommune på Alver kommunestyre sitt vedtak datert 23.02.2023
- **07.06.2023:** APM handsamar klagen frå fylkeskommunen, og tar ikkje klagen til følgje.
- **22.06.2023:** Alver kommunestyre handsamar klagen frå fylkeskommunen. Kommunestyret tar ikkje klagen til følgje og opprettheldt sitt vedtak datert 23.02.2023.
- **02.10.2023:** Statsforvaltaren i Vestland opphevar Alver kommune sitt vedtak datert 23.02.2023.

Klage

Kommunen har mottatt klager frå 5 grunneigarar innafor planområdet over vedtak fatta av Alver kommunestyre av 07.04.20221:

1. Olav Kåre Tykhelle representert av Advokatfirmaet Harris – gbnr 118/1
2. Liv Marit og Øyvind Hope- gbnr 126/7
3. Rita Waagenæs – gbnr 116/79
4. Harry Michal Rosnes – gbnr 117/3
5. Karstein Stene – gbnr 116/36

Vurdering

Administrasjonen har utgreidd saka og klagane i tidlegare saksframlegg. Det vert difor vist til dei vedlagte saksframlegga frå saksgangen som har vore. Det er ei omfattande mengd dokument i saka.

Saksframlegg der Utval for areal, plan og miljø tar stilling til dei 5 klagane, og sender saka tilbake til administrasjonen for ei fagleg vurdering av vedtekne endringar: [Dokument 22/62934 - Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad \(sing.no\)](#)

Saksframlegget der APM og kommunestyret gjer vedtak om å ikkje ta 3 av klagane til følge, medan klagen frå eigar av gbnr 126/7 Hope, og gbnr 118/1 Tykhelle blir vedtatt: [Klagesak på reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad \(sing.no\)](#)

For innsyn i heile saka: [Arkivsak 20/1203 - Plansak Detaljregulering PlanID 1263-201407 - Fv 57 - gang- /sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad \(sing.no\)](#)

Kommunedirektøren legg til grunn den same vurdering og forslag til vedtak som er lagt fram i vurderinga av klagane gjennom den tidlegare saksprosessen.

Dersom kommunestyret ynskjer å ta klagane heilt eller delvis til følge, må saka sendast tilbake til administrasjonen for å sikre rett saksprosess for å få gjennomført endringane.

Dersom vedtaket blir likt som tidlegare vedtak, vil saksgangen til dømes bli sånn:

- Administrasjonen endrar planen i tråd med kommunestyret si innstilling.
- Saka blir lagt ut på høyring og offentlig ettersyn.
- Vestland Fylkeskommune må nytte sin moglegheit til å fremje motsegn.
- Om Vestland Fylkeskommune kjem med motsegn, kan kommunestyret velje å vedta planen med motsegn eller ta motsegn til følge.

I og med at Vestland Fylkeskommune har klaga på kommunestyre sitt vedtak er det pårekeleg at dei vil fremje motsegn mot planen og dei omtala endringane.

Økonomiske konsekvensar

Eventuelle endringar av planen, er noko kommunen må sjølv ta kostnaden med. Det er noko uavklart nå om omfanget av endringane krev at vi må innhente ekstern bistand til oppdatering av plandokument og eventuelle faglege utgreiingar / avklaringar.

Vedlegg i saken:

24.02.2023	Klagesak på reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad	1861911
09.01.2023	Vedlegg 1 - Planskildring	1861912
09.01.2023	Vedlegg 2 - Føresegner	1861913
09.01.2023	Vedlegg 3 - Plankart 1-14	1861914
07.01.2023	Vedlegg 4 - Støyrappport	1861915
09.01.2023	Vedlegg 5 - Fagrapport - Naturmiljø	1861916
07.01.2023	Vedlegg 6 - Fagrapport Økosystem i ferskvatn	1861917
07.01.2023	Vedlegg 7 - Fagrapport Marinkartlegging	1861918

07.01.2023	Vedlegg 8 - Fagrapport Naturressursar	1861919
07.01.2023	Vedlegg 9 - Fagrapport Kulturminner og kulturmiljø	1861920
07.01.2023	Vedlegg 10 - Rapport - Nærmiljø og friluftsliv	1861921
07.01.2023	Vedlegg 11 - Geoteknisk rapport Statens vegvesen	1861922
07.01.2023	Vedlegg 12 - Ingeniørgeologisk rapport	1861923
07.01.2023	Vedlegg 13 - Rigg og marksikringsplan	1861924
07.01.2023	Vedlegg 14 - Faseplaner	1861925
07.01.2023	Vedlegg 15 - Notat - Sidevurdering Gang- og sykkelveg	1861926
07.01.2023	Vedlegg 16 - Notat innspill byggeplanfasen	1861927
07.01.2023	Vedlegg 17 - Støysonekart	1861928
07.01.2023	vedlegg 18 - Plan og profilteikningar	1861929
07.01.2023	Vedlegg 19 - Profilteikningar	1861930
07.01.2023	Vedlegg 20 - Normalprofil	1861931
07.01.2023	Vedlegg 21 - Landskapsplan	1861932
09.01.2023	Vedlegg 22 - VA plan	1861933
09.01.2023	Vedlegg 23 - Samlefil innkomne merknader 2.gongs offentleg ettersyn	1861934
07.01.2023	Vedlegg 24 - Merknadsskjema og endringsskjema - 2 gongs offentleg ettersyn 20.08.2021	1861935
09.01.2023	Vedlegg 25 - Merknader vurdert	1861936
09.01.2023	Vedlegg 25 - VA rammeplan	1861937
09.01.2023	Vedlegg 25 - Vurdering av merknader etter 2. gongshøyring	1861938
07.01.2023	Vedlegg 26 - ROS-analyse	1861939
07.01.2023	Vedlegg 27 - Presentasjonsmodell	1861940
07.01.2023	Vedlegg 28 - Begrunning for linjeforing ved Hellestveit	1861941
09.01.2023	Vedlegg 29 - Vurdering av merknader etter 2. gongshøyring	1861942
07.01.2023	Vedlegg 30 - Saksframlegg 1. gongshandsaming	1861943
07.01.2023	Vedlegg 31 - Saksframlegg, 2. gongshandsaming	1861944
07.01.2023	Vedlegg 32 - Saksframlegg 3. gongshandsaming - vedtak av plan	1861945
07.01.2023	Vedlegg 33 - Klage frå gbnr 118-1	1861946
07.01.2023	Vedlegg 34 - Klage frå gbnr 126-7	1861947
09.01.2023	Vedlegg 35 - Reguleringsplankart_fv. 57 Austrheim	1861948
07.01.2023	Vedlegg 36 - Uttale frå landbruksavdeling til klagen	1861949
07.01.2023	Vedlegg 37 - Fylkeskommunens svar på klage	1861950
04.10.2023	Alver kommune – gbnr 108/418 m.fl. – detaljregulering for fv. 52 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad– Mongstad	2000473
08.12.2022	Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad	1788327
12.08.2022	Uttale frå landbruksavdeling til klage på reguleringsplan for Fv 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad- Mongstad	1784971
10.06.2022	Vurdering av klager på vedtatt reguleringsplan - gang- og sykkelveg fv. 57 Lindås tettstad-Mongstad	1752872
19.05.2022	Klage på detaljreguleringsplan for Fv. 57 med gang- og sykkelvei fra Lindås til Mongstad	1741278
16.05.2022	Klage til vedtatt plan Fv. 57 med gang- og sykkelveg - Lindås tettstad Mongstad som gjeld eigedom 11/79 Alver	1739717
13.05.2022	Klage på reguleringsplan Fv. 57 - gang-/sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad	1738971
11.05.2022	Klage på Detaljregulering for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, PlanId. 1263 201407	1737488
04.05.2022	Klage på Reguleringsplan for Fv.57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad	1734199

08.04.2022	Reguleringsplan for Fv.57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad - 3. gongshandsaming - vedtak av plan	1616691
14.03.2022	Vedlegg 1 - Planskildring	1706330
14.03.2022	Vedlegg 2 - Føresegner	1706331
10.03.2022	Vedlegg 3 - Plankart 1-14	1706332
10.03.2022	Vedlegg 4 - Støyrappport	1706333
14.03.2022	Vedlegg 5 - Fagrapport - Naturmiljø	1706334
10.03.2022	Vedlegg 6 - Fagrapport Økosystem i ferskvatn	1706335
10.03.2022	Vedlegg 7 - Fagrapport Marinkartlegging	1706336
10.03.2022	Vedlegg 8 - Fagrapport Naturressursar	1706337
10.03.2022	Vedlegg 9 - Fagrapport Kulturminner og kulturmiljø	1706338
10.03.2022	Vedlegg 10 - Rapport - Nærmiljø og friluftsliv	1706339
10.03.2022	Vedlegg 11 - Geoteknisk rapport Statens vegvesen	1706340
10.03.2022	Vedlegg 12 - Ingeniørgeologisk rapport	1706341
10.03.2022	Vedlegg 13 - Rigg og marksikringsplan	1706342
10.03.2022	Vedlegg 14 - Faseplaner	1706343
10.03.2022	Vedlegg 15 - Notat - Sidevurdering Gang- og sykkelveg	1706344
10.03.2022	Vedlegg 16 - Notat innspill byggeplanfasen	1706345
10.03.2022	Vedlegg 17 - Støysonekart	1706346
10.03.2022	vedlegg 18 - Plan og profilteikningar	1706347
10.03.2022	Vedlegg 19 - Profilteikningar	1706348
10.03.2022	Vedlegg 20 - Normalprofil	1706349
10.03.2022	Vedlegg 21 - Landskapsplan	1706350
14.03.2022	Vedlegg 22 - VA plan	1706351
14.03.2022	Vedlegg 23 - Samlefil innkomne merknader 2.gons offentleg ettersyn	1706352
10.03.2022	Vedlegg 24 - Merknadsskjema og endringsskjema - 2 gongs offentleg ettersyn 20.08.2021	1706353
10.03.2022	Vedlegg 26 - ROS-analyse	1706355
10.03.2022	Vedlegg 27 - Presentasjonsmodell	1706356
10.03.2022	Vedlegg 28 - Begrunning for linjeforing ved Hellestveit	1706357
14.03.2022	Vedlegg 25 - VA rammeplan	1706605
11.03.2022	Vedlegg 29 - Saksframlegg 1. gongshandsaming	1706660
11.03.2022	Vedlegg 30 - Saksframlegg, 2. gongshandsaming	1706661
14.03.2022	Vedlegg 31 - Vurdering av merknader etter 2. gongshøyring	1706678
29.08.2022	Plankart 3 - reguleringsplan for Fv.57	1790982
29.08.2022	Plankart 13 - reguleringsplan for Fv.57	1790983
29.08.2022	Plankart 8 - reguleringsplan for Fv.57	1790984
29.08.2022	Plankart 4 - reguleringsplan for Fv.57	1790985
29.08.2022	Plankart 5 - reguleringsplan for Fv.57	1790986
29.08.2022	Plankart 7 - reguleringsplan for Fv.57	1790987
31.10.2022	Svar på spørsmål - klage på reguleringsplan - Fv.57 - gang og sykkelveg - Lindås tettstad - Mongstad - Alver kommune (L)(866471)	1826243
31.10.2022	Spørsmål og invitasjon til utgreiing i møte for Utval for areal, plan og miljø - Klage på reguleringsplan for Fv.57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad (L)(850196)	1826343

Arkiv:

<arkivID><jplID>
PlanID-
125620060004,
Plannavn-Plansak -
1256 2016 0001
Detaljregulering for
Langeland B5 Gbnr
324/4, Komnr-4631,
GBNR-324/7, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

21.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
156/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023
	Alver kommunestyre	

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 324 bnr 7, 90 m. fl., PlanID 1256 2016 0001 - 2. gongshandsaming

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 324 bnr 7, 90 m. fl., PlanID 1256 2016 0001, som vist på plankart sist datert 18.11.2023 og med føresegner av revisjonsdato 18.11.2023.

