

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
034/21	Formannskapet	PS	18.03.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	PlanID-2018001, Komnr-4632, HistSak-18/875	20/4954

Klage frå Aleksander Frede Midtun på Godkjenning av planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001

Vedlegg:

20/7831 Godkjenning av planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001
Aleksander F. Midtun - merknad til planendring for Heiane (189123)
Statens vegvesen - merknad til planendring for Heiane bust(188034)
Vestland fylkeskommune - uttale om planframlegg for Planen(189013)
Reguleringsføresegner 23.11.2020(197485)
6. Illustrasjonsplan 29.10.2020 - Reguleringsplan for Heiane bustadfelt og Finnsvågen båthamn
Reguleringsplan 25.11.2020(198243)
Aleksander Frede Midtun - merknad - planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001
Aleksander Frede Midtun - merknad - planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001

Framlegg til vedtak:

Formannskapet tek ikkje klagen til Aleksander Frede Midtun til følgje. Grunngevinga for vedtaket står i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i forvaltingslova sin § 33.

Saka vert sendt over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Formannskapet - 034/21 - 18.03.2021

FS - behandling:

Bjørn Inge Håland Dyrkolbotn (Sp) var ikkje tilstades ved handsaminga av denne saka. Det var synfaring i starten av møtet i samband med denne saka. Avdelingsleiar Asbjørn Toft orienterte om saka.

Handsaming i formannskapet
Samrøystes for rådmannen sitt framlegg til vedtak

FS vedtak:

Formannskapet tek ikkje klagen til Aleksander Frede Midtun til følge. Grunngevinga for vedtaket står i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i forvaltingslova sin § 33.

Saka vert sendt over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.

Saksopplysninger:

Godkjenning av planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001 er no vorte påklaga av ein grunneigar på gbnr. 156/104. Alkesander Frede Midtun kallar skrivet sitt *spørsmål/innsigelser*, det vert difor oppfatta som ein klage frå kommunen si side. Klagen skal handsamast etter forvaltingslova, men i saksutgreiinga kjem kommunen og til å svara på hans mange spørsmål så godt det let seg gjera.

Kommunestyret i Austrheim kommune vedtok i møte den 10.12.2020 å godkjenna planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001. Vedtaket var heimla i plan- og bygningslova § 12-12. Planendringa vart kunngjort på vanleg måte i lokalavis og heimeside. Alle partar i saka vart tilskrivne i eige skriv den 14.12.2020. Klagefrist vart sett til 05.01.2021. Klagen/innsigelsen som kom til Austrheim kommune innan klagefristen, den er datert den 04.01.2021. Den er sendt frå Aleksander Frede Midtun, grunneigar på gbnr. 156/104:

Den som klagar skriv følgjande:

I forbindelse med kommunens Godkjenning av planendring for Heiane bustadfelt og Finnsvågen med utviding av bustadområde B09, planid. 2018001 har jeg følgende spørsmål/ innsigelser.

Mitt gårds/ bruksnummer 156/104 vil bli betydelig berørt av de planer som er framlagt og deretter godkjent av kommunestyret. Hva betyr det for meg? Den nye plan reguleringen legger helt klart begrensninger for hva jeg kan foreta meg på min eiendom framover.

De nye planene gjør at eiendommen vil miste mye av sin bruksverdi og dertil også salgsverdi.

Hvordan vil kommunen eventuelt kompensere meg for dette tapet? I henhold til den informasjon kommunen offentliggjør i sine postlister framgår det at kommunestyret tar min merknad datert 06.08.20 til orientering. Hva betyr det? Hvilke innvirkning har denne «orienteringen» som det refereres til på den beslutning som nå er fattet i saken?

Merker meg at Finnsvågen ligger i den grønne sonen, men at det har vært gitt dispensasjoner til bygging av naust i sjøkanten og at det er planer om videreutvikling av båthavnen som ligger i samme området? Er det slik at jeg som privatperson ikke har hatt reel mulighet til å få dispensasjon til utbygging i dette området? Det kan virke slik når jeg leser tilsvar fra kommunen. I så fall har jeg følgende spørsmål; Hvordan kan kommunen ha gitt dispensasjon til bygging av de to naust som er oppført på hver sin side av min eiendom? Samtidig som det legges til grunn at jeg ikke ville fått bygget i dette området pga reguleringsplanen som var i kraft på det tidspunkt hvor jeg kjøpte eiendommen. Det bemerkes også at et naust på min tomt ville blitt oppført for tett opp til hovedvei.

Hvordan har det seg at dette ikke er gjeldende for de bygninger som allerede er oppført?

Svaret er vel at de har fått dispensasjon? Eller ble bygningene ulovlig oppført i sin tid?

