



Innkalling
av
Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 22.03.2017
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 09.00 - 23.00

Eventuelle forfall må meldast til Nora Gjerde per tlf. 56 37 50 00, sms til 95 85 11 71 eller per epost til nora.gjerde@lindas.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaring:

Kl. 09:15 Lygra indre sak 023/17

Avreise frå parkeringsplassen ved rådhuset kl. 08:30

Merknader:

Møtestart Plan- og miljøutvalet kl. 11:30

Sakliste

Saknr	Tittel
019/17	Godkjenning av innkalling og sakliste
020/17	Godkjenning av møteprotokoll
021/17	Delegerte saker
022/17	Referatsaker
023/17	Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre
024/17	Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av hytte, naust og kai - gbnr 70/23 Feste ytre
025/17	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad med sokkelleilighet - gbnr 137/793 Alver
026/17	Avslag på søknad om frådeling av våningshus - gbnr 133/5 Soltveit søndre
027/17	Søknad om frådeling av tomt - gbnr 56/15 Hundvin
028/17	Søknad om oppstart av reguleringsarbeid for gbnr 173/3, Rydland
029/17	Høyering av planforslag - Regional transportplan Hordaland 2018-2029
030/17	2. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206
031/17	Fastsetting av planprogram for kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen
032/17	Regional areal og transportplan for Bergensområdet 2017 - 2028 (RATP) - til begrensa høyring

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
019/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		17/787

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		17/787

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 22.02.2017

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 22.02.2017
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 09.00 - 15.30

Orienteringar:

kl. 09:00 Areal og transportplanen (fellesmøte med FO)

kl. 12:00 Knarvik sentrum plan v/ass.rådmann Hogne Haugsdal

Merknader:

-Utvalet var på synfaring i sak 005/17 og 006/17 den 21.02.17.

-Då leiar og nestleiar ikkje var tilstades vart Sæbjørg H. Kjekka-Krf valgt til leiar.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Bent Risøy	KRF	Medlem
Sæbjørg Hageberg Kjekka	KRF	Medlem
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	FRP	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvallsleiar
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Gro Anita Høgquist	FRP	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Espen Fosseid Aakre	AP	Ståle Juvik Hauge
Kristin Fjeld Arvidsson	AP	Jørgen Herland
Geir Ove Hopsdal	FRP	Gro Anita Høgquist
Thomas Larsen	H	Karl Vågstøl

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Arne Eikefet-prosjektleiar, Christian Hagerup Reinshol-fagleiar Plan, Frøydis Ones-avd.leiar Plan, Hogne Haugsdal-assisterande rådmann, Ingrid Bjørge Pedersen-rådgjevar, Kristin Nielsen-rådgjevar, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Tone Cecilie Frønsdal Furustøl-rådgjevar, Nora

Sakliste

Saknr	Tittel
001/17	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/17	Godkjenning av møteprotokoll
003/17	Delegerte saker
004/17	Referatsaker
005/17	2. gangs handsaming av reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn
006/17	Klage på rammeløyve og delvis igangsettingsløyve for etablering av avlaupsanlegg - gbnr 247/10 Dyrkolbotn
007/17	2. gangs handsaming av reguleringsplan Sjøvold, plan-ID 1263-201514
008/17	2. gangs handsaming av reguleringsplan for Jydalen, Fammestad
009/17	2. gangs handsaming av reguleringsplan Eikhovden, plan-ID 1263-201511
010/17	Oppstart av reguleringsarbeid og planplanprogram for Langøy-Ospeneset akvakulturområde - PlanID 1263-201606
011/17	Søknad om oppstart av reguleringsplan for fritidsbustader på del av gbnr 111/1, Skårnes
012/17	Søknad om dispensasjon for oppføring av bygg - gbnr 188/384 og 416 Gjervik Ytre
013/17	Avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av mellombels anneks - gbnr 193/2 Mundal øvre
014/17	Søknad om dispensasjon og etablering av produksjonshall - gbnr 229/6 Skår
015/17	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 108/84 Lindås
016/17	Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre
017/17	Klage på avslag på søknad om løyve til etablering av flytebrygge - gbnr 109/1 Saltnes
018/17	Vegnorm - Lindås Kommune

001/17: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring av rekkefølge saksliste: 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 010, 012, 008, 009, 011, 014, 015, 016, 017, 018. Sak 013/17 er trekt.

Ellers ingen merknader, samrøystes

PM - 001/17 VEDTAK:

Innkalling og saksliste er godkjent

002/17: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 14.12.2016 vert godkjent.

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 002/17 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte - 14.12.2016 er godkjent.

003/17: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Det vart stilt spørsmål til administrasjonen frå Ingrid Fjeldsbø-H vedkomande DS-sak 254/16.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 003/17 VEDTAK:

Meldinga er teke til orientering.

004/17: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 004/17 VEDTAK:

Meldinga er teke til orientering.

005/17: 2. gangs handsaming av reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr11/135, med plan-ID: 1263-201513 på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 09.05.2016 og føresegner datert 14.06.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

3. Føresegn 2.1.9 får eit tillegg, og vert endra frå: «BBS skal planerast på minimum kote + 1,8 m.» til «BBS skal planerast på minimum kote + 1,8 m. Bygg skal sikrast mot stormflod opp til minimum k +2,5. Trebrygger kan etablerast lågare for å sikre enkel tilkomst frå sjø.»