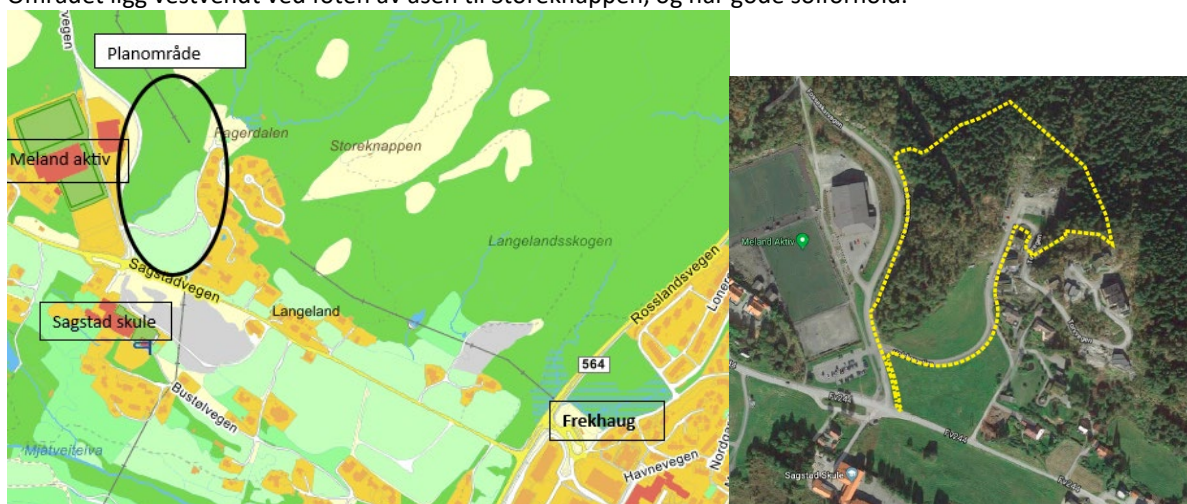
Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå FRADA AS legg ABO Plan og Arkitektur AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Langeland B5, ca. 1.5 km frå Frekhaug sentrum. Planområdet er på om lag 43 daa og omfattar området nordvest for utbygd område på Langeland.

Området ligg vestvendt ved foten av åsen til Storeknappen, og har gode solforhold.



Oversiktskart. Planomriss i gul stipla omriss.

Vest frå planområdet finn vi Meland aktiv og Fossemymra idrettspark. På motsett side av Sagstadvegen ligg Sagstad skule. Området er i kommunedelplanen for Meland 2015-2026 (KDP_M) område B5 avsett til bustad. Området B5 er i føresegn 1.6.10 i KDP_M definert som eit byggeområde der det skal leggjast til rette for høg

utnytting av konsentrert busetnad. Reguleringsplanen legg difor til rette for om lag 60 nye bustadeiningar fordelt på einebustadtomter, rekkjehus og leilegheit/blokk busetnad.

Det er òg planlagt for eit næring/tenesteytingsbygg for bevertning, aktivitets- og konferanse senter sør i planområdet. Dette arealet er på om lag 1700 m² (NT).

Grad av utnytting ligg på mellom 20-45 % BYA.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for bustader av ulik karakter fordelt på 16 einebustadtomter (BF1-5), eit rekkjehus (BK) og to blokker BB1-2). Reguleringsplanen tar også med seg ei utviding av to eksisterande einebustad tomter (BF7 og 8), som er ei vidareføring av eksisterande bruk. Sidan reguleringsplanen tilrettelegg for bustader av ulik karakter, er utnyttingsgraden og byggjehøgder varierende. Terrenget er skråande, og tilpassingar i form av høgder og plassering er godt gjennomarbeidd. Utnyttingsgrad og byggjehøgder blir vist i plankartet. Maksimal byggjehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng er fastsett i føresegnene for dei ulike områda.



Utsnitt frå illustrasjonsplan.

For fleire opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen VEDLEGG 3 og saksframstilling til 1. gongshandsaming i UDU, VEDLEGG 12.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 11.06.2019, som sak

59/2019. Med heimel i Pbl § 12-11 vedtok UDU då å setje vilkår til planforslaget før det blei lagt ut på offentleg ettersyn. Vilkåra var følgjande:

- Planomtalen må oppdaterast med ytterlegare støyvurderingar for planområdet, og eventuelle behov for tiltak må forankrast i rekkefølgekrav og visast i plankart.
- Planomtalen må oppdaterast med vurderingar som er gjort for tilpassingar til terreng, ivaretaking av ås profilar og landskapssiluetter m.m.
- Samla minsteuteoppfallsareal, MUA for BBB 1 og 2 må vera i tråd med KPA krav på minimum 100 m² (privat/felles). Plandokumentata må oppdaterast i tråd med korrigeringa.
- Vurdere moglegheit for å leggje inn snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3. Endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting vert vurdert ved 2. gongshandsaming.

Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagsstillar.

Når vilkåra var oppfylt blei planforslaget lagt ut til offentleg ettersyn og høyring. Høyringsperioden var i tidsrommet 30.3.2021 - 10.05.2021.

Det kom 2 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 10 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Statsforvaltar fremja også motsegn til forslaget.

Avgrensa høyring:

Planforslaget blei justert og blei sendt ut på ei avgrensa høyring i perioden 14.07.2022 – 25.08.2022. Den avgrensa høyringa (ligg som VEDLEGG 13) og omfatta:

- Miljøplan og miljøoppfølging for sikring mot ureining til Mjåtveitvassdraget.
 - Ny avkøyrse f_V5 blei lagt inn frå hovudtraseen o_KV1.
 - Nokre mindre endringar i kartet: justert renovasjonsareal og utviding av omsynssone for bevaring av naturmiljø,
 - Reguleringsføresegnene blei revidert med:
 - Rekkefølgekrav for bygging av fortau o_FO1.
 - Bevering av steingard.
 - Miljøplan og miljøoppfølging for sikring mot ureining til Mjåtveitvassdraget.

Til avgrensa høyring kom det 3 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, og 3 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Med bakgrunn i endringane som var gjort, trakk Statsforvaltars motsegna til planen.

Alle merknadene frå offentleg ettersyn og avgrensa høyring blir gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under. Materialet er vurdert som tilfredsstillande.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. I samband med offentleg høyring og ettersyn kom det til saman 12 uttalar og merknader til planforslaget. Til avgrensa høyring kom det 6. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse i merknadsskjema nedanfor. Kommunedirektøren si vurdering av uttalane er lagt til oppsummering/kommentarane frå forslagsstillar:

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Kommunedirektøren si vurdering
Vestland fylkeskommune 10.05.2021 1. Meiner planområdet ligg godt lokalisert for å fremme gang- og sykkelmobilitet i kvardagen. 2. Viser til Statens vegvesen si uttale til varsel om oppstart, kor dei kravde at det måtte etablerast eit separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 (no fv. 5308) Sagstadvegen før bustadområdet kan	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til orientering. 3. Vert teke til orientering. 4. Vert teke til følge. Er teke inn i rekkjefølgekrava.	Tas til orientering.

byggast ut. Meiner rekkefølgekrava i punkt 3.11.1. a) med krav om opparbeidd tilbod for gåande og syklande jf. vedteke reguleringsplan fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244, tek i vare dette kravet. 3. Viser til at Statens vegvesen meinte at planområdet burde utvidast til å omfatte fv. 244 (no fv. 5308) frå kryss med Fossekarvegen til kryss med fv. 564 på Frekhaug. Meiner dette er ivareteke med plan 125620170003. 4. Viser til at det er regulert fortau langs Fossekarvegen i aust, som nok skal koplast på utbetringa av fv. 5308 (tidlegare 244) Sagstadvegen. Då det er lagt inn rekefølgekrav om opparbeidinga av Sagstadvegen, meiner dei det og bør vera krav om opparbeiding av fortau o_SF9 før igangsetjingsløyve. 5. Skuleveg er ikkje nemnd i forbindelse med planen, men dei vurderer at trafikktryggleiken for mjuke trafikantar ved kryssing av Sagstadvegen er ivareteke. 6. Har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet og har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. 7. Gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert. 8. Konklusjon er at Vestland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget. Statsforvaltaren i Vestland 10.05.2021 1. Meiner plandokumenta er godt gjennomarbeidd, men har manglar kring sentrale vurderingar av naturmangfald. Statsforvaltaren har også merknad til vurdering/handtering av kantvegetasjon, landbruk og friluftsliv. 2. Har vore i kontakt med kommunen for å tilby eit dialogmøte, men har ikkje fått svar, og såg det difor som naudsynt å fremje motsegn til reguleringsplan innan fristen. 3. Viser til at heile planområdet er innanfor	5. Vert teke til orientering. 6. Vert teke til orientering. Steingard som ligg i grensa i nordvest blir ivareteke med 4 m byggjegrænse mot nabogrense. Vi kan legge inn føresegnområde eller omsynssone om at steingarden skal bevarast. 7. Vert teke til orientering. 8. Vert teke til orientering.	
1. Meiner plandokumenta er godt gjennomarbeidd, men har manglar kring sentrale vurderingar av naturmangfald. Statsforvaltaren har også merknad til vurdering/handtering av kantvegetasjon, landbruk og friluftsliv. 2. Har vore i kontakt med kommunen for å tilby eit dialogmøte, men har ikkje fått svar, og såg det difor som naudsynt å fremje motsegn til reguleringsplan innan fristen. 3. Viser til at heile planområdet er innanfor	1. Vert teke til orientering. Til 2 gongs behandling er planforslaget oppdatert med ny vurdering av naturmangfald og tiltak er teke inn i plan og føresegn. 2. Vert teke til orientering. Etter offentlig ettersyn har det vore dialog med Statsforvaltaren for løyse motsegnspunkta og ein har kome fram til løysing Statsforvaltaren kan akseptere, jf. utgreiing i punkta	Er handtert, motsegn er trekt jf. Statsforvaltar's merknad og konklusjon under mindre endring under. Kommunedirektøren tar dette til orientering, og stiller seg bak justeringar som er gjort.

nedbørsfelt til Mjåtveitvassdraget og 360 meter frå sjølve Mjåtveitelva og at det i planomtalen går fram at overvatn frå planområdet til slutt vil bli leia mot Mjåtveitelva. Er uroa over at bestanden av elvemusling i vassdraget kan verte ytterlegare råka av ureining. Meiner nedbørsfeltet til elva over tid er sterkt end som følgje av ulike utbyggingar dei siste tjue åra og at den samla negative belastninga på vassdraget er stor. Både vasskvalitet og habitatkvalitet for livet i vassdraget er sterkt påverka. Elvemuslingen er nasjonalt raudlista som trua (VU), og bestanden i Mjåtveitelva må klassifiserast som kritisk trua. 4. Viser til at moglege konsekvensar av utbygginga for elvemusling og anna liv i Mjåtveitvassdraget ikkje er vurdert i planforslaget jf. naturmangfaldlova § 8 og 12, og heller ikkje omtala i ROS-analysen. Konsekvensane av utbygginga på vassdraget må utgreiast. Tiltak for å hindre avrenning av partikkelhalding overvatn (turbiditet ikkje overstige 1 FNU) må vere ein integrert del av planløyisinga og tilhøyrande føresegnar jf. naturmangfaldlova § 12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Førebyggjande tiltak som sedimenteringsbasseng mv. for å hindra skadeleg avrenning, må vere følgde opp mot rekkefylgjekrav, slik at dette er på plass før anleggsarbeid tek til. Vidare må det vere klare ansvarstilhøve for gjennomføring og finansiering for implementering, drift og vedlikehald av desse tiltaka i føresegn. Utbygging etter endeleg vedteken plan må overvakast av uavhengig konsulent/føretak med særleg kompetanse på vasskvalitet. 5. Nyleg gjorde Mjåtveitlvens foreining og lokale fridykkarar funn av fleire elvemuslingar ovanfor det som er antatt å vere vandringshinder i Mjåtveitelva. Meiner at med dei nye funna av elvemusling har ein fått ein ny sjanse til å berga den unike bestanden av elvemusling i Mjåtveitelva. Habitatkvalitet og vasskvalitet i vassdraget må betrast, noko som ikkje vil vere mogleg utan strenge og trygge føringar på eventuelle nye aktivitar i nedbørsfeltet til Mjåtveitelva. 6. Viser til at planen legg opp til å halde bekken i planområdet open og har lagt omsynssone «bevaring naturmiljø» i eit område rundt bekken. Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr jf. vassressurslova §11. Om dette skal fråvikast må det søkast dispensasjon frå vassressurslova. Statsforvaltaren meiner i utgangspunktet at kantvegetasjonen skal oppretthaldast langs bekken, og meiner difor	under. 3. Vert teke til orientering. 4. Vert teke til følgje. Etter offentlig ettersyn har VA-konsulent Haugen VVA utarbeidd løysing med sedimenteringsbasseng som skal hindre avrenning til bekken i planområdet, som har avrenning vidare til Mjåtveitelva. Løysinga er kvalitetssikra av Rådgivende Biologer, som har utarbeida Notat «<i>Vurdering av påvirkning på Mjåtveitelva ved eventuell utbygging av bustad og næring på Langeland i Alver kommune.</i>» datert 22.12.2022. I brev av 30.03.2022 skriv Statsforvaltaren at bekken i planområdet ikkje vert vurdert som like viktig for naturmangfaldet i Mjåtveitvassdraget som dei tidlegare la til grunn, ettersom det ikkje er årsikker vassføring i bekken. Dei kan akseptere at arealføremålet og tiltaka for bekkearealet og BKB vert som godkjenne foreslått løysing for overvatnet i planområdet og at dette må innarbeidast i rekkefylgjeføresegna. Dette vart innarbeida i plankart og reguleringsføresegn som vart sendt på begrensa høyring. Sommaren 2022 (sjå eige merknadsskjema lenger nede). Statsforvaltaren har etter det i brev av 16.08.2022 trekt motsegna, jf. merknadsskjema for begrensa høyring under. Til 2. gongs behandling er plandokumenta oppdatert i samsvar med dette. Omsynssone «<i>Bevaring naturmiljø</i>» er utvida til og å omfatte foreslått løysing med permanente sedimenteringsbasseng. Byggegrensa som tidlegare låg i formålsgrensa, er no flytta 4 m frå formålsgrensa og elv/sedimenteringsbasseng. Reguleringsføresegna er oppdatert i samsvar med aksepterte tiltak. Løysinga inneber at ein i anleggsperioden sørger for at overflatevatn frå nedslagsfeltet utanfor planområde B5, som i dag renn gjennom tiltaksområdet, vert fanga opp og leia i separate røyr forbi tiltaksområdet og fram til bekkeinntak ved Fosseskarsvegen. Det vil medføre at den opne bekken nedst i tiltaksområdet stort sett berre vil føra vatn som kjem frå sjølve tiltaksområdet. Det skal og i anleggsperioden byggast sedimenteringsbasseng i område BKB for å hindre avrenning til Mjåtveitelva.	
---	---	--