Hvorfor skal ikke jeg kunne pårope meg å ha samme mulighet som andre til å få dispensasjon i dette området? Og hvordan kan Austrheim kommune foreslå at båthavnen i Finnsvågen utvikles innenfor en sone som er grønn? Kan jeg sette opp egen kai i dette området? Den vil jo potensielt ligge lenger vekke borte fra hovedvei enn naust oppført på gårds/bruksnummer 156/104. En privat kai vil ikke påføre meg løpende utgifter slik en plass i Finnsvågen vil gjøre.

Jeg kan heller ikke lese tydelig ut av referatet hva som vil skje med veiforbindelse til hytten min. Det er i dag asfaltert vei helt fram til hovedbygningen. Hvor har kommunen tenkt at min framtidige adkomstvei til hytten skal ligge?

På de framlagte skisser over ny vei ser det ut til at denne vil ligge nærmere hytten en dagens vei. Det vil i så fall bety at det må utføres sprengningsarbeid. Er dette riktig? Hvor stort areal må jeg påberegne meg å miste totalt sett av min tomt når planene iverksettes?

Innsigelsen/klagen frå Aleksander f. Midtun vert vudert i forhold til forvaltingslova, plan- og bygningslova og god forvaltingskikk.

Vurdering:

Rådmannen vil først informera om at veganlegget langs fylkesvegen og planendringa er planlagt i samsvar med Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune sine krav, og planlegginga er i gjort samsvar med merknad og krav frå desse instansane i planperioden. Rådmannen viser mellom anna til følgjande merknadshandsaming nr. 1 og nr. 4 til kommunestyret som godkjente planendringa den 10.12.2020:

1.Statens vegvesen sin merknad er datert den 17.07.2020. Statens vegvesen skriv mellom anna følgjande: *Reguleringsplanen omfattar i stor grad areal som alt er utbygd. Bustadfeltet skal fortettast og utvidast. Nye bustader kjem i eit område med gangavstand til butikk og relativt kort avstand til skule og andre viktige funksjonar. Vi har ikkje merknader til planen ut frå Statens vegvesen sitt sektoransvar for veg og vegtrafikk.*

4.Hordaland fylkeskommune sin merknad er datert den 05.08.2020. Dei skriv mellom anna følgjande:

Utbygging av fortau langs Sævrøyvegen og Blomhaugane vil gi eit samanhengande gang- og sykkelvegnett som gjer det enklare og tryggare for alle bebuarane i området å kome seg til viktige funksjonar utan å måtte nytte bilen. Tilrettelegging for mjuke trafikantar er eit viktig folkehelseiltak. Snarvegar mellom hus og sentrale vegar er viktig i eit bustadområde. Vi meiner dette er sikra gjennom føresegn 3.1.1 og illustrasjonar i plankart.

Vegfagleg

I 2019 hadde Statens vegvesen dialog med Austrheim kommune om vegstandard på fylkesveg 568 Sævrøyvegen. I e-post til kommunen 25.11.2019 skreiv Vegvesenet:

I følge berekna ÅDT jf. vegkart.no så er ÅDT her 650. Framskriven ÅDT om 20 år er 1000. Vi vurderer det derfor slik at det ikkje er framtidsretta å regulere einfeltsveg her. Vi meiner de må regulere for tofeltsveg. De kan til dømes velge den smalaste som tilsvarar Sa2 som har to køyrefelt på 2,75 m kvar, med skulder på kvar side på 0,25 m. I tillegg kan det etablerast fortau dersom farten er under 60 km/t.» Vegvesenet rådde til at dette vart utgreidd i planarbeidet.

Det er positivt at det er regulert for tofeltsveg med fortau fordi ein då har areal til å bygge dette dersom det vert auka trafikk utover denne strekninga. Fylkeskommunen vil ikkje stille rekkefølgjekrav til opparbeiding av tofeltsveg til dette planarbeidet.

Fylkeskommunen som vegstyresmakt har merknader til konkrete løysingar i planen som vi ønskjer skal endrast før planen vert endeleg vedteke. Vi vel å ikkje ha motsegn til reguleringsplanen ettersom vi har god dialog med Austrheim kommune, og tru på at dette kan løysast utan.

Planforslaget har noko mangelfulle løysingar for trafikktryggleik, særleg knytt til busslommene. Vi har difor merknader til utforming av busslommer, kryssingspunkt og avkøyrslar. Og vi rår til at det vert sett av eit større areal for midlertidig rigg og anleggsområde ved brua søraust i planområdet for å sikre at det er plass til å bygge det som er regulert.