.....

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Forslag fra FrP og Høgre framlegg frå Andreas Dyngen

Endring av rådmann sitt framlegg til vedtak punkt 3:

Føresegn 2.1.9 får eit tillegg, og vert endra frå: «BBS skal planerast på minimum kote +1,8 m.» til «BBS skal planerast på minimum kote + 1,5 m. Bygg skal sikrast mot stormflod opp til minimum k +2,5.

Trebrygger kan etablerast lågare for å sikre enkel tilkomst til sjø.

Endre 3.3.10 fra 1,8 til 1,5.

3.3.5 fjernes

Utvalet var på synfaring - 21.02.2017.

Fellesframlegg, tillegg til rådmannen sitt framlegg v/A. Dyngen-Frp vart samrøystes vedteke.

PM - 005/17 INNSTILLING:

Innstilling i Plan og miljøutvalet - 22.02.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr11/135, med plan-ID: 1263-201513 på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 09.05.2016 og føresegner datert 14.06.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 2.1.9 får eit tillegg, og vert endra frå: «BBS skal planerast på minimum kote +1,8 m.» til «BBS skal planerast på minimum kote + 1,5 m. Bygg skal sikrast mot stormflod opp til minimum k +2,5.

Trebrygger kan etablerast lågare for å sikre enkel tilkomst til sjø.

Endre 3.3.10 fra 1,8 til 1,5.

3.3.5 fjernes.

**006/17: Klage på rammeløyve og delvis igangsettingsløyve for etablering av avlaupsanlegg
- gbnr 247/10 Dyrkolbotn**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 21.09.2016 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Forslag fra Høgre og FrP framlegg frå Andreas Dyngen

Lindås kommune sitt vedtak datert 21.09.2016 vert oppheva. Klagen vert tatt til følgje. Basert på ny informasjon i saken og synfaring i etterkant av utvalsmøte den 23.11.2016 meiner plan og miljøutvalget at det er synliggjort av heimelshaver at avlaupsanlegget på felt A2 er til vesentleg ulempe for dei og bruken av bnr 11. Det er til stor ulempe plasseringsmessig for bruken av bnr 11. Det blir plassert på best hensiktsmessige måte å bygge et eventuelt hus på i fremtiden.

Framlegg frå Frp, H fekk 3 røyster og fall (A.Dyngen, G.O. Hopsdal-Frp, I. Fjrlidsbø-H)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (H.Brunborg-Ap, B. Risøy-Krf, S. H. Kjeka-Krf, M. Knudsen, T. Larsen-Frp, E. Aakre-Ap, K. Arvidsson-Ap)

PM - 006/17 VEDTAK:

Utvalet var på synfaring - 21.02.2017.

Lindås kommune sitt vedtak datert 21.09.2016 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga

007/17: 2. gangs handsaming av reguleringsplan Sjøvold, plan-ID 1263-201514

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Sjøvold, plan-ID 1263-201514, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 08.02.2017 og plankart datert 04.11.2016 vert lagt til grunn.
 2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
-

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 007/17 INNSTILLING:

Innstilling i Plan og miljøutvalet - 22.02.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Sjøvold, plan-ID 1263-201514, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 08.02.2017 og plankart datert 04.11.2016 vert lagt til grunn.
 2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
-

008/17: 2. gangs handsaming av reguleringsplan for Jydalen, Fammestad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4, med plan-ID: 1263-201510 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 08.02.2016 og føresegner datert 09.02.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 4.1.2 vert endra frå «Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10 meter. Høgden målast frå overkant golv i lågaste etasje.» til «*Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10,0 meter. Maksimal gesimshøgde for bygg utan møne er 7,0 meter. Høgden vert målt frå overkant golv i lågaste etasje.*»

.....

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 008/17 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 22.02.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Jydalen, Fammestad, gbnr 24/4, med plan-ID: 1263-201510 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 08.02.2016 og føresegner datert 09.02.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 4.1.2 vert endra frå «Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10 meter. Høgden målast frå overkant golv i lågaste etasje.» til «*Maksimal mønehøgde for BFS1, BFS2 og BFS3 er 10,0 meter. Maksimal gesimshøgde for bygg utan møne er 7,0 meter. Høgden vert målt frå overkant golv i lågaste etasje.*»

.....

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Eikhovden, plan-ID 1263-201511, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.02.2017 og plankart datert 11.07.2016 vert lagt til grunn.
 2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
-

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 009/17 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 22.02.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Eikhovden, plan-ID 1263-201511, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.02.2017 og plankart datert 11.07.2016 vert lagt til grunn.
 2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
-

010/17: Oppstart av reguleringsarbeid og planplanprogram for Langøy-Ospeneset akvakulturområde - PlanID 1263-201606

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-9, jf § 4-1, godkjenner plan- og miljøutvalet oppstart av planarbeid for Ospeneset-Langøy akvakulturområde, med tilhøyrande planprogram.

Planprogram vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i minimum 6 veker.

.....

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PM - 010/17 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-9, jf § 4-1, godkjenner plan- og miljøutvalet oppstart av planarbeid for Oспенeset-Langøy akvakulturområde, med tilhøyrande planprogram. Planprogram vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i minimum 6 veker.