at føreseigna til omsynssona bør stadfeste at naturleg kantvegetasjon skal oppretthaldast i dette område. Dei meiner også at det er uheldig at kombinert formål går heilt ned til bekken, då dette kan føre til uklarheit kring kva området opnar for, og rår til at området nærast bekken får grønt formål. 7. Viser til at deler av planområdet er registrert som fulldyrka areal. Dette er i hovudsak sett som LNF-formål, men tilkomstvegen går igjennom dette området og skal utvidast. Denne utvidinga vil omdisponere dyrka mark, og dei kan ikkje sjå at dette er omtalt. Plandokumentata må vere klar på kor mykje dyrka mark som vert omdisponert og kva konsekvensar dette vil ha for landbruket. 8. Viser til at det går ein sti i kanten av planområdet i nordvest til Storeknappen, og at det ser ut som at den går litt innanfor og litt utanfor planområdet. Viser og til at det i planområdet er lagt til rette for at ein kan ta seg til Storeknappen gjennom bustadfeltet og gjennom G1 nord i planområdet. Statsforvaltaren meiner likevel at ein i større grad burde forsøkt å lage eit grøntareal rundt den eksisterande stien, i staden for å bygge han ned. Påpeiker at Storeknappen er nærturterreng for mange, og at når ein ønsker å gå ut i naturen er det ein verdi at ein slepp å gå igjennom bustadfelt for å kome dit. Stien ligg i ytterkant av planområdet og dei meiner det ikkje burde vere eit stort problem å legge til rette for bevaring av stien. Eventuelt kan det settast rekkjefølgjekrav om flytting av stien om dette lar seg gjennomføre. 9. Konklusjon: Statsforvaltaren i Vestland fremjar motsegn til reguleringsplan for Langeland B5. Motsegna gjeld manglande vurderingar kring avrenning til den kritisk trua elvemuslingen i Mjåtveitva og er forankra i naturmangfaldlova. Statens vegvesen 10.05.2021 1. Orienterer om vegvesenet sitt ansvarsområde, statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, samt nullvisjon om drepne og hardt skadde i trafikken. 2. Viser til føresegnene pkt. 3.11.1. Føresegnene må rettast opp slik at ordlyden viser til nytt vegnummer som er Fv. 5308 Sagstadvegen. 3. Etter Statens vegvesen si vurdering er tilhøve knytt til trafikktryggleik tilfredsstillande ivaretatt i dette planframlegget. Vi har ingen merknader til	5. Vert teke til orientering. 6. Vert teke delvis til følge. Kombinert formål vert trekt vekk frå bekken og det vert regulert ei sone med grønstruktur mellom bekken og byggjeområdet. I dialogen med Statsforvaltaren er det lagt opp til ei løysing med etablering av fangdammar/sedimenteringsbasseng. Ved og i dammane kan det setjast inn plantar, busker og tre som har ein bindande effekt på partiklar og anna biologisk materiale som i framtida vil koma frå nedslagsfeltet i og ved B5. I dammane vil det truleg fort etablera seg amfibiar og andre organismar som det tidlegare var så rikt av i våt området der Fossemyra idrettspark no er etablert. (innspel frå Rådgivande biologer). 7. Oversikt over dyrka mark som vert omdisponert, er tatt inn i planomtalen til 2. gangs behandling. 8. Planforslaget viser nytt utgangspunkt for sti øvst i feltet. Fram til det punktet må ein nytta vegane i feltet. I tillegg kan det reetablerast ein sti utanfor plangrensa i nordvest. Den vil då bli liggjande på naboeigedomen til stien som er foreslått. Dei skriv og at dei kan dag går der er eit relativt nytt tråkk. 9. Sjå kommentar pkt. 4.	Tatt til orientering.
--	--	------------------------------

reguleringsplanen slik den no ligg føre. Alver kommune Råd for menneske med nedsett funksjonsevne 19.04.2021 1. Viser til at det i saksutgreiinga går fram at det frå kommunen si side er stilt krav om at 50% av bueiningane skal ha trinnfri tilkomst. Dette meiner dei er altfor lite, og i planarbeidet framover må det leggjast til grunn at ein langt større del, helst alle nybygde bueiningar har trinnfri tilkomst. Meiner ein bustad ikkje berre skal fungera på innflyttingstidspunktet, men òg når dei som bur der går over i ein annan livsfase. Vidare skal bustaden ikkje berre vera open for dei som bur der, men òg t.d. for ein nabo i rullestol som kjem på besøk. 2. I den vidare oppfølginga av planen må det leggjast vekt på universell utforming, medrekna trinnfri tilkomst. Mellom anna er det viktig å kunna koma inn med rullestol eller tvilling-barnevogn ikkje berre i blokkene, men og i einestader og rekkjehus	1. I føresegnene er det sett krav om at min. 50% av bustadene skal få trinnfri tilkomst for rørslehemma. Dette kravet samsvarer med overordna føringar i kommuneplan for tidlegare Meland kommune. 2. I føresegnene er det sett krav til utforming av uteopphaldsareal.	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar. Detaljplanen er i tråd med KDP for Meland og Pbl. § 29-3 om universell utforming. Det blir ikkje stilt strengare krav til detaljreguleringsplanen enn det som følgjer av lov og KDP.
Alver kommune Eldrerådet 19.04.2021 Eldrerådet sluttar seg til utgreiinga og tidlegare vedtak i saka. Alver kommune Ungdomsrådet 19.04.2021 1. Ungdomsrådet tok saka til orientering.	1. Vert teke til orientering. 1. Vert teke til orientering.	Tatt til orientering. Tatt til orientering.
Alver kommune – avdeling for kulturutvikling, idrett og frivilligheit 10.03.2021 1. Meiner området kring Storeknappen er eit av få større friluftsområde kring Frekhaug, og at det er svært viktig å ta vare på og sikra tilkomst til dette området. Viser til at det i føresegnene til planen m.a. står at «sti til Storeknappen skal koplast til grønstruktur (G1) og interne vegar i planområdet» før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB2. Dei meiner det bør setjast som krav i føresegnene at tilkomst til stien skal skiltast heilt frå avkjøyringa ved Fosseskarvegen og gjennom heile feltet fram til grønstruktur G1. 2. I teiknforklaringa til plankartet er det vist til turveg (GTD), men dei kan ikkje finna denne att i kartet. NVE 23.04.2021 1. Viser til at det er ynskje om bistand frå NVE om skredfarevurderinga og oppheving av faresona sett i kommuneplan for Meland,	1. Skilting av turveg kan gjerast uavhengig av reguleringsplanen og er ikkje naudsynt å ta inn i føresegnene. 2. Dette skuldast at teiknforklaringa ikkje har vorte oppdatert etter endring i kartet. Vi har i staden for turveg GTD nytta formålet «Blågrøntstruktur» for G1. I nytt plankart til 2. gongs behandling er teiknforklaringa retta i samsvar med plankartet. 1. Vert teke til orientering.	Tatt til orientering. Skilting blir gjort utanom reguleringsplanen. Tatt til orientering. Kommunedirektøren stiller

og at det tidlegare har vore dialog knytt til skredfare og kvalitet på skredfarevurdering for planområdet. NVE vurderte i 2019 skredfarerapport utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS og rådde kommunen til å få utarbeidd ein ny uavhengig rapport. Multiconsult har utarbeidd ein ny skredfarerapport, datert 17.01.2020, som friskmelder planområdet med omsyn til skredfare. NVE har ingen merknader til Multiconsult sin rapport, eller til konklusjonane i den. Skredfarevurderinga overprøver aktsemdområde, og då også omsynssoner i overordna plan som er basert på aktsemdområde. 2. Viser til at NVE i si tilbakemelding 29.11.2019 peika på at bekkane/vassvegane bør takast hand om og først gjennom planområdet i opne og rett dimensjonerte løysingar. Viser til at løysinga er gjort greie for i ROS-analysen og VA-planen. Overvatn skal gå delvis i open kanal, men og lukka under Torvvegen. Meiner ein bør syne flaumvegane i plankartet, her under flaumvegar på overflata om lukka system skulle gå tett eller få for dårleg kapasitet.	2. Flaumvegar framgår av VA-rammeplanen, som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad. Torvvegen o_SKV1 og ny tilkomstveg o_SKV2 er flaumvegar. For å hindre at flaumvatn forsvinn ut på stader kor stor skade vil oppstå, skal det byggast kantstein på begge sider langs desse vegane. Dette er teke inn i føresegn § 5.6.3.4.	seg bak endringar som er gjort.
BKK Nett AS 12.05.2021 1. Viser til tidlegare uttale frå BKK Nett som står ved lag. 2. Meiner det er sannsynleg at det vil vera behov for nettstasjon nr. 2 i feltet, og viser til at det berre er omtalt at det skal setjast av plass for den. Eksisterande nettstasjon (BE) er vist på plankartet og kan forsyne delar av feltet. Foreslår at ny nettstasjon kan plasserast ved BRE3, evt. inne på eit av bustadområda i nærleiken.	1. Vert teke til orientering. 2. Det har vore dialog med BKK om behov for ny nettstasjon og kvar den skal plasserast. BKK har i epost datert 09.09.2022 konkludert med at eksisterande nettstasjon med litt modifikasjon, kan straumforsyne heile feltet og at det då ikkje vil vere behov å regulere for ein ekstra nettstasjon i feltet.	Tatt til orientering.
Alver kommune Saksframlegg UDU 1. Rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet med konsentrert busetnad og næringslokale. Planområdet ligg i felt B_5 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting. 2. Rådmannen har ikkje innvendingar til byggehøgd og utnytting. Føresegnene vil og gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga. 3. Rådmannen ser at det kan vere nokre tomter som får utfordringar pga. bratt terreng, og vurderer at før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må det gå fram av planomtalen kva vurderingar som er gjort for terreng tilpassingar, og evt. sjå på om det er trong for ytterlegare tilpassingar.	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til orientering. 3. Er teke til følgje. Vart lagt inn i planomtalen før utlegging til offentleg ettersyn. 4. Er teke til følgje. Før utlegging til offentleg ettersyn, vart planforslaget endra slik at kvar bueining i BBB1 og BBB2 får til saman 100 m² privat og felles uteopphaldsareal . 5. Vert teke til orientering. 6. Er teke til følgje, jf. kommentar til pkt. 4. Var retta opp før utlegging på	Tatt til følgje.