Det kom og inn merknadar i samband med offentleg ettersyn frå private instansar til planendringa, mellom anna frå klagar Aleksander F. Midtun. Rådmannen viser til følgjande merknadshandsaming til Midtun sin merknad i saksutgreiinga til kommunestyret som godkjente planendringa den 10.12.2020:

1. Aleksander F. Midtun skriv i sin merknad den 06.08.2020 mellom anna følgjande:

I forbindelse med overnevnte planendring ser jeg at min naustetomt i strandsonen med gårds/bruksnummer – 156/104, ikke er tegnet inn med et potensielt naust. Det er i dag bygd naust på begge de tilstøtende eiendommer. Selv om det pr. dags dato ikke foreligger en søknad fra meg eller tidligere eier om å bygge naust. Må jeg bemerke at jeg har ervervet meg tomten med plan om å på sikt kunne søke og nyte arealet til et slikt formål.

I overnevnte plan virker det tilsynelatende til at store deler av arealet jeg eier i strandsonen eksproprieres, noe jeg selvsagt vil bemerke. Ved å minske tomten og legge hovedvei nærmere, vil det ikke være mulig for meg i framtiden og bruke det resterende arealet til noe formål. Har fritidsbolig/ hytte under samme gårds/bruksnummer som uten nevnte tomt ved sjøen vil tape sin verdi betraktelig både i nytte og økonomisk.

Imøteser et tilsvar fra kommunen i forhold til hva jeg som innbygger i kommunen har av rettigheter og om det foreligger en ordning der jeg faktisk vil bli kompensert for eventuelt tap. Dette enten i form av nytt areal i strandsonen egnet til samme formål eller økonomisk kompensasjon.

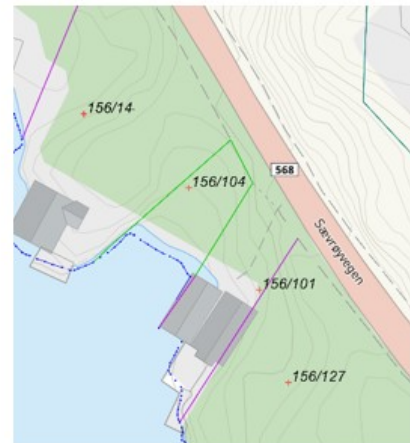
Han har lagt ved kart som viser området som han tek opp her:



Båthamna i Finnsvågen



Plankart av reguleringsplan frå 1996



Eigedom gbnr. 156/104

Midtuns tomt er merka på kartet over med X

Austrheim kommune sin kommentar til merknaden: Austrheim kommune har som kommentar at eigar overtok/kjøpte denne eigedomen den 14.10.2016. Denne eigedomen og området her har vore regulert som grønt naturområde frå den tid reguleringsplanen for Finnsvågen småbåthamn vart godkjent i 1996. Fylkesmannen ville hatt motsegn om kommunen la inn fleire naust her. Statens vegvesen eller Vestland fylkeskommune ville heller ikkje godteke dette, då dette ville kome i strid med fylkesvegen som no vert regulert med fyllingsfot, fortau og to køyrefelt. Austrheim kommune tek elles merknaden til Midtun til orientering. Austrheim kommune viser eller til merknadskjema til ABO plan & arkitektur datert den 02.11.2020 og slutter seg til denne.

Rådmannen viser til Austrheim kommune sin kommentar til merknaden over til kommunestyremøtet den 10.12.2020, denne kommentaren har og ein del svar på spørsmåla/innsigelsen frå Aleksander Midtun som er datert den 04.01.2021. Hans merknad vart grundig handsama då, etter rådmannen sitt syn.

Rådmannen vil framheva at det var viktig i denne reguleringsplanen å regulera inn ein framtidretta fylkesveg 568 med fortau på strekninga mot Fedje. På denne måten kunne Austrheim kommune få regulert på plass naudsynt areal til eit framtidig veganlegg her, som er i samsvar med dagens krav. Det har vore særleg viktig i planarbeidet å kunne løysa dei trafikkale utfordringane langs denne fylkesvegen. Rådmannen synes det var naturleg at kommunen tok innspela frå Statens vegvesen på alvor, når det gjeld deira konklusjon på kva standard me skulle regulera den 680 meter lang fylkesvegen på. Med ein årstdøgntrafikk (ÅDT) (gjennomsnittstal for dagleg trafikkmengde) i dag på 650 køyrety, og ein framskriven ÅDT om 20 år som er på 760-900 bilar her pr døgn så måtte kommunen, etter rådmannen sitt syn regulera med **Sa2 vegstandard**. Det betydde og at eksisterande vegtilkomst til hytta frå fylkesveg 568 ikkje kunne regulera inn i planendringa.