.....

011/17: Søknad om oppstart av reguleringsplan for fritidsbustader på del av gbnr 111/1, Skårnes

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for del av gbnr 111/1 for etablering av fritidsbustader. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngjeving.

.....

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Høgre og Frp framlegg frå Thomas Larsen

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, godkjenner plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for del av gbnr 111/1 for etablering av fritidsbustader.

Framlegg om å utsetja saka for å få ei synfaring frå A. Dyngen-Frp fekk 4 røyster og fall (Frp, H)

Framlegget frå H, Frp fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Krf, Ap)

PM - 011/17 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for del av gbnr 111/1 for etablering av fritidsbustader. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngeving.

012/17: Søknad om dispensasjon for oppføring av bygg - gbnr 188/384 og 416 Gjervik Ytre

Plan- og miljøutvalet er positive til søknaden om dispensasjon i sin heilskap.

Administrasjonen fatter vedtak i saka etter at høringsfristen er ute.

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PM - 012/17 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet er positive til søknaden om dispensasjon i sin heilskap.

Administrasjonen fatter vedtak i saka etter at høringsfristen er ute.

013/17: Avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av mellombels anneks - gbnr 193/2 Mundal øvre

Søknad om dispensasjon i frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og oppføring av mellombels anneks vert avslått jf. plan- og bygningslova §§19-2 og 20-4.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Saka er trekt.

PM - 013/17 VEDTAK:

Saka er trekt.

014/17: Søknad om dispensasjon og etablering av produksjonshall - gbnr 229/6 Skår

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Alt 1

Søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse, maksimal tillatte mønehøgde og manglande utnyttingsgrad vert avslått med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Løyve til etablering av produksjonshall med bruksareal (BRA) på 2018 m2 og bebygga areal (BYA) på 2053 m2 vert avslått med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og 20-3.

Vurdering går fram av saksutgreiing.

Alt 2

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrænse, maksimal tillatte mønehøgde og manglande utnyttingsgrad, og løyve til oppføring av produksjonshall med bruksareal (BRA) på 2018 m2 og bebygga areal (BYA) på 2053 m2 med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a og 20-3.

Grunngjeving:

.....

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

AP, KRF, H, FRP framlegg frå Hogne Brunborg

Plan- og miljøutvalet (PM) gir dispensasjon frå regulert byggjegrænse, maksimal tilletne mønehøgde og manglande definering av utnyttingsgrad i plandokumentet, og gir løyve til oppføring av produksjonshall med bruksareal (BRA) på 2018 m² og bebygd areal (BYA) på 2053 m² med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a og 20-3.

PM kan ikkje sjå at formålet til planen i §1. GENERELT (Området er regulert til følgjande formål: 1. - Byggeområde Industri, Akvakultur landbasert. 2. -Offentleg trafikkområde i sjø. 3. -Felles trafikkareal), omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsbestemmingane til loven, blir vesentlig sett til side ved å gi dispensasjon.

PM ser ikkje at manglande utnyttingsgrad i planen set intensjonen til planen til side, då dispensasjonssøknaden i hovudsak kun omhandlar areal sett av til område for industri og lager i plankartet og føresegnar.

Dispensasjon vil gi positiv innverknad for helsa til arbeidstakarar ved bedrifta som får arbeidet sitt innandørs, og for innbyggjarar i Bjørsvik eller andre som oppheldt seg i området med at aktivitet som kan vera til ulempe (mogeleg lyd, lys etc.) vil bli dempa for omgjevnaden når aktivitetane blir plasserte inne i eit bygg.

Dispensasjon vil for miljø gi same positive verknad som punktet over for innbyggjarar i Bjørsvik eller andre som oppheldt seg i området. I tillegg vil miljøpåverknaden bli mindre ved at det vert etablert eit større reinseanlegg for heile drifta. I eit utvida miljøomsyn vil det verta ein betra situasjon, med tanke på at fisken kan stå i landbaserte kar lenger i oppvekstperioden. Dermed vert tilvekstperioden i sjø vert redusert, med dei positive verknader det har på maritimt miljø ved- og rundt anlegg i sjø.

Dispensasjon vil vera med på auka tryggleiken, ikkje minst for tilsette som kan utføra arbeidet sitt rundt væskefylte kar, og gangveggar som ligg i eit stabilt innemiljø, som ikkje blir negativt påverka av vind, kulde, snø, regn og mørkre.

Dispensasjon vil ikkje få vesentleg negativ verknad for tilgjengelegheita i området for ålmenta, då dispensasjonen omfattar arealet bak eksisterande bygg mot fjellskrent. Areal som i dag er avsett til lager/industri og vil vera avsperra også utan eit bygg.

Det vil ikkje bli vesentlege terrenginngrep som følgje av det omsøkte bygget. Det visuelle uttrykket ved å gi dispensasjon frå mønehøgde vil bli minimalt påverka, då tiltaket har lågare mønehøgde enn eksisterande bygg.

PM kan ikkje sjå at statlige og regionale rammer og mål blir tilsidesett i nokon grad.

PM ser med denne grunngjevinga klart at føremonene ved å gi dispensasjon, sett under eit, er klart større enn ulempene ved å ikkje gi dispensasjon.