4. Rådmannen vurderer at føreseigna sikrar tilstrekkeleg uteopphaldsareal for frittliggende busetnad (BFS) og konsentrert busetnad (BKB). Kravet for blokkbebyggelse er 50 m² privat og 50 m² felles pr. bueining. I planforslaget var det foreslått 10m² privat og 50 m² felles. Rådmannen viser til § 1.6.13 i KPA kor det vert opna for at i bymessig utbygging, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan, Rådmannen er ikkje negativ til at privataarealet vert nedjustert til 10 m², men peikar på at det totale utearealet må oppretthaldast. For å få dette til å gå opp, kan tal bueiningar måtte justerast i tråd med tilgjengeleg areal. 5. Planforslaget viser ei utviding av plangrensa på om lag 0.9 daa innanfor tiltakshavar sin eigedom. Største delen av dette arealet er regulert til Grønstruktur ikkje innvendingar til denne utvidinga. 6. Rådmannen vurderer at før planforslaget kan leggjast ut til offentlig ettersyn må samla MUA (privat og felles) for BBB områda følgje KPA sine krav på 100 m² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med denne korrigeringa. 7. Rådmannen har ikkje innvendingar til at det regulerast for bevertning og konferanselokale med tilhøyrande anlegg i BKB, men vil avvente å ta stilling til forslag om tilrettelegging for overnatting til 2. gangs behandling, då dette ikkje er vurdert i kommuneplanen.	offentleg ettersyn. 7. Før offentlig ettersyn vart overnatting teke ut frå kombinert formål.	
--	--	--

Til avgrensa høyring:

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Kommunedirektøren si vurdering
NGIR 14.07.2022 1. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad for dunkar. 2. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. 3. NGIR påpeiker at det det er viktig at tilkomstveggar – til hentestadar – har tilstrekkeleg breidde og toler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha	1. Det er regulert to renovasjonsområde f_RA1 og 2 i plankartet (tidlegare nemna f_BRE 1 og 2). I tillegg er det opna for eit mogeleg tredje område innanfor BB2, jf. #2. Denne var tidlegare foreslått regulert som f_BRE3. Det er i RA1-2 sett av tilstrekkeleg areal for dunkar/nedgraven avfallsløysing, jf. dokumentasjon i planomtalen. 2. Dette er teke inn i reguleringsføresegna. 3. Er ivareteke i planforslaget. Vegar og kryss er dimensjonert for Lastebil	Er handtert. Kommunedirektøren tar til orientering.

gjennomkøyringsvegvar (for å unngå rygging). 4. Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. 5. Tilkomstvegvar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.	L=12 m og krysset o_KV2 sør for BB2 og avkøyring ved f_RA1 er dimensjonert for at lastebil kan snu. Langs f_RA 2 er stigninga på veg o_KV2 om lag 3 %, som er innanfor krava frå NIGIR (6 %). Det er tilstrekkeleg vegbreidde til at personbil kan passere når tømning foregår. f_RA2 vert tilnærma plant. 4. I føresegna er det krav om at uteopphaldsareal f_LEK2 (sandleikeplass) som ligg tvers overfor f_RA2, skal sikrast med gjerde og port. 5. Vert ivareteke. Vegavdelinga	
NVE 23.08.2022 1. NVE har ingen merknader til endringane i detaljreguleringsplan for Langeland B5. 2. Minner på oppmoding frå NVE sitt fråsegn til offentleg ettersyn av planen datert 23.04.2021. Der peika dei på at flaumvegane bør synast i plankartet, her under flaumvegvar på overflata om lukka system skulle gå tett eller få for dårleg kapasitet.	1. Vert teke til orientering. 2. Til 2. gangs behandling er flaumveg vist i plankartet som føresegnområde #3 med tilhøyrande føresegner, jf. § 6.3.2.: «<i>Vegane o_KV1 og nedre del av o_KV2 skal ha kantstein på begge sider av vegen grunna funksjon som flaumveg, jf. VA-rammeplanen.</i>»	Tatt til følgje. Kommunedirektøren stiller seg bak endringane som er gjort.
Statsforvaltaren i Vestland 16.08.2022 1. Viser til brev frå kommunen datert 12.07.2022, der kommunen ber Statsforvaltaren om å vurdere å trekke motsegn til reguleringsplan for Langeland B5. Motsegna er knytt til vurdering og handtering av avrenning frå planområdet til Mjåtveitelva med kritisk trua elvemusling. 2. Statsforvaltaren mottok 18.02.22 eit revidert forslag til handtering av avrenning til Mjåtveitelva. Dei vurderte då at det er viktig at handtering av avrenninga vert sikra i føresegnene og at det vert tatt gjentatte representative vassprøvar og utarbeida eit forslag til vasskvalitet basert på dette. Planforslaget er no oppdatert med føresegn, rekkefølgekrav og oppdatert VA rammeplan, på ein slik måte at Statsforvaltaren kan trekke motsegna til planen. Ingrid A. Dale, Gnr/bnr 324/56. 01.08.2022 1. Dei har ikkje fått med seg at det tidlegare er vedtatt å stengje dagens avkøyrsl frå Sagstadvegen. Dei kan ikkje godta dette. Grunngevinga er at dei har ein bratt bakke opp til huset sitt, kor dei må ha fart for å kome opp, sjølv om ein brøytar og strør sand. Med det nye alternativet, vert det ein krapp sving der bakken deira startar, slik at dei vil	1-2. Vert teke til orientering. 1.-2. Vert teke til orientering. Må svarast ut av Alver kommune.	Tatt til følgje. Kommunedirektøren stiller seg bak endringane som er gjort. Er handtert. Kommunedirektøren viser til mail frå Vestland fylkeskommune av 6.10.2023 der dei opplyser om at det føreligg ein signert avtale datert 7.3.2023 mellom Gbnr 324/56 og Vestland

miste all fart. Dette vil vere ei risiko ved dagleg bruk, men spesielt for utrykkingskøyretøy på glatte vegar. Dei har brukt mykje pengar på denne vegen og ser ikkje noko anna alternativ plassering. 2. Dei kan ikkje sjå å ha blitt informert om saka tidlegare.		fylkeskommune om løysing. Kommunedirektøren tar dette til orientering.
Frank Dale, Gnr/bnr 324/7 11.08.2022 1. Informerer om e-post sendt til Vestland fylkeskommune v/Hege Løtvedt, der det vart påpeikt at det er ein konflikt mellom rekkefølgjekrava i detaljplanen for Langeland B5 og krava i reguleringsplan for Frekhaugkrysset og Fv 5308 om stenging av avkøyrsløse for bebuarane i Sagstadvegen 63-71. 2. Kan ikkje akseptere at bygging av krysset SV6 (no nemna f_V5) og oppgraderinga av o_SKV1 og SV6 (no nemna o_KV1 og f_V5) vert gjort i fleire fasar. Meiner det bør gjerast som eit samanhengande prosjekt. Viser til e-post sendt til vegavdelinga i Vestland fylkeskommune: 3. Viser til at det i føresegnene for reguleringsplan for Langeland B5 står at gang- og sykkelsti langs fylkesvegen mellom Frekhaug senter og Sagstad skule skal vere ferdigstilt før infrastrukturarbeidet på bustadfeltet kan startast opp. Meiner at dette inneber at det ikkje kan byggast ny avkøyrsløse for eigedomane i Sagstadvegen 63-71, då denne avkøyrsløse er ein del av reguleringsplan for Langeland B5. 4. Meiner det er svært uheldig for bebuarane i området at det er eit rekkefølgjekrav på infrastrukturen for bustadfeltet, som gjer at dei vil få eit mykje lengre anleggsarbeid i området enn det som er naudsynt. 5. Ber om at Vestland fylkeskommune skal revurdere rekkefølgjekrava dei har kome med slik at infrastrukturbygginga i denne planen kan byggjast parallelt med gang- og sykkelsti langs fylkesvegen mellom Frekhaug senter og til Sagstad skule. Fordelen med dette, både for fylkeskommunen, bebuarane i området og han som tiltakshavar, vil vere mykje større enn ulempene, dersom ein samarbeider godt i byggefasen.	1.-5. Frank Rune Dale er grunneigar for gnr/bnr 324/7 kor avkøyrsløsen som vert stengd i reguleringsplan for Fv. 5308 ligg. I tillegg er han grunneigar og tiltakshavar for dette reguleringsplanforslaget for Langeland B5. Merknaden gjeld informasjon om innspel han har send fylkeskommunen vedk. deira krav om rekkjefølgjeføresegn for utbygging av Langeland B5 i forhold til utbetring av fylkesvegen. 4.-5. Etter avgrensa høyring har det vore fellesmøte med Vestland fylkeskommune og Alver kommune. Fylkeskommunen har no akseptert at infrastrukturen i bustadfeltet kan opparbeidast parallelt med gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen . Justert rekkjefølgjekrav 7.2.1.1 vert då slik: «Før det kan gjevast igangsettingsløyve av byggearbeid for bustader i BF1- BF6, BK, BB1-BB2 og næringsbygg i N/T i planområdet, skal separat tilbod for gåande og syklande langs Fv. 5308 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, vere opparbeidd jf. vedteke reguleringsplan , PlanID 1256 2017 0003. Opparbeiding av infrastruktur innanfor planområdet, så som samferdselsanlegg, VAO-anlegg, renovasjonsanlegg og leike – og uteopphaldsareal, kan skje parallelt med bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen.»	Tatt til følgje. Kommunedirektøren stiller seg bak endringane som er gjort.
Storeknappen Velforening v/Kjartan Storsæt 29.08.2022 1. Dersom rekkefølgjekrava i planen skal følgast, inneber det at det nye krysset SV6 (no nemna f_V5) der bebuarane i Sagstadvegen	1.-3. Det vert vist til merknad frå Frank Rune Dale over. Tiltakshavar ønskjer at utbygginga går parallelt.	Delvis tatt til følgje. Rekkefølgjekrav 7.2.1 er endra til at: «opparbeiding av

63-71 skal køyre inn på Torvvegen ikkje kan byggjast før arbeida med oppgradering av fylkesvegen frå Frekhaug senter er ferdigstilt. Dette må då ha som følge at det vert gjeve dispensasjon for bebuarane i Sagstadvegen 63-71 til å bruke eksisterande avkøyrsløp på fylkesvegen, dvs. krysse nytt fortau/sykkelsti for å kome inn på den nye fylkesvegen. 2. Dersom det vert gjeve dispensasjon frå rekkefølgekravet om at infrastrukturen for B5 først kan byggast ut etter at Frekhaugkrysset og fylkesvegen til Sagstad skule er ferdigstilt, slik at det nye krysset SV6 (no nemna f_V5) vert bygga før resten av infrastrukturen i B5, vil vi krevje at heile vegstrekninga av o_SKV1 (no nemna o_KV1) vert oppgradert i samsvar med planforslaget og at denne strekning vert overtatt av kommunen før krysset SV6 (no nemna f_V5) tas i bruk. 3. Dersom det vert gjeve dispensasjon i samsvar med pkt. 2 ovanfor, ser vi det som svært uheldig og lite ønskeleg at vi får ein mykje lengre utbyggingstid i området totalt. Først Frekhaugkrysset og fylkesvegen, og deretter infrastrukturen for B5. Vi ber derfor, som primært ønske, at rekkefølgekravet vert fjerna og at det vert gjeve moglegheit for at begge prosjekt kan gå parallelt	2. Vert teke til orientering. Sjå kommentar til merknad frå F.R. Dale over.	infrastruktur innafor planområdet, så som samferdselsanlegg, VAO-anlegg, renovasjonsanlegg og leike- og uteoppshaldsareal, kan skje parallelt med bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen.». Kommunen overtek ikkje samferdselsanlegget før utbygginga er ferdigstilt. Det er stilt rekkefølgekrav til inngåing av avtale med kommunen om overtaking ved innsending av rammesøknad, jf. føresegn 3.8.4.3. Kommunedirektøren stiller seg bak endringane som er gjort.

Materialet er vurdert som tilfredsstillande. I uttalanene/merknadene over vart det i hovudsak peikt på følgjande:

Ved offentlig ettersyn:

- Det må stillast rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau o_SF9 før IG.
- Naturmangfald, elvemusling, kantvegetasjon
- Sti til Storeknappen bør sikrast med grøntareal rundt.
- Planen må gjere greie for evt. omdisponering av dyrka mark.
- Sikra universell utforming.
- Flaumveger bør synast i plankart
- Truleg behov for nettstasjon nr. 2 i planområdet.

Ved avgrensa høyring:

- Bør vurderast nedgravne avfallsløysing
 - Ny tilkomstveg f_V5 (til ein av dei fem bustadeiningar) frå o_SK1, kan ikkje akseptrast grunna behov for betre manøvreringsareal.
 - Infrastruktur utbygging av fylkesveg og bygging av kryss f_V5 og o_KV1 i planområdet må samkøyrast.

Statsforvaltar fremja motsegn til planforslaget ved offentlig ettersyn grunna manglande vurdering kring avrenning til den kritisk trua elvemuslingen i Mjåtveitlva som planområdet er nedslagsfelt til.

I tida etter offentlig ettersyn har planforslaget blitt omarbeida for å imøtegå motsegna. Det er utarbeidd ein rapport frå Rådgivende Biologer og ein plan for overvasshandtering frå Haugen VVA som tar for seg avrenninga i planområdet. I samband med dette arbeidet, blei det 16.12.2022 gjennomført arbeidsmøte med forslagsstillar, Alver kommune og Statsforvaltar. Arbeidet og sikring/avbøtande tiltak for ivaretaking av den trua elvemuslingen er seinare innarbeidd i planmaterialet til detaljplanen, sjå planomtalen kap. 8.6, Notat datert 22.12.22 frå Rådgivende Biologer. Revidert VA-rammeplan og føresegnar til planen.

Stasforvaltar hadde framlegget på avgrensa høyring. Og i brev datert 16.8.2022 vart motsegna til planen formelt trekt.

Endringar etter 1. gongshandsaming.

Endringane som er gjort etter at planen var på offentleg ettersyn og avgrensa høyring fram mot 2. gongshandsaming, er lista opp i merknadsskjema over og i planomtalen kap. .