Finansiering av eit slikt veganlegg, som og er trafikksikringstiltak regionalt og lokalt er det naturleg å drøfta med vegeigar Vestland fylkeskommune. Det er difor ein del spørsmål som Midtun tek opp i sine spørsmål/innsigelse uråd å svara på no, og før det planlagte veganlegget ein eller anna gong vert finansiert. Rådmannen kan ikkje sjå at det som klagar skriv at "De nye planene gjør at eiendommen vil miste mye av sin bruksverdi og dertil også salgsverdi" stemmer. Dette fordi at før dette området no vart omregulert var det eit byggjeforbod i 30 meter sone langs denne fylkesvegen på begge sider. For

å få lov til å byggja på eksisterande hytte i dette området, som i isn heilskap er nærare enn 30 meter frå fylkesvegen så måtte eigar søkja dispensasjon til dette før denne planendringa kom på plass. Etter denne planendringa vart godkjent er det lagt ei byggjegrænse på vestsida av hytta, det er no mogeleg, utan å søkja dispensasjon å byggja på hytta på både nord og austsid. Så byggjegrænsa ved denne hytta er no på det nærmaste vorte om lag 15 meter frå fylkesvegen her. Sjå plankart under:



Heile hytta på gbnr. 156/104 er nærare enn den 30 meters byggjegrænse mot fylkesveg 568

Rådmannen vil og peika på at Austrheim kommune i planlegginga si her på Midtun sin eigedom måtte ta omsyn til fylkesvegen, busslomme, fortau, gangveg og frisikta i ein heilskap. Dette måtte og planleggast på tryggast mogeleg måte. Dette med tanke både for køyrety og dei mjuke trafikkantane som brukar denne fylkesvegen. Det var difor viktig at denne gangvegen med fritidseigedommen til Midtun vart så oversiktleg som mogeleg og planlagt i tråd med krav. Dette gjorde og at eksisterande tilkomstveg vart planlagt stengt, og ny tilkomstveg til hytta måtte koma ovanfrå, og internt i bustadfeltet her. Rådmannen ser det ikkje som naturleg at Midtun som eig denne fritidseigedommen skal ta kostnadane med prosjektering/oppgradering/endring av sin nye tilkomstveg. Ein søknad frå Midtun eller på vegne av Midtun vil avklara korleis den nye tilkomsten vil verta. Då vil og det med sprenging/planering/sikt og stignstilhøve vert avklart. Rådmannen vil informera om at eit eventuelt areal frå fritidseigedommen som vert teke inn i eit nytt fylkesveganlegg vil verta erstatta fullt ut etter vanleg verdisetting. Det kan utgjera om lag 200 m² her, denne eigedommen er i dag totalt på om lag 1800 m².

Å svara på fakta omkring tidlegare søknadar i dette planområdet, og kor tid eldre naust i strandområdet her har fått byggjeløyve, det er ikkje eit tema i denne saksutgreiinga. Men rådmannen vil peika på at mange eldre naust/sjøbuer er bygd lenge før det var eit krav om byggesakshandsaming på desse. Rådmannen vil elles peika på at grunneigar her kan og nytte sitt strandareal til båtfeste med meir. I tidlegare reguleringsplan frå 1996 var dette strandarealet som tilhørde eigedom gbnr. 156/104 regulert til grønt naturområde. Fylkesmannen ville hatt motsegn om kommunen la inn fleire naust her i denne planendringa. Nedsida av fylkesveg 568 er innafor 100-meters beltet i strandsona, der det er bygge- og delingsforbod. I kommuneplanen sin arealdel som vart godkjent den 11.04.2019 var det heller ingen opning for å byggja naust på nedsida av fylkesveg 568. Det gjeld både kai, naust og andre søknadspliktige tiltak.



Eigdomen til gbnr. 156/104 i Finnsvågen er mellom to andre eldre naust

Rådmannen kan difor ikkje sjå at planendringa på nokon måte bruksmessig eller økonomisk har redusert verdien av eigedom gbnr. 156/104. Søknad om dispensasjon frå plan kan ein aldri vita resultatet av før ein har prøvd, men det skal svært gode grunnar til for å få dispensera i strandsona, og langs ein viktig fylkesveg som her.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre nokon nye opplysingar i innsigelsen/klagen her som gjer at kommunen bør endra planendringa som no er godkjent. Planlegginga her er gjort i samsvar med krav frå Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune, deira siste merknad er lagt ved i saka. Fylkesmannen sine krav er og følgd opp i planendringa her. Rådmannen kan heller ikkje sjå at sakshandsaminga ikkje har gått rett føre seg. Etter ei samla vurdering ser ikkje rådmannen at det er naturleg å ta innsigelsen/klagen til følgje, når det gjeld planendringa. Saka vert sendt over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd. Rådmannen viser elles til i saksutgreiinga over til Midtun sine spørsmål, der har me prøvd å svara på desse.

Konklusjon:

Formannskapet tek ikkje klagen til Aleksander Frede Midtun til følgje. Grunngevinga for vedtaket står i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i forvaltingslova sin § 33. Saka vert sendt over til Statsforvaltaren i Vestland til endeleg avgjerd.