Fellesframlegg frå Ap, Krf, H, Frp vart samrøystes vedteke.

PM - 014/17 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet (PM) gir dispensasjon frå regulert byggjegrænse, maksimal tilletne mønehøgde og manglande definering av utnyttingsgrad i plandokumentet, og gir løyve til oppføring av produksjonshall med bruksareal (BRA) på 2018 m² og bebygd areal (BYA) på 2053 m² med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a og 20-3.

PM kan ikkje sjå at formålet til planen i §1. GENERELT (Området er regulert til følgjande formål: 1. - Byggeområde Industri, Akvakultur landbasert. 2. -Offentleg trafikkområde i sjø. 3. -Felles trafikkareal), omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsbestemmingane til loven, blir vesentlig sett til side ved å gi dispensasjon.

PM ser ikkje at manglande utnyttingsgrad i planen set intensjonen til planen til side, då dispensasjonssøknaden i hovudsak kun omhandlar areal sett av til område for industri og lager i plankartet og føresegner.

Dispensasjon vil gi positiv innverknad for helsa til arbeidstakarar ved bedrifta som får arbeidet sitt innandørs, og for innbyggjarar i Bjørsvik eller andre som oppheldt seg i området med at aktivitet som kan vera til ulempe (møgeleg lyd, lys etc.) vil bli dempa for omgjevnaden når aktivitetane blir plasserte inne i eit bygg.

Dispensasjon vil for miljø gi same positive verknad som punktet over for innbyggjarar i Bjørsvik eller andre som oppheldt seg i området. I tillegg vil miljøpåverknaden bli mindre ved at det vert etablert eit større reinseanlegg for heile drifta. I eit utvida miljøomsyn vil det verta ein betra situasjon, med tanke på at fisken kan stå i landbaserte kar lenger i oppvekstperioden. Dermed vert tilvekstperioden i sjø vert redusert, med dei positive verknader det har på maritimt miljø ved- og rundt anlegg i sjø.

Dispensasjon vil vera med på auka tryggleiken, ikkje minst for tilsette som kan utføra arbeidet sitt rundt væskefylte kar, og gangveggar som ligg i eit stabilt innemiljø, som ikkje blir negativt påverka av vind, kulde, snø, regn og mørkre.

Dispensasjon vil ikkje få vesentleg negativ verknad for tilgjengelegheita i området for ålmenta, då dispensasjonen omfattar arealet bak eksisterande bygg mot fjellskrent. Areal som i dag er avsett til lager/industri og vil vera avsperra også utan eit bygg.

Det vil ikkje bli vesentlege terrenginngrep som følgje av det omsøkte bygget. Det visuelle uttrykket ved å gi dispensasjon frå mønehøgde vil bli minimalt påverka, då tiltaket har lågare mønehøgde enn eksisterande bygg.

PM kan ikkje sjå at statlige og regionale rammer og mål blir tilsidesett i nokon grad.

PM ser med denne grunngjevinga klart at føremonene ved å gi dispensasjon, sett under eit, er klart større enn ulempene ved å ikkje gi dispensasjon.

015/17: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 108/84 Lindås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.11.2016 vert oppretthalde, klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

H og Frp m/fler framlegg frå Thomas Larsen

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.11.2016 vert opphevet og klagen vert tatt til følgje.

Grunngjeving:

Omsøkte bygg blir godkjent plassert som omsøkt. Det vektlegges at det er vesentlig høydeforskjell mellom klagers tomt og FV57, noe som medfører at omsøkte bygg ikke vil påvirke trafikktrygghet eller sikt. En eventuell utvidelse av vei i fremtiden kan uansett påvirke eiendommen til klager og PM mener at tilbygget ikke vil endre dette vesentlig, spesielt med omsyn til at tilbygget ikke blir bebodd. Det omsøkte bygget vil føre til vesentlig mindre støyulempe fra fylkesvei 57 for søker. Plan og Miljø-utvalget vurderer at fordelene er klart større enn ulempene.

Fellesframlegg v/ T. Larsen-H vart samrøystes vedteke.

PM - 015/17 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.11.2016 vert opphevet og klagen vert tatt til følgje.

Grunngjeving:

Omsøkte bygg blir godkjent plassert som omsøkt. Det vektlegges at det er vesentlig høydeforskjell mellom klagers tomt og FV57, noe som medfører at omsøkte bygg ikke vil påvirke trafikktrygghet eller sikt. En eventuell utvidelse av vei i fremtiden kan uansett påvirke eiendommen til klager og PM mener at tilbygget ikke vil endre dette vesentlig, spesielt med omsyn til at tilbygget ikke blir bebodd. Det omsøkte bygget vil føre til vesentlig mindre støyulempe fra fylkesvei 57 for søker. Plan og Miljø-utvalget vurderer at fordelene er klart større enn ulempene.

016/17: Klage på avslag på søknad om fradeling - gbnr 58/7 Lygre indre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg framlegg frå Hogne Brunborg

Ber om utsetjing i saka for å få til ei synfaring på staden. Vi inviterer representantar frå Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland til å møte på synfaringa for å kunna utdjupa, og svara på spørsmål i høve til ulempene tiltaket vil medføre.