Dei viktigaste endringane er:

- Overnatting er teke ut av arealformålet N/T.
- Talet nye bustadeiningar er redusert i BB1 frå 34 til 26.
 - Minste uteopphaldsareal MUA areal (privat og felles) for bueiningane er tilfredsstillande og i samsvar med krav i KDP_M.
- Nærleikeplass på 500 m² er innarbeidd nord i plankartet.
 - Sikring og avbøtande tiltak av avrenning frå planområdet til Mjåtveitlva som sikrar tiltak for ivaretaking av den trua elvemuslingen i elva er handtert.
 - VA-rammeplan er oppdatert, og tar med seg overvatn og flaumvegar.
 - Ny avkøyrse f_V5 til bustader søraust for planområdet er lagt inn frå o_KV1.
 - Hentepunkt for renovasjon f_RA er justert frå 3 til to i plankartet.
 - Byggegrense for N/T er justert, og omsynssone bevaring naturmiljø h_560 sør aust i planområdet er utvida, for å kunne etablere fangdam i nedre del av bekken.
 - Lagt inn omsynssone H_570 for bevaring rundt steingard i nord.
 - Flaumvegar er lagt inn i plankart, synt med #.
 - Infrastruktur utbygging av fylkesveg og bygging av kryss f_V5 og o_KV1 i planområdet er samkøyrde.
- Sti til Storeknappen er sikra, og det er avsett areal for blågrøn struktur rundt.
- Planomtalen har gjort greie for omdisponering av dyrka mark.
- Planen har sikra universell utforming i tråd med KDP_M.
 - Avklaring kring behov for nettstasjon nr. 2 i planområdet, er gjort i samarbeid med BKK.
 - Reguleringsføresegner er endra for å betre sikring av gjennomføring, og det er tatt inn:
 - Eige punkt for Ytre miljøplan og miljøoppfølging for sikring mot ureining til Mjåtveitlva.
 - Gjesteparkering for nabofelt.
 - Rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau o_SF9 før IG.
 - Kvalitetskrav til leike/uteopphaldsareal.
 - Massehandtering er supplert med mål og tiltak
 - Nedgravne avfallsløysing blir vurdert før IG.

Vurdering:

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongshandsaming av planen. Øvrige tema utover det som er kommentert under er rekna som tilfredsstillande løyst i planforslaget.

Omdisponering av jordbruksareal

Delar av planområdet er registrert som fulldyrka areal. I planen er dette i hovudsak sett av som LNF-formål.

Dagens tilkomstveg o_KV1 går igjennom dette området og vegen skal i detaljplanen utvidast, samt skal det etablerast fortau. Utvidinga vil innebere omdisponering av 1152 m² dyrka mark.

Utviding av veg og fortau er naudsynt for å samsvare med krav i Statens vegvesen sin handbok N100, både med tanke på kapasitet og god trafikkisikring av vegnettet.

Arealformål N/T ligg under marin grense, reguleringsføresegn § 7.1.1.1.2 det er stilt rekkefølgekrav før utbygging, at det føreligg geoteknikks rapport om grunnforhold, samt at evt. avbøtande tiltak.

Marin grense:

Arealformål N/T ligg under marin grense. Det er i reguleringsføresegn § 7.1.1.1.2 stilt rekkefølgekrav før utbygging, om at det føreligg geoteknikks rapport om grunnforholdet, samt at evt. avbøtande tiltak er skildra/sikra.

Privatrettslege forhold:

I samband med stenging av avkøyring til fylkesvegen, og etablering av ny tilkomst i denne planen, kom det merknad frå ein grunneigar, om at ny regulert tilkomstveg inn o_KV1, Torvvegen medførte vanskar for

eigedomen ifht. manøvrering. Planforvaltning tar ikkje stilling til privatrettslege forhold, men har viser til mail frå Vestland fylkeskommune, der dei opplyser at det føreligg ein signert avtale mellom grunneigar og fylkeskommunen om løysing.

Barn og unge sine interesser/folkehelse/universell utforming

Planforslaget legg til rette for gode levevilkår for både barn og unge tilgrensande eksisterande bustadfelt på Langeland. Innanfor planområdet er det avsett fleire lokalitetar for lek og samvær. Planområdet ligg i tett nærleik til Sagstad skule og Fossemymra idrettspark. Det er kort avstand til barnehage, ungdomsskule og Frekhaugsenter. Området har flott turterreng i nærleiken, i nord er det avsett ein korridor for grønstruktur som sikrar turvegen mot Storeknappen direkte frå planområdet.

Vidare sikrar planen for Langeland at 50% av bustadeiningane skal vera universelt tilgjengeleg. Planen stiller og krav til at leikeplassar skal vera universelt utforma.

Frå fylkesvegen har planen sikra fortau opp i bustadfeltet. Sykkelparkering er ivaretatt i planframlegget, og som eit rekkefølgekrav før utbygging skal gang/sykkelveg langs Sagstadvegen vera etablert. Utbetringa av dette vegstrekket er påstarta og ved ferdigstilling vil det frå planområdet bli ein samanhengande gang-sykkelforbindelse langt vidare enn til Frekhaug senter. Frå Frekhaug senter er det gang-sykkelforbindelse vidare mot Mjåtveit og Flatøy/Knarvik.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggstil til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Plankonsulent har gjennomført ei vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12, i kapittel 9.8 i planomtalen.

Til offentleg ettersyn var den kritisk trua arten vipe registrert sør for planområdet, og vurderinga då var at planen låg med ein slik avstand til registreringa at det ikkje ville få innverknad for fuglelivet. Det er i 2021 gjort oppdateringar i naturbase og Artsdatabanken (mellom offentleg ettersyn og 2. gongshandsaming av planframlegget), som no viser registrering av vipe innafor planområdet, i tillegg er framand arten, *Vestamerikansk hemlokk* som er ein karplante registrert i område. Plankonsulent har til 2.ghs. oppdatert planomtalen der dei to artane er vurdert ved utbygginga av planområdet. Det er vidare tatt inn ei føresegn jf. § 3.6 som følgjer opp vurderinga.

Motsegna som kom til planframlegget frå Statsforvaltar ved offentleg ettersyn var med bakgrunn i naturmangfaldslova. Planområdet ligg i nedslagsfeltet til Mjåtveitmarka, og planframlegget mangla den gang vurdering kring avrenning til den kritisk trua elvemuslingen i elva. Planen er omarbeidd til 2. gongshandsaming med vurderingar og forslag til tiltak som hindrar avrenning til elva, og skal ivareta elvemuslingen. Kommunedirektøren legg til grunn at reguleringsplanen no ivaretek naturmangfaldet etter lova og at artane ikkje vert råka ved utbygginga som er lagt fram.

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_KV1 og o_KV2, samt opparbeiding av o_FO1 og 7. Dette er køyreveg og fortau som er tenkt overtatt av kommunen, og kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av veganlegg.

Konklusjon

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

Vedlegg i saken:

21.11.2023	VEDLEGG 6 ROS analyse	2021035
21.11.2023	VEDLEGG 7 Vegtekniske teikningar_KV1 og KV2	2021036

21.11.2023	VEDLEGG 8 VA rammeplan	2021037
21.11.2023	VEDLEGG 8a Uttale til VA rammeplan	2021038
21.11.2023	VEDLEGG 9 Vurdering av påvirkning på Mjåtveitelva	2021039
21.11.2023	VEDLEGG 10 Fotoillustrasjoner	2021040
21.11.2023	VEDLEGG 11 Skredfarevurdering	2021041
21.11.2023	VEDLEGG 12 Saksframlegg_1 gong	2021042
21.11.2023	VEDLEGG 13 Avgrensa høyring	2021043
21.11.2023	VEDLEGG 1 Plankart	2021044
21.11.2023	VEDLEGG 2 Reguleringsføresegner	2021045
21.11.2023	VEDLEGG 3 Planomtale	2021046
21.11.2023	VEDLEGG 4 Illustrasjonsplan	2021047
21.11.2023	VEDLEGG 5 Situasjonsplan	2021048
21.11.2023	VEDLEGG 14 Merknadsskjema	2021049

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
125620180005,
Plannavn-
Reguleringsplan for
Tonesmarka GBNR
322/4, Komnr-4631,
GBNR-322/4, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

14.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
157/23	Utval for areal, plan og miljø	29.11.2023

Reguleringsplan for Tonesmarka gnr. 322 bnr. 4 mfl. Planid. 125620180005 - 1. gongshandsaming

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 offentleg ettersyn:

Reguleringsplan for Tonesmarka gnr. 322 bnr. 4 mfl. Planid. 125620180005, vist på plankart sist datert 17.10.23, med tilhøyrande føresegnar datert 2.10.23.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn skal:

- ROS analyse oppdaterast.
- Illustrasjonsplan sikrast at viser reelt uteoppfallsreal i tråd føresegn. 4.1.2.
 - Plankart oppdaterast med senterlinje for Køyreveg, SKV, og fortau, f_SF må utvidast til 2,5 meter.
- Plannamn rettast.

Før 2. gongshandsaming av planarbeidet skal:

- Trafikksikringstiltak langs Mjåtveit vegen vert utgreidd og evt. innarbeidd som tiltak i Tonesmarka, eller som rekkefølgjekrav før utbygging av Tonesmarka.
- Føresegnene må sikrast med tydlegare krav til utforming, funksjonell og bevisst arkitektur.
 - Det vert vurdert anna løysing for hentepunkt funksjonen for renovasjon for arealet f_BKT2, for betre sikring av manøvrering.
 - Krav til geoteknikks vurdering av områda som ligg under marin grense, skal i føresegnene endrast frå før IG til før rammeløyve.
- Føresegnene må sikrast med minste tomtestorleik for BFS områda.
- For BBB1 skal antall parkeringsplass for bil vera 1,5 plass pr. eining.
- For delfelt BAT og BBB1 skal det liggje føre illustrasjonar som viser tenkt utforming.
 - For delfelt BBB2 skal det arbeidast meir med utforming av uteoppfallsareal, byggehøgde, antall einingar og utnyttingsgrad. Parkeringskjellar skal vurderast framfor overflateparkering. Endringane skal oppdaterast i planmateriale, og det skal liggje føre illustrasjonar, snitt/perspektiv teikningar som viser tenkt utforming.
 - Tiltaka som skal sikre god handsaming av overvatn må konkretiserast/sikrast betre i føresegnene mot gjennomføring, og følgjast opp som rekkefølgjekrav.
- Feltnamn i planmateriale må endrast til gjeldande liste frå KMD.
- Tilbakemeldinga frå avdelinga veg, og VA må følgjast opp til 2. gongshandsaming.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Magnar Askeland mfl. legg Norconsult AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Tonesmarka gbnr. 322/4 m. fl. Planområdet er på om lag 111 daa og omfattar den søraustleg delen av området avsett som B8 (bustad) i kommunedelplanen for Meland, KDP-M. Planområdet ligg ca. 1,5 km. i luftline sørvest frå Frekhaug senter, og blir ein forlenging av eksisterande bustadfelt Mjåtveitmarka. (Sjå kartutsnitt under).



Oversiktskart over planområdet. Raud ring syner planområdet.

Planprosess og medverknad:

Oppstartsmøte var gjennomført 2.11.2018. Planarbeidet vart varsla 11.01.2019. Det kom inn 5 private merknader og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, jf. Kap. 6, s.63 i planomtalen.

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

- Krysset fv. 564 Mjåtveitmarka må utbetrast/kanaliserast før igangsetting av detaljplanen.
 - Skeptisk til menighetshus i enden av eit bustadområde, med det som medfører av trafikkauke og støy. Skeptisk til sambruk av leikeplass og parkeringsplass ved forsamlingshuset, pga. trafikkfarlege situasjonar.
 - Med den trafikkauken Tonesmarka medfører på vegen inn i Mjåtveitmarka, bør ein regulere inn utbetringstiltak på vegen.
- Positiv til einebustad utbygging som utjamnar bustadmiksen i området.
- Bør sikre tilkomst for utbygging på bnr 254, og område B9.
- Bør planlegge for at to resterande bustadtomter innafor område B8 blir med i detaljplanen.

Forslagsstillar har svart på merknadene slik:

- Krysset blir regulert i områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø, og det er i føresegnene for Tonesmarka satt rekkefølgeføresegn om at krysset skal vera utarbeidd før utbygging av detaljplanen.
- Sambruk av parkeringsplass og leikeplass skal berre nyttast når det er større arrangement i forsamlingshuset.
- Samd at eksisterande vegløyving i Mjåtveitmarka er uheldig med m.a. leikeplass og bustad på motsett side, men ser ikkje at dette kan løysast i Tonesmarka planen.
- Tilkomst der bnr. 254 får tilkomst over bnr 4 er tatt bort, og hindrar ikkje vidare utvikling av område B9.
- Dei to resterande bustadtomtene i B8 er ikkje naturleg å ta med.

Planforslaget vart innsendt for 1. gongshandsaming i sept./okt. 2023.

Overordna planer og retningslinjer

Kommunedelplanen for Meland (KDP_M) 2015-2026, *planid. 125620190001*.