Framlegget v/H. Brunborg-Ap vart vedteke med 9 røyster mot (A. Dyngen-Frp)

PM - 016/17 VEDTAK:

Ber om utsetjing i saka for å få til ei synfaring på staden. Vi inviterer representantar frå Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland til å møte på synfaringa for å kunna utdjupa, og svara på spørsmål i høve til ulempene tiltaket vil medføre.

017/17: Klage på avslag på søknad om løyve til etablering av flytebrygge - gbnr 109/1 Saltnes

Alternativ 1:

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.08.2016 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje tatt til følgje. Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Alternativ 2:

Klagen vert tatt til følgje. Lindås kommune gjev dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå pbl § 1-8 til oppføring av flytebrygge i tre på 2,5 x 8 meter, jf. pbl § 19-2.

Grunngeving:

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg alternativ 1 vart samrøystes vedteke.

PM - 017/17 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.08.2016 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje tatt til følgje. Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

018/17: Vegnorm - Lindås Kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

<Vegnorm for Lindås kommune vert godkjent. Frå same tidspunkt opphevast vegdelen i VVA norma for Lindås kommune av 2006. Det vert presisert at Vatn og avløpsdelen i den gamle VVA-norma gjeld til ny vert vedteke. >

.....

22.02.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Orientering til saka v/ass.rådmann Hogne Haugsdal

PM - 018/17 UTTALE:

Uttale i Plan og miljøutvalet - 22.02.2017:

PMU er redd for at vegnorma kan bli for detaljert, og at det når ein vegnorm er politisk vedtatt, vil bli opplevd som eit styrande dokument som det må dispenserast frå. Vi meiner difor at det bør leggjast eit grundigare politisk grunnlag, gjerne med noko konsekvensutgreiing før vegnorma vert handsama i kommunestyret. Kanskje kunne det vore ei felles orientering i kommunestyret før saka kom tilbake til politisk handsaming i utvala og kommunestyret.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
021/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	17/787

Delegerte saker

32T

Saksnummer	Tittel
072/17	Avvist søknad - gbnr 123/43 Risa
052/17	Delvis godkjent dispensasjonssøknad for hytte - gbnr 40/54 Hodneland
076/17	Dispensasjon for oppføring av ladestasjon - gbnr 214/119 Fyllingsnes
073/17	Dispensasjon og rammeløyve for etablering av vassleidning Kleivdal - Fammestad - gbnr 206/1 Kålås m fl
062/17	Ferdigattest - gbnr 151/3 Lilleokse
079/17	Ferdigattest - gbnr 185/304 Isdal
069/17	Ferdigattest - gbnr 212/6 Eikanger øvre
080/17	Ferdigattest tilbygg - gbnr 16/11 Askeland nordre
093/17	Ferdigattest tilbygg hytte - gbnr 68/15 Bruknapp
063/17	Ferdigattest fasadeendring - gbnr 188/578 Gjervik ytre
091/17	Ferdigattest for tilbygg - gbnr 237/16 Totland
087/17	Ferdigattest for tilbygg og avløpsanlegg - gbnr 217/28 Romarheim
090/17	Ferdigattest for vassleidning - gbnr 108/468 Lindås m fl
066/17	Ferdigattest garasje - gbnr 137/650 Alver
102/17	Ferdigattest gbnr 140/37 Erstad
101/17	Ferdigattest oppføring av garasje, støttemurar og flytting av avkøyrsløp - gbnr 185/290 Isdal
078/17	Ferdigattest takoverbygg - gbnr 123/109 Risa
065/17	Ferdigattest tilbygg - gbnr 108/132 Lindås
088/17	Forlenga mellombels bruksløyve – bustad nybygg og riving - gbnr 137/36 Alver
075/17	Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 134/471 Hilland
074/17	Igangsettingsløyve del 1 - gbnr 188/757 Gjervik ytre
081/17	Igangsettingsløyve for vassleidning Kleivdal-Fammestad - gbnr

	206/1 Kålås m fl
064/17	Løyve oppføring av garasje og mur - gbnr 185/189 Isdal
085/17	Løyve til dispensasjon og løyve til etablering av garasje - gbnr 106/8 Fanebust
067/17	Løyve til dispensasjon og løyve til etablering av ny avkøyrsløp - gbnr 131/29 Remme
098/17	Løyve til etablering av avlaupsanlegg - gbnr 103/8 Fjellanger
092/17	Løyve til etablering av brakkerigg - gbnr 127/112 - 114 Mongstad
094/17	Løyve til etablering av næringsbygg - gbnr 212/137 Eikanger øvre
007/17	Løyve til etablering av støpt plate og avslag på etablering av båtplass - gbnr 141/11 Kvamme nedre
097/17	Løyve til igangsetting for riving - gbnr 60/15 Langenes
089/17	Løyve til innvendig ombygging av eksisterende bygg gbnr 188/322 Gjervik ytre
095/17	Løyve til oppføring av altan - gbnr 188/482 Gjervik ytre
105/17	Løyve til oppføring av reiskapshus - gbnr 209/3 Høyland
096/17	Løyve til riving og oppføring av tilbygg gbnr 233/44 Eide indre
086/17	Løyve til tilbygg - gbnr 84/10 Kvalvågnes
082/17	Løyve til tilbygg på daglegvarebutikk gbnr 137/670 Alver
099/17	Mellombels bruksløyve for einebustad - gbnr 233/163 Eide Indre
071/17	Rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 212/127 Eikanger øvre
084/17	Rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 212/113 Eikanger øvre
083/17	Rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 212/126 Eikanger øvre
104/17	Løyve til oppføring av einebustad gbnr 196/170 Midtgård
103/17	Rammeløyve for vassbehandlingsanlegg - gbnr 127/123 Mongstad

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
022/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	17/787

Referatsaker

32T

Saksnummer	Tittel
003/17	Stadfesting - Byggesak -- Gebyr - gbnr 247/10 Dyrkolbotn

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

Fra: Nilsen, Hilde Rasmussen <fmhohrn@fylkesmannen.no>
Sendt: 20. februar 2017 10:55
Til: Postmottak Lindås
Emne: Stadfesting - Byggesak - Lindås - Gnr 247 Bnr 10 - Dyrkolbotn - Gebyr
Vedlegg: Stadfesting - Byggesak - Lindås - Gnr 247 Bnr 10 - Dyrkolbotn - Gebyr.PDF

Her følger Fylkesmannen i Hordaland sitt vedtak i saka nemnd over.

Med venleg helsing

Hilde Rasmussen Nilsen
Seniorrådgjevar

Fylkesmannen i Hordaland
Kommunal- og samfunnsplanavdelingen
Telefon: 55 57 23 71
www.fylkesmannen.no/hordaland



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Rasmussen Nilsen, 5557 2371

Vår dato
20.02.2017
Dykkar dato
01.12.2016

Vår referanse
2016/15449 423.1
Dykkar referanse
15/3856 – 16/32295

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 247 bnr 10 - Dyrkolbotn - gebyr

Vi viser til ekspedisjon frå Lindås kommune, mottatt av Fylkesmannen 02.12.2016.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Lindås kommune sitt vedtak av 24.10.2016 om å ikkje tilbakebetale gebyr, jf. plan- og bygningslova § 21-7 første ledd.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld utrekning av tidsfrist for sakshandsaming og gebyr for søknad om rammeløyve, utsleppsløyve og delvis igangsettingsløyve, vedtak fatta 21.09.2016.

Fylkesmannen legg følgjande tidsforløp til grunn:

- Søknad vart registrert hos kommunen 29.12.2015.
- Den 07.01.2016 vart søknaden sendt i retur utan handsaming.
- Ansvarleg søkar svara same dag.
- Kommunen avviste søknaden den 04.02.2016.
- Avvisingsvedtaket vart påklaga den 25.02.2016.
- Plan- og miljøutvalet oppretthaldt administrasjonen sitt vedtak i utvalsmøte den 27.04.2016, og saka vart sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.
- Fylkesmannen omgjorde kommunen sitt vedtak den 27.07.2016.
- Fylkesmannen sitt vedtak vart motteke hos Lindås kommune den 08.08.2016.
- Søknaden vart realitetshandsama på nytt i kommunen, og rammeløyve, delvis igangsettingsløyve og utsleppsløyve vart gjeve av kommunen den 21.09.2016.

Tiltakshavar, Signhild Dyrkolbotn kravde i brev av 16.10.2016 tilbakebetaling av byggesaksgebyr på kr 15.600,- for rammeløyve i sak 15/3856 på grunn av for lang sakshandsamingstid, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-7.

Lindås kommune avslo kravet i vedtak av 24.10.2016.

Tiltakshavar klaga over avslaget i brev av 03.11.2016. Klagar meiner prinsipalt at heile sakshandsamingstida frå 29.12.2015 til vedtaket 21.09.2016 skal reknast som sakshandsamingstid, og at sakshandsamingsfristen dermed er langt overskriden. Subsidiært viser klagar til eit reknestykke der mellom anna Fylkesmannen si sakshandsamingstid er trekt

i frå, og meiner at sakshandsamingstida har vore på 13 veker og 6 dagar, som gjev ei fristoverskriding på 1 veke og 6 dagar.

Lindås kommune handsama klagen 01.12.2016. Klagen vart ikkje teken til følgje. Saka vart deretter sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 17 første ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny handsaming, jf. fvl § 34.

Klagerett

Det må først avgjerast om det aktuelle gebyrvedtaket kan påklagast. Ei klage kan avvisast der det ikkje er eit enkeltvedtak i saka å klaga på, jf. fvl § 28, første ledd. Enkeltvedtak er nærare definert i fvl § 2 bokstav a og b, der det heiter at enkeltvedtak er avgjerder som er gjort under utøving av offentlig mynde, og som er bestemmende for rettar og plikter til ein eller fleire personar.

Spørsmålet om klagerett på gebyrvedtak er vurdert mellom anna av justisdepartementet si lovavdeling¹, som har uttalt at det er

«alminnelig antatt at vedtak om «prosessuelle» rettigheter og plikter faller utenfor enkeltvedtaksbegrepet, jf. for eksempel Eckhoff: Forvaltningsrett, 3.utgave side 478. Umiddelbart kunne det synes nærliggende å betrakte vedtak om gebyr som prosessuelle vedtak, etter som de ikke angår realiteten i saken.»