Planområdet er ein del av felt B8 som er avsett til bustad, der det skal leggjast til rette for høg utnytting. Til arbeidet med KDP_M kom det innspel om å leggje inn eit areal for plassering av eit forsamlingshus i tillegg til bustadarealet i område B8 på gbnr. 322/4. I konsekvensutredninga, KU for KDP Meland er innspelet vurdert slik:

heile innspelt areal på gbnr 322/4 blir lagt ut til bustader, med slikt tillegg: «*eit område for samfunnshus/forsamlingslokale eller liknande må planleggjast i reguleringsplan*».

Undervegs føringar

I 2017 blei områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø som omhandla både område B8 og B9 i KDP_M starta opp i dåverande Meland kommune. I dette planarbeidet blei den delen som omhandlar Tonesmarka, trekt ut av områdeplanarbeidet.

Før oppstart av detaljplanen for Tonesmarka, blei det gjort ei politisk avklaring i Kommunestyret 13.12.2017, jf. KS sak 130/2017 med signal om at planarbeidet for Tonesmarka kunne starte opp med arealformål bustad og forsamlingslokale/samfunnshus. KS vedtaket har vore førande for vidare planlegging av detaljplanen, ligg som VEDLEGG12.

Vidareføring av rekkefølgekrav i KDP Meland som vedkjem Tonesmarka:

1.5.1 Utbyggingstakt (rekkefølge på utbygginga) I område sett av til framtidig bustadbygging kan det totalt byggjast inntil 150 nye bustader i året i planperioden (2015 – 2026).

1.5.2 Krav til teknisk infrastruktur jf. pbl §§ 27-1,2,3 og 4

For areal sett av til bygg og anlegg skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.

Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.

Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjvatn må vere etablert før område for utbygging blir tekne i bruk.

1.5.3 For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast rammeløyve eller løyve til igangsetting av nye tiltak før:

Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.

Avkøyringar / kryss med samband til kollektivhaldeplassar og fortau / gang- og sykkelveg langs hovudveg er etablert. 1.5.4

*For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:
Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert
Leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte
Fortau / bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd*

1.6.1 Generelt

Statens vegvesen (SVV) sin vegnormal N100 (veg og gateutforming) gjeld fram til kommunen har godkjent eigen vegnorm.

1.6.10 I reguleringsplanane skal det leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad i byggeområda B_5, B_6, B_8, B_9, B_17, BE_1 og BE_2.

Vidareføring av rekkjefølgjekrav i KDP_M som vedkjem Tonesmarka:

Detaljplanen har i hovudsak vidareført rekkjefølgjekrava i KDP_M som vedkjem Tonesmarka i forslag til detaljregulering i planmaterialet.

Tilgrensande og overlappende reguleringsplanar:

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka *planid. 125620060002*, er vedtatt med suppleringsplan av KDP_M. Denne planen tilgrensar og har regulert arealet som i Tonesmarka no blir regulert som frittliggjande småhus delfelt BFS 4 og 6 samt gangvegen i nord.

Områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø, *planid. 125620170002*, er pågåande. Planen tilgrensar -og overlappar Tonesmarka planen i nord, på arealet regulert som blokk delfelt BBB1, og gang/sykkelveg f_SGS.

**** Nærare om framtidig arealstatus i tilfelle der det er to pågåande planprosessar for same areal (områdeplan Dalstø-Mjåtveitstø og Tonesmarka):***

Bustadblokk BBB1 (gbnr 322/82) nord i planområdet, er òg med i pågåande planprosess i områdeplanarbeid for Dalstø-Mjåtveitstø (var ferdig på offentleg ettersyn 17.11.23). Som føresetnad for dei to pågåande planprosessane for same areal, har vore at begge planarbeida legg til grunn realisering/gjennomføring av kvarandre slik dei ligg føre ved vedtak plan.

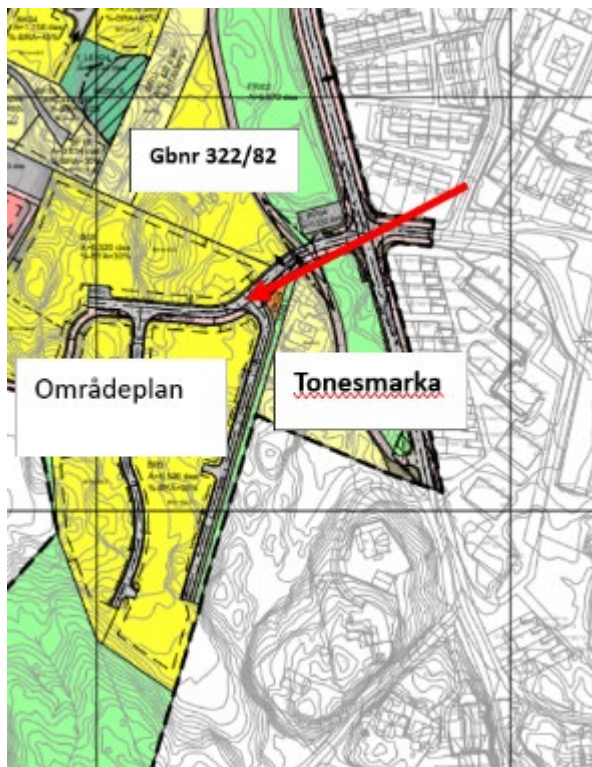
Prinsippet «Sist i tid, best i rett» vil vera aktuell for arealet på gbnr 322/82 når dei to planprosessane pågår samstundes for same eigedom. Det inneber at den siste vedtekne reguleringsplanen vil vera gjeldande for arealet/eigedomen. Samhandling mellom områdeplanen og Tonesmarka, fram mot og før 2. gongshandsaming er ein føresetnad. Kommunedirektøren vurderer at planforslaga pr. no sikrar tenkt utbygging for begge forslaga slik dei ligg til 1. gongshandsaming.

Om planforslaget

Dagens situasjon:

Innafor planområdet ligg det i dag 6 einbustader. Det er etablert ein anleggsveg/skogsveg i sørleg del av planområde. Eigedomen gbnr. 322/82 heilt nord, som inngår både i denne detaljplanen, og i pågåande områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø, er det gitt ein dispensasjon til å føre opp eit lågt leileghetsbygg med inntil 9 bueiningar. Bygget er tenkt at skal gi rom for omsorgsbustader i kommunen, og eigedommen er pr. no eigd av Alver kommune.

I områdeplanen er det òg regulert inn ein tilkomstveg i søraustleg del av gbnr 322/82, som skal gå til bustadutbygging av delfelt regulert som B03-B05 (sjå utklipp av områdeplankart under). Området B03-B05 i områdeplanen tilgrensar detaljplanen for Tonesmarka i vest, og foreslått planframlegg for Tonesmarka tilrettelegg for denne løysinga områdeplanen foreslår i sitt forslag, slik forslaget ligg no.

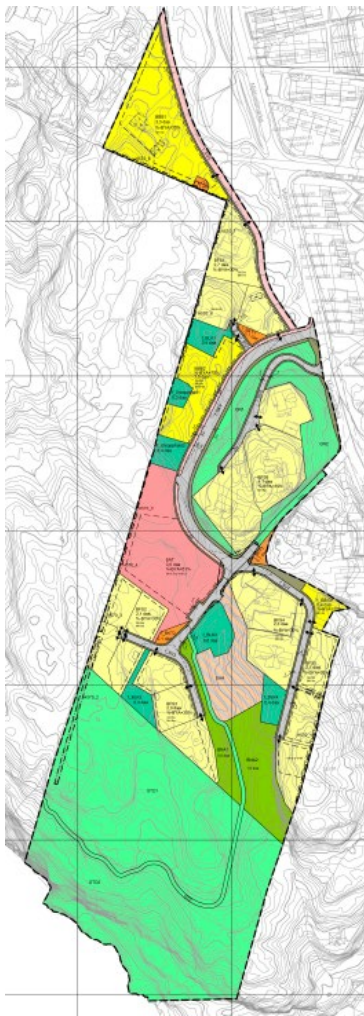


Utsnitt syner regulert tilkomstveg vist med rød pil i pågåande områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø i sør-austleg del av gbnr. 322/82.

Planlagt situasjon:

Planforslaget legg til rette for utbygging av totalt 33 nye bustadeiningar i form av frittliggjande einebustader, tomannsbustader og fleirmannsbustader med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Det er òg planlagt for eit forsamlingslokale på om lag 1325m² med eit tilhøyrande utandørs aktivitetsområde. Planskildringa beskriv at forsamlingshuset er ynskjeleg å utvikle som eit mangfaldig aktivitetsområde som opnar for ballspel og annan idrett, leik og sosiale samankomstar. Det er seinare lagt til at lokale skal nyttast for barne/ungdomsarbeid, pensjonistar og gudstenester m.m.

Byggehøgde og utnyttingsgrad går fram av plankartet. Grad av utnytting ligg mellom 30-70 % BYA på bustadeiningane, og 51% BYA på forsamlingshuset. Byggehøgde er oppgitt med både møne og gesimshøgde for dei nye byggjeområda, med unntak av BAT og BBB1



Plankart

Parkering er løyst på eiga tomt, i tilknytning til dei ulike bustadfelt. Det er òg avsett eit mindre areal GB/GF nord for BFS2 område som opnar for garasje og parkeringsplass for bustad og fritidsbustad. Parkering for forsamlingslokale er inndelt i to større parkeringsplassar, ein nord for forsamlingslokale med 20 plassar, og ein sør aust frå bygget med plass for 40 parkeringsplassar. Den søraustlege parkeringsplassen er føreslått regulert som ein kombinasjon av parkeringsplass og leikeplass.

For meir informasjon vert det vist til planomtalen, VEDLEGG3.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Forholdet til overordna arealstrategi

Forslag til reguleringsplan er i tråd med overordna KDP_M for Meland når det gjeldt bustad. For regulering av anna offentleg eller privat tenesteyting, forsamlingshus til bruk for Kristen fellesskap er det politisk avklart i KS vedtak 130/2017, jf. over. Kommunedirektøren har lagt KS. vedtak til grunn for vidare handsaming av detaljplanen, og sluttar seg til hovudgrepa som er framlagt i planen.

Byggeområde Bustad:

Blokk BBB1, omsorgsbustad

Innafor område BBB1 viser planforslaget at det kan byggjast eit leilegheitsbygg med inntil 9 bueiningar. Det er lagt opp til utbygging over to etasjar, med ein maksimal byggehøgde på 7 meter. Utnyttingsgrad er satt til 35 %BYA.

Det er for denne eigedomen gitt dispensasjon for oppføring av ein 9 mannsbustad til bruk for omsorgsbustad i

kommunen, sjå planskildringa kap. 4.3.2

Blokk BBB2, 2x6 mannsbustad

Innafor område BBB2 viser planforslaget at det kan leggjast til rette for to leilegheitsbygg over to etasjar med 6 bueiningar i kvar. Bygga er tenkt å byggjast med takterrassar, der dei øvste leilegheitene skal nytte takterrassen til privat MUA. Balkongane på bygget er tenkt å vende mot vest. Felles uteareal er lagt mellom bygga og i enden av leilegheitsbygga.

Maksimal byggehøgde er sett til kote+53, med maksimal gesims på 6 meter og mønehøgde til 8 meter. Utnyttingsgrad er sett til 70 %BYA, og parkering blir i forkant av bygga mot f_SKV.

Kommunedirektøren set som vilkår at det til 2. gongshandsaming vert jobba meir med delfeltet BBB2. Ei utnytting på 70 % BYA er høg, sjølv om felles uteopphald er lagt som eigne arealformål i plankartet. Vidare er det planlagt for to bygg på to etasjar med flatt tak og takterrasse, der gesims/mønehøgde er satt til 6 og 8 meter. På bygg med flatt tak/takterrasse vil gesims og mønehøgde vera samanfallande. Det vil sei at ein med tenkt utbygging kan ha ei total byggehøgde på 6 meter, det vil vera lågt om ein skal realisere to etasjar og takterrasse. Det må her òg sjå til at ein oppnår tenkt uteareal innafor dei kvalitetskrav som er satt til størrelse, plassering, restareal m.m. Kommunedirektøren finn at løysinga som er foreslått med stor overflateparkering for delfeltet er uheldig, og set som føresetnad at parkeringskjellar blir vurdert for det vidare planarbeidet.

Frittliggjande småhusbusetnad, BFS1-5:

Innafor BFS1 ligg ein eksisterande einebustad. Planforslaget legg opp til to nye einebustader. Maksimal gesimshøgde er satt til 5 meter og møne på 7 meter. Vestre eigedom har i tillegg fastsett kotehøgde på kote +53 moh. Tomtestørrelse er på min. 650 m2 og utnyttingsgrad er satt til 30 % BYA.

Innafor BFS2 og BFS3 er det lagt til rette for tilsaman 7 bustadeiningar. To tomannsbustader og tre einebustader. Maksimal gesimshøgde er sett til 6 meter og møne på 8 meter. Tomtestørrelse på tomannsbustad er min. 1000 m2 og einebustad er 650 m2. Utnyttingsgrad er 30% BYA.