Spørsmålet er òg vurdert i rundskriv H-13/04, kor Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) skriv:

«Beregning av fristen, med eventuelle tilleggsfrister for supplering av søknad, vil som regel også følge av et standardisert system. Det er utformingen av dette systemet som vil være bestemmende for enkeltpersoners rettigheter og plikter, jf. definisjonen av enkeltvedtak i forvaltningsloven § 2. Beslutning i kommunen om grunnlaget for gebyrbetaling i det enkelte tilfellet vil være utledet av dette systemet. Dette antar departementet vil være en prosessledende beslutning som ikke gir klagerett.»

Lovavdelinga viser vidare til at

«Hvis gebyrordningen bygger på at det må foretas en nærmere vurdering av rettslig eller faktisk art for å fastsette gebyrets størrelse, vil vi derimot anta at man står overfor et enkeltvedtak. Det samme gjelder dersom gebyrforskriften gir forvaltningen hjemmel til av eget tiltak å nedsette eller frita fra gebyret ut fra rene rimelighetsbetraktninger. I et slikt tilfelle er det naturlig å si at gebyret er fastsatt ved en individuell "avgjørelse", og at det først er denne som utløser eller konkretiserer gebyrplikten.»

¹ Uttale 1988 s. 3849 – Uttalen relaterer seg til plan- og bygningslova av 1985, men får likevel betydning då gebyrføresegnene er vidareført i gjeldande lov, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 323.

Vidare går det fram av rundskriv H-13/04 at:

«Kommunen vil ut fra sitt saksbehandlingssystem kunne beregne når fristen på 12 uker er utløpt, samt tidsbruk for feilretting eller supplering som kommer i tillegg til fristen. I utgangspunktet skal kommunen selv aktivt redusere gebyret dersom fristen oversittes, og betale tilbake eventuelt for mye innbetalt gebyr. (...) Dersom kommunen skulle være uenig i krav om tilbakebetaling av gebyr, må den kunne dokumentere hvordan beregning av fristen og tidsbruk er gjort i den aktuelle saken.»

(...)

«Departementet ser ikke bort fra at det kan tenkes tilfeller der kommunens beregning kan utløse en klagerett, hvor beregningen ikke har utgangspunkt i et standardisert system eller at kommunens beslutning på annen måte innebærer en individuell og konkret vurdering av hvordan fristberegningen er foretatt i den aktuelle sak».

Lindås kommunen har vore noko upresis i si omtale av avgjerdene sine i korrespondansen som har gått mellom dei og tiltakshavar. Fylkesmannen finn det likevel utvilsamt at kommunen har sett på si avgjerd av 24.10.2016, der dei svarar nei på tiltakshavar sitt krav om tilbakebetaling av gebyret, som eit enkeltvedtak, og dei har handsama tiltakshavar sine etterfølgjande brev som ein klage over enkeltvedtak, i tråd med forvaltningslova sine regler.

Fylkesmannen finn at denne konkrete saka føreset ei nærare individuell og konkret vurdering av korleis fristberekninga skal utførast, og sjølv om beløpet ikkje er særleg høgt er Fylkesmannen samd med klagar i at fristberekninga reiser prinsipielle spørsmål, og at det kan vere tvil om kommunen i tilstrekkeleg grad har dokumentert korleis beregning av fristen og tidsbruk er gjort i den aktuelle saken, slik rundskriv H-13/04 føreset. Rettstryggleikssyn talar for at det skal gjevast klagerett på gebyrvedtaket.

Fylkesmannen finn etter dette at gebyrvedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. fvl § 28.

Fristberekninga

Tidsfristen for sakshandsaminga går fram av pbl § 21-7, der det heiter at søknad om løyve til tiltak etter § 20-2 skal avgjerast av kommunen innan 12 veker etter at fullstendig søknad ligg føre.

Byggesaksforskrifta (SAK10) har nærare reglar om beregning av tidsfristar for sakshandsaming i kapittel 7. SAK10 § 7-2 tredje ledd første punktum seier:

«For søknader, herunder søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, gjelder tidsfristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt.»

Frå søknaden vart registrert hos kommunen (29.12.2015) og til vedtak om avvisning (04.02.2016) var sendt gjekk det 5 veker og 1 dag. Dette er innanfor kommunen sin 12-vekers frist i pbl § 21-7 første ledd.

Kommunen sin sakshandsamingsfrist for førebuande klagehandsaming er 8 veker ifølgje SAK10 § 7-1 første ledd bokstav c), og Fylkesmannen sin sakshandsamingsfrist er 12 veker ifølgje SAK10 § 7-1 første ledd bokstav d). Kommunen brukte 8 veker og 5 dagar på førebuande sakshandsaming og Fylkesmannen brukte 12 veker frå klagen vart motteken til

vedtaket vart sendt ut (noko lenger tid ifølgje kommunen si registrering av motteke vedtak). Føresegnene i SAK19 § 7-1 om klagesakshandsamingsfristar er heimla i pbl § 21-8 som i motsetnad til fristane i pbl § 21-7 er tidsfristar utan rettsverknader. Det er heller ingen gebyr for klagehandsaming.

Ved overskriding av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærare føresegnar i byggesaksforskrifta (SAK10), jf. pbl § 21-7 første ledd, jf. § 21-8 tredje ledd.

Det følgjer av SAK10 § 7-6 at ved overskriding av tidsfristen skal kommunen tilbakebetale tiltakshavar 25 % av det totale byggesaksgebyret for kvar veke saka har vore til handsaming. Vidare føringar følgjer av rundskriv H-13/04 og rettleiaren til SAK10.

Rettleiaren til SAK10 seier følgjande om § 7-6, gebyrbortfall ved kommunen si fristoverskriding:

«En kommune skal ikke tilbakebetale byggesaksgebyr der kommunen først treffer et vedtak innenfor fristen på 12 uker, hvor deretter vedtaket blir opphevet etter klagesaksbehandling. Kommunen har fremdeles utført saksbehandling og benyttet ressurser til dette. Det er likevel slik at det kun skal betales ett byggesaksgebyr per byggesak, slik at kommunen ikke kan kreve nytt gebyr ved fornyet saksbehandling etter klage.»

På bakgrunn av dette legg Fylkesmannen til grunn som klart at tida som er brukt til klagehandsaming i kommunen og hos Fylkesmannen ikkje skal reknast med i vurderinga av om klagar har rett på tilbakebetaling av gebyr.

Vidare seier rettleiaren til SAK10 § 7-2 tredje ledd:

«Dersom et kommunalt vedtak oppheves av Fylkesmannen gjelder det en ny tidsfrist på 12 uker når kommunen får saken tilbake fra Fylkesmannen til ny behandling.»

Frå kommunen fekk Fylkesmannen sitt vedtak (08.08.2016) til kommunen gav løyve (21.09.2016) gjekk det 6 veker og 2 dagar, som er innanfor kravet om sakshandsamingstid.

I klagen er det hevda at Direktoratet for byggkvalitet sin rettleiar til SAK10 har lågare rettskilderang enn forvaltningsforskrifta sitt prinsipp i kapittel 9. Klagar hevdar òg at rundskriv H-13/04 ikkje gjeld lenger.

Fylkesmannen er ikkje samd med klagar i hennar resonnement i klagen.

Vi viser for det første til at plan- og bygningslova er «lex specialis» i forhold til forvaltningslova. Dette følgjer av pbl § 1-9 første ledd som seier at «*Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i denne loven*». Vi viser vidare til at det ikkje er tvilsamt at det er pbl § 21-8 tredje ledd som er heimelen for byggesaksforskrifta, og ikkje forvaltningsforskrifta. Dette går fram både av ordlyden i pbl § 21-8 tredje ledd og innleiinga til byggesaksforskrifta (SAK10).

Vi viser for det andre til at det følgjer av forarbeida til plan- og bygningslova (byggesaksdelen), Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 323 at gebyrføresegnene frå den førre lova er vidareført i gjeldande lov, og at rundskriv H-13/04 derfor fortsatt gjeld.

Formålet med gebyr for kommunane sin byggesakshandsaming er at kommunane skal få dekt kostnadene ved sitt arbeid, basert på gjennomsnittlege anslag i gebyrregulativa, avgrensa av sjølvkostprinsippet. Sjå forarbeida til plan- og bygningslova og til dømes Sivilombodsmannen si sak 2007/1279.

Fylkesmannen er for så vidt ikkje ueinig med klagar i at rettleiaren til SAK10 har lågare rettskilderang enn byggesaksforskrifta. Vi finn likevel at føresegnene i forvaltningsforskrifta som klagar viser til ikkje er relevante for dette særskilte saksområdet som har egne fristføresegner. Fylkesmannen har vurdert klagar sine synspunkt, men kan ikkje finne rettsavgjerder eller saker for Sivilombodsmannen som støtter klagar sine påstandar om tolking. Klagar si fortolking av fristføresegnene i byggesaker vil slik Fylkesmannen ser det i praksis føre til at kommunane må betale tilbake gebyr i nesten alle byggesaker det vert klagt over til Fylkesmannen. Ei slik forståing er ikkje i tråd med føremålet med sakshandsamingsgebyr for byggesaker.

Fylkesmannen finn etter dette ikkje grunnlag for å gjere om Lindås kommune sitt vedtak.

Klagen er ikkje tatt til følgje.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Hilde Rasmussen Nilsen
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Signhild Dyrkolbotn Dyrkolbotn 119 5994 VIKANES

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/2423

Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 58/7 Lygre indre
Erklæring om rettighet i fast eigedom
Søknad om avkjørsel til Statens vegvesen
Nabovarsel
Dokument 16/106793-3
Uttale til dispensasjonsøknad - Fv. 404 - Gbnr 58/3 og 7 Lygre indre
Lindås Kommune Lygra 04
Gbnr 58-7 kdp
Gbnr 58-7 ortofoto 2009
Gbnr 58-7 oversiktskart
Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 58/7 Lygre indre
Kulturminnefagleg fråsegn - gbnr 58/7 - Lygre indre - dispensasjon frådeling
Søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
Uttale til søknad om dispensasjon for frådeling til ny bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
disp
Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre
Svar på invitasjon til synfaring - gbnr 58/7 Lygre indre
Orientering om vedtak i Plan- og miljøutvalet - gbnr 587 Lygre indre
Orientering om vedtak i Plan- og miljøutvalet - gbnr 587 Lygre indre
Vedk invitasjon til synfaring og søknad om dispensasjon til frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
Svar vedkomande synfaring og vidare saksgang- gbnr 