Innafor BFS4 ligg det to eksisterande einebustader.

Innafor BFS5 er det lagt opp til to nye einebustader. Maksimal gesimshøgde er sett til 6 meter og møne på 8 meter. Tomtestørrelse på einebustad er 650 m2. Utnyttingsgrad er 30% BYA.

Kommunedirektøren finn at til 2. gongshandsaming må minste tomtestorleik for BFS områda sikrast i føresegnene.

BAT, Forsamlingslokale og SAA, Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovudformål:

Innafor område BAT skal det setjast opp eit forsamlingslokale på om lag 1325 m2 med eit tilhøyrande leik og aktivitetsområde, samt parkeringsplass på tilsaman 60 bilar fordelt på to parkeringsareal. Maksimal byggehøgde er sett til kote +57,5 med maksimal høgde på 8 meter. Utnyttingsgraden er på 51 % BYA



Utsnitt til venstre, syner tenkt plassering i illustrasjonsplan. Høgre, viser forsamlingslokale sett frå tilkomstvegen SKV, nord for bygget.

Forsamlingshuset er tenkt for nærområdet på Frekhaug, og skal nyttast av Kristen fellesskap Nordhordland. Bygget skal brukast til barne og ungdomsarbeid, pensjonistsamlingar, idrett, strikke kafé, gudstenester og andre samlingar. Det er ynskjeleg å utvikle lokale som ein fleirbrukshall med mangfaldig aktivitetsområde for ballspel, annan idrett og lek.

På SAA området er det regulert for ein kombinert løysing med utandørs aktivitetar og parkeringsareal. Arealet er tenkt at skal oppmerkast i dekke, og tilretteleggast for t.d. klatring, sykling m.m. Arealet skal fungere som ein kombinasjon av parkeringsareal for forsamlingshuset når det føregår større arrangement, med mange besøkande. Og som eit aktivitetsområde, når forsamlingshuset har mindre arrangement. Aktivitetsområde skal vera stengt med bom, når det ikkje er i bruk til parkering.

Det er lagt opp til permanent parkering for 20 bilar og 60 sykklar i arealformålet BAT, det er vidare moglegheit for inntil 40 bilparkeringsplassar i SAA. 5% av plassane er sikra utforma som HC-plassar.

For nærare skildring sjå planskildding kap. 4.3.1 og 4.3.3 VEDLEGG3.

Kommunedirektøren finn at forslagsstillar har planlagt for etablering av sjølve forsamlingshus i tråd med KS. sak 130/2017. Tema om trafikk til/frå forsamlingshuset finn Kommunedirektøren at må utgreiast meir, sjå under trafikale forhold.

Trafikale forhold:

Infrastruktur:

Planområdet knyter seg på eksisterande infrastruktur i Mjåtveitmarka. Det er pr. no ikkje planlagt for noko oppgradering eller nyetablering av infrastruktur inne i Mjåtveitmarka, men planen har stilt rekkefølgekrav om at før det kan gis ig av tiltak i planområde skal kryssløysing mellom fv. 564 Rosslandsvegen og veg i Mjåtveitmarka vera oppgradert.

Kryssløysinga til fylkesvegen er regulert i områdeplanen for Dalstø-Mjåtveitstø som rundkøyring, og sikrar soleis oppgraderinga. Då den er regulert i områdeplanen vil detaljplanen for Tonesmarka vera avhengig av vedtak og realisering av områdeplanen for å kunne realisere sin detaljplan slik den no ligg til 1.ghs.

Kommunen har i planprosessen stil spørsmål om forslagsstillars vurdering av behov for trafikksikringstiltak langs Mjåtveitmarka vegen, då dette m.a. har vore eit tema i områdeplanen. Forslagsstillar viser her til tiltak som er tenkt på i områdeplanen. Tiltak om trafikksikring/evt. andre utbetringar av infrastruktur er ikkje sikra med rekkjefølgjekrav til før IG i Tonesmarka.

Kommunedirektøren meiner at det fram mot 2. gongshandsaming må jobba meir med trafikk gjennom Mjåtveitmarka knytt til utbygginga av Tonesmarka. Dersom det er behov for trafikksikringstiltak langs Mjåtveitvegen skal dei innarbeidast som tiltak i Tonesmarka,

Det blir satt vilkår om at det fram mot 2. gongshandsaming blir jobba med trafikk gjennom Mjåtveitmarka knytt til utbygginga av Tonesmarka. Dersom Tonesmarka legg opp til å vera avhengig av andre tiltak i områdeplanen enn etablering av rundkøyring, må ein påsjå at rekkjefølgje av desse er ivaretekt i føresegnene før IG er sikra.

Tilkomst:

Køyetilkomst til planområde er frå fv. 564 gjennom etablert infrastruktur i bustadområde Mjåtveitmarka. Ny hovudtilkomst, f_SKV til planområdet er sikra frå Mjåtveitmarka, med regulert avkøyring i nordaustleg del, omtrent midt i planområdet. Hovudtilkomsten er planlagt med ei køyrebane på 6,4 meter, og tilhøyrande fortau på 2 meter.

Planområdet regulerer òg delfelt BFS6, som er tre eksisterande einebustadtomter. Desse beholdt sin tilkomst frå Mjåtveitmarka, som ligg omlag 50 meter frå den nye hovudtilkomsten. Avkøyring og køyreveg her f_SKV5 er i hovudsak regulert slik den ligg i dag, med noko vegutbetring. Vegbreidda er satt til 3 meter.

F_SV2 og 3 er planlagt med vegbreidde på 3,5 meter medan f_SV4 er satt til 4 meter. Vegskulder er 1 meter brei. I nord for område BBB1 og BFS1 er det lagt inn avkøyringspil frå gang-sykkelveg, f_SGS, dette samsvarer med planlagt situasjon for den pågåande områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø.

Veg avdelinga i kommunen har hatt dialog i planprosessen og det er gjort nokre justeringar, men det ligg ikkje føre uttale til foreslått planforslag. Denne må komme ved offentleg ettersyn. Kommunedirektøren set på noverande tidspunkt vilkår om at fortau langs hovudtilkomst f_SKV blir utvida til 2,5 meter, i tråd med N100. Det må vidare påreknas behov for andre justeringar på veg, ved offentleg ettersyn.

Parkering

I planomtalen blir det under kvar bygningstype beskrive kor mange parkeringsplassar som skal opparbeidast for dei ulike bustadtypene. For:

- Frittliggjande småhusbustad, BFS1-6 er det satt av 2 plassar for bil pr. eining.
- For BBB1 er det min. 0,5 og maks 0,8 plass for bil pr. eining og 0,5 plass for sykkel (ved utbygging av omsorgsbustad) og 1,5 plass for bil og 0,5 plass for sykkel (ved utbygging av bustad).
- For BBB2 er det satt av 1,5 plasser for bil pr. eining og 0,5 plass for sykkel
- For BAT er det satt av tilsaman 60 plasser for bil og 60 plass for sykler.

Til 2.gongshandsaming må det visa at parkeringsplass for bil i BBB2 er breiare enn 2,5 m og parkeringsplass dekning for BBB1 er plass for 1,5 bil pr. eining.

Uteopphald/leikeområde:

Detaljplanen har sett arealkrav til privat- og felles uteopphaldsareal ut frå bygningstypen i planen. KDP_M har eigne krav til arealstorleik/form, plassering og kvalitet på minste areal for opphald ute, MUA for kvar bueining.

Kommunedelplanen (KDP_M) sin definisjon av uteopphaldsareal (MUA) er følgjande:

«MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og MUA areal kjem i tillegg til leike og friområde».

Planforslaget legg opp til følgjande MUA for:

Bustad frittliggjande småhus, BFS1-5:

For einebustader og tomannsbustader er total MUA satt til 200 m², og der det skal etablerast sekundærbustad, er det krav om 50 m² privat MUA for denne eininga, jf. føresegn 4.1.3 bokstav j. Dette er i tråd med KDP_M.

Bustader-blokker, BBB:

For BBB1 (9 mannsbustad) er total MUA på tilsaman 100 m² kor min 15 m² skal vera privat og min 85 m² felles. Det skal i tillegg tilretteleggast for ein sandleikeplass innafor område.

For BBB2 MUA (2x6 mannsbustad, 12 einingar) er kravet til total MUA på 103 m², kor minimum 56 m² skal vera felles. Det er krav til at min 50m² skal vera privat for bueiningar på bakkenivå, og min 47 m² skal vera privat for bueiningar over bakkenivå (på tak). For bueiningane over bakkenivå er det lagt til eit krav om at min. 142 av privat MUA skal vera på balkong med direkte utgang frå bueininga, og resterande skal løysast på takterrasse.

Største del av uteopphaldsareala for BBB2 er regulert med eige arealform f_uteopphald 1 og 2 i plankartet. I kartet er desse areala samla oppgitt til 600 m². Av illustrasjonsplanen går det fram at noko av oppgitt areal truleg utgår pga. kvalitetskrav til MUA, og resterande felles MUA er tenkt på framsida av bygget i sørvest.

Kommunedirektøren finn at det må setjast vilkår til 2. gongshandsaming av planen, om at det må arbeidast meir med delfeltet BBB2 i form av plassering av uteopphaldsareal med tanke på støy (spesielt frå veg og parkeringsplass), lys/sol, takterrassar, utforming m.m. Det kan på noverande tidspunkt sjå ut til at noko av tenkt felles MUA ikkje oppnår kvalitetskrav. Om planforslaget ikkje kan tilfredsstillе mengd uteopphaldsareal med tilfredsstillande kvalitetskrav, må ein evt. redusera tal bueiningar.

Leikeplass, BLK 1-4:

I plankartet er det regulert inn 4 areal for leik med ulik kvalitet. Desse er felles for heile planområdet. KDP_M har krav til både antall, avstand, storleik, plassering, utstyr m.m. for leike og opphaldsareala, jf. tabell 1.6.12 i KDP_M.

Planforslaget legg til rette for 5 sandleikeplassar på 150 m² (f_BLK1, 2 og 4, samt er det tilrettelagt for ein sandleikeplass innafor området BBB1) og ein nærleikeplass på 500 m² (f_BLK3). Leikeareala er i hovudsak planlagt i tråd med arealdelen til kommunedelplanen, tabell 1.6.12. Unntaket er avstandskrav satt frå leikeplassane til nokre av bustadeiningane.

Planområdet er langstrakt og vil etter KDP_M krav ha krav om fleire sandleikeplassar og nærleikeplassar enn det det no er tilrettelagt for, dette fordi det er sett avstandskrav til at sandleikeplass skal vera plassert maks 50 meter til kvar bueiningar og nærleikeplass maks 150 m.

Forslagsstillar har i planmaterialet begrunna avviket med m.a. at planområdet er langstrakt og det er lite egna område for nærleikeplass i midtre del av planområdet. Dei legg til at det vil vera urimeleg å måtte tilrettelegge for fleire nærleikeplassar på 500 m² i nord, når det er ei utbygging 33 einingar.

Kommunedirektøren vurderer at avvik på avstandskrav til nærleikeplass for bueiningane i nord kan akseptierast slik det er begrunna i planomtalen kap. 4.1.2.

Utnyttingsgrad/Byggjehøgder/Estetikk

Utnyttingsgrad/Tomtestørrelsar:

I samsvar med KDP_M er det regulert for konsentrert busetnad med relativ høg utnytting. Maksimal utnyttingsgrad innanfor byggeområda er oppgjeve i reguleringsføresegn kap. 4 og påført plankartet. Maksimal utnyttingsgrad er oppgjeitt i %BYA.

Tomtestørrelsar er i tråd med kravet i KDP_M der minste tomtestørrelse for einebustad er 650 m² og tomannsbustad 500 m² pr. eining. Kommunedirektøren finn at til 2. gongshandsaming må minste tomtestørleik for BFS områda sikrast i føresegnene.

Byggehøgð:

Det går fram av plankart og kapittel 4 i føresegn byggehøgð på dei ulike delfelta. Byggehøgð er fastsett med både gesims og mønehøgð på alle delfelt unntatt BFS6, BAT og BBB1 som viser byggehøgð. Kommunedirektøren vurderer at byggehøgdene syner ei god tilpassing til omgjevnaden.

Estetikk:

Estetikk og arkitektur er tatt med under reguleringsføresegn Kap. 3.1, i den grad at det skal nyttast jordfargeskala farger og ikkje reflekterande takflater. I planomtalen kap. 5.2 er estetikk nemnd i same overskrift om landskapsverknader, men det ligg ikkje estetikk beskrivingar til kapittelet. Vedlagte 3D illustrasjonar syner berre volumutbygging, med ein tekst om at eksakt utforming vil skje i ein seinare fase.

I forhold til arkitektonisk utforming og estetikk, meiner Kommunedirektøren at planforslaget burde hatt fleire illustrasjonar. Det ligg snitt teikningar som viser plasseringar og høgð i terrenget, og ein 3D illustrasjon som viser volum av bygningane. På snitt/perspektiv teikningar bør det gå betre fram kva som er eksisterande bebyggelse og terreng. For forsamlingshuset, BAT, BBB1 og BBB2 bør det ligge føre illustrasjonar som viser meir enn berre volum.

Til 2. gongshandsaming av planen må det sikrast tydlegare krav i føresegnene til utforming og estetikk. Samt illustrasjonar som viser tenkt utforming av BAT, BBB1 og BBB2.

Kultur og kulturmiljø

Sør vest i planen er det lagt inn ei omsynssone for bevaring av kulturmiljø, H_570. Omsynssona er for eksisterande steingard, og bevaring av denne er følgt opp i føresegn § 5.2. Kommunedirektøren vurderer at temaet er ivaretatt i planframlegget.

Naturmangfald/Miljø

Planforslaget er vurdert etter Naturmangfaldlova i planomtalen kap. 5.5.

Mjåtveitlva ligg omlag 700 m. frå planområdet, og nordre del av planområdet drenerer mot sidebekk til Mjåtveitlva kor det er etablert eit sedimenteringsbassen for utløpet til Mjåtveitlva.

For å unngå negativ påverknad på vasskvaliteten og den svært sårbare førekomsten av elvemusling i elva er det stilt krav om å gjennomføre naudsynte tiltak for å sikre god handsaming av overvatn i både anleggsfasen og driftsfasen. Reguleringsføresegn § 3.6.1 bokstav b) har føringar for dette og det er vist til VA rammeplan for nærare skildring, sjå VEDLEGG 10.

Kommunedirektøren finn at tiltaka som skal sikre god handsaming av overvatn må til 2. gongshandsaming konkretiserast betre mot gjennomføring, og følgjast opp under rekkefølgjekrav i føresegnene. Utover dette vert det vurdert til at planlagde tiltak ikkje vil vere i strid med dei interessa som lova er meint å ivareta.

Universell utforming

KDP_M har krav om at 50% av alle nye bueiningar skal vere tilgjengelege bueiningar. Planen oppfyller dette kravet. Sett vekk frå delfelt BBB2 der nokre leilegheiter vil ha inngang via utvendig trapp, er det lagt opp til at alle nye bueiningar i planområdet oppfyller krava til tilgjengeleg bueining. For BBB2 vil 50% av bustadeiningane vera tilgjengelege bueiningar. Gang- og sykkelveggar skal i hovudsak vere universelt utforma, og trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er.

Renovasjon:

Det vert tilrettelagt for bruk av tradisjonelle avfallsbeholdarar med sortering av restavfall, papp/papir, matavfall og sekkar for plastemballasje innafor felt BKT1-4. Det lagt til sporingskurve som viser snu moglegheiter for renovasjonskjøretøyet i illustrasjonsplanen. Kommunedirektøren vurderer at areal f_BKT2 som uheldig i forhold til manøvrering av renovasjonskjøretøy. Vegbreidda her er 3,5 meter, men det er ikkje lagt opp til snuhammar. Kommunedirektøren vurderer at det til 2. gongshandsaming bør finna ein anna løysing for å erstatte hentepunkt funksjonen for renovasjon på f_BKT2.

Vi ber om tilbakemelding på renovasjonsløyising i samband med offentleg ettersyn.

Uttale frå VA-avdelinga:

VA rammeplan kan sjåast på som godkjent i regulerings føremål. Før søk om rammeløyve skal det føreligge godkjent komplett teknisk plan, det er vist til tekst frå Va-norm for Alver kommune, jf. VEDLEGG11.

Tilbakemeldinga må følgjast opp til 2. gongshandsaming.

Støy

Forslagsstillar har vurdert at med bakgrunn i at planområdet ikkje ligg nær veg med høg ÅDT eller andre kjelder til støy er ikkje støytemaet aktuelt, og det er ikkje utarbeidd noko støyanalyse for detaljplanen.

ROS- analyse:

Det er utarbeidd ei Risiko- og sårbarheits analyse, ligg som VEDLEGG9.

Det står at ROS analysen baserer seg på DSB sin metodikk for ROS analyse. I analysen er det fire tema som er vurdert som hendingar som skal vurderast vidare for planforslaget. Hendingane er:

- Skredfare
- Ustabil grunn
- Ekstremnedbør og overvann
- Skogbrann.

Alver kommune vedtok nye grenseverdiar for ROS-analyse sommaren 2023. ROS analysen for Tonesmarka samsvarer ikkje med sannsynskategoriane, og ikkje med konsekvenskategoriane for «Liv og helse» og «Stabilitet» som Alver kommune vedtok i 2023.

Ved gjennomgang av ROS analysen finn Kommunedirektøren at metodikken som er nytta heller ikkje samsvarer fullt ut med DSB sin metodikk og stiller spørsmål til dette. Kommunedirektøren vurderer òg at det er to tema utover desse fire som burde bli tatt med vidare til ei risikovurdering. Dette gjeldt trafikkforhold og sårbare bygg.

Av dei fire hendingane som ROS analysen finn at skulle vurderast vidare, er det berre gjort ei risikovurdering på hendinga skogbrann. Her kjem analysen til at: *«Det må gjerast tiltak for å sikre god brannberedskap i anleggsfasen».*

Tiltak som skal sikre god brannberedskap er verken konkretisert, eller sikra i planen. Det er heller ikkje vist til TEK17 eller anna lovverk som føl dette opp. Grunna manglande konkretisering av tiltak, manglar analysen ei ny vurdering på kva risiko skogbrann vil ha når føreslått tiltak er utført.

For dei andre 3 hendingane analysen har vurdert at skal vurderast vidare, går vurderinga direkte til sårbarheitsvurdering, utan å gjere ei risikovurdering først. På den måten finn ROS analysen at det er fleire av desse temaa som ikkje treng risikoanalyse/vurdering, kommunedirektøren ser på dette som feil metodikk, og legg til grunn at alle identifiserte uønskt hendingar skal gjennom ei risikovurdering. Kommunedirektøren ser i tillegg på temaa «trafikkforhold» og «sårbare bygg» som aktuelle tema for ei risikovurdering. Dette grunna trafikkmengd og trafikksikkerheita detaljplanen medfører på eksisterande infrastruktur i Mjåtveitmarka. Samt støy og luftforureining i m.a. driftsfasen.

Kommunedirektøren set som vilkår til offentleg ettersyn at ROS-analysen blir oppdatert, med riktig metodikk og Alver kommune sine vedtekne grenseverdiar. Alle uønskt hendingar som er identifisert i fareidentifikasjonen må gjennom ei risikovurdering. Vidare vert det bedt om at hendingane trafikkforhold og sårbare bygg blir vurdert som hendingar som skal vurderast vidare for ROS-analysen.

Konsekvensutgreiing:

Forslagsstillar vurderte ved oppstart at planforslaget ikkje var KU pliktig, og i planomtalen kap. 1 held ein fast på denne vurderinga. Det er m.a. vist til at kommune administrasjonen ved oppstart gjorde same vurdering ut i frå den gang kjende opplysningar 2.11.2018. Det er ikkje gjort nye vurderingar etter forskrift om konsekvensutgreiing etter oppstart.

Kommunaldirektøren si vurdering er at planforslaget ikkje er KU pliktig etter vedlegg1. Når det gjeldt vedlegg 2, må ein sjå nærare om arealet for forsamlingshuset er konsekvensutgreiingspliktig, etter § 11j: *«Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennytte formål.»*

Vurderinga må gjerast på om plassering av forsamlingshus i Tonesmarka vil få vesentleg verknad for miljø og samfunn, som er opplistet i §10 i forskrift om konsekvensutredningar. Kommunedirektøren vurderer at

planforslaget ikkje vil vera KU pliktig etter oppstillinga i §10.

Økonomi:

Planforslaget legg til rette for at VA-anlegget etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring er tenkt overtatt av kommunen for drift og vedlikehald.

Folkehelse/Barn og unge sine interesser

Planforslaget viser til privat uteopphaldsareal og felles leikeplassar som har gode kvalitetar for barn og unge. Planområdet ligg i tett nærleik til flotte friområde og samanhengande grøntområde. Det er mange tur moglegheiter i nærområde langs sjø, og til Furufjellet. Det er kort veg til barnehage og skule, som opnar for tilkomst via gang og sykkel. Det er satt krav om fortau/bilfri gang- og sykkelveg til nærmaste skule.

Frekhaug senter ligg om lag 1,7 km i gang avstand kor ein finn sentrumstilbod og gode kollektivtilbod. Planforslaget har lagt til rette for gode levevilkår for både barn, vaksne og unge.

Planframstilling

Planforslaget er i hovudsak i tråd med KDP_M når det gjeldt føremål. Avviket gjeldt forsamlingshuset som er omtalt i saksutgreiinga over. Det er nokre avvik frå KDP_M når det gjeldt avstand til leikeplass, desse er òg vurdert over. Kommunedirektøren har bedt om nokon endringar for at planframlegget skal ha tilfredsstillande kvalitet til å leggjast ut på offentleg ettersyn og høyring. Føresegnene er tilfredsstillande, men treng ei kvalitetssikring før 2.gongs handsaming.

Konklusjon

Kommunedirektøren sluttar seg i utgangspunktet til hovudintensjonen med bustad utbygging, og forheldt seg til KS. vedtak om planlegging av forsamlingshus i detaljplanen men rår til justeringar av og nye vurderingar i planforslaget, samt ei supplering av det innleverte materialet.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn skal:

- ROS analyse oppdaterast.
- Illustrasjonsplan sikrast at viser reelt uteopphaldsareal i tråd føresegn. 4.1.2.
 - Plankart oppdaterast med senterlinje for Køyreveg, SKV, og fortau, f_SF må utvidast til 2,5 meter.
- Plannamn rettast.

Før 2. gongshandsaming av planarbeidet skal:

- Trafikksikringstiltak langs Mjåtveit vegen vert utgreidd og evt. innarbeidd som tiltak i Tonesmarka, eller som rekkefølgekrav før utbygging av Tonesmarka.
- Føresegnene må sikrast med tydlegare krav til utforming, funksjonell og bevisst arkitektur.
 - Det vert vurdert om løysing for hentepunkt funksjonen for renovasjon for arealet f_BKT2, for betre sikring av manøvrering.
 - Krav til geoteknikks vurdering av områda som ligg under marin grense, skal i føresegnene endrast frå før IG til før rammeløyve.
- Føresegnene må sikrast med minste tomtestorleik for BFS områda.
- For BBB1 skal antall parkeringsplass for bil vera 1,5 plass pr. eining.
- For delfelt BAT og BBB1 skal det liggje føre illustrasjonar som viser tenkt utforming.
 - For delfelt BBB2 skal det arbeidast meir med utforming av uteopphaldsareal, byggehøgde, antall einingar og utnyttingsgrad. Parkeringskjellar skal vurderast framfor overflateparkering. Endringane skal oppdaterast i planmateriale, og det skal liggje føre illustrasjonar, snitt/perspektiv teikningar som viser tenkt utforming.
 - Tiltaka som skal sikre god handsaming av overvatn må konkretiserast/sikrast betre i føresegnene mot gjennomføring, og følgjast opp som rekkefølgekrav.
- Feltnamn i planmateriale må endrast til gjeldande liste frå KMD.
- Tilbakemeldinga frå avdelinga veg, og VA må følgjast opp til 2. gongshandsaming.

Vedlegg i saken:

09.11.2023	VEDLEGG 2 Planføresegner	2016956
09.11.2023	VEDLEGG 3 Planomtale	2016957
09.11.2023	VEDLEGG 4a Illustrasjonsplan	2016958
09.11.2023	VEDLEGG 4b Illustrasjonsplanforsamlingshus	2016959
09.11.2023	VEDLEGG 4c Illustrasjonsplan Utsnitt BBB2	2016960
09.11.2023	VEDLEGG 5 Snitteikningar	2016961
09.11.2023	VEDLEGG 6 Sol-Skugge	2016962
09.11.2023	VEDLEGG 7 3D-illustrasjonar	2016963
09.11.2023	VEDLEGG 8a planogprofil SKV-SV3-SKV4	2016964
09.11.2023	VEDLEGG 8b Kryssutforming	2016965
09.11.2023	VEDLEGG 10 VA rammeplan Tonesmarka	2016966
09.11.2023	VEDLEGG 10a VAeksistrende	2016967
09.11.2023	VEDLEGG 10b prosjektert VA	2016968
09.11.2023	VEDLEGG 10c Nedslagsfelt før utbygging	2016969
09.11.2023	VEDLEGG 10d Nedslagsfelt etter utbygging	2016970
09.11.2023	VEDLEGG 1 Plankart	2016971
10.11.2023	VEDLEGG11 Uttale frå VA	2018038
10.11.2023	VEDLEGG12 oppstart av planarbeid Tonesmarka.KSsak	2018039
21.11.2023	VEDLEGG 9 ROS-analyse	2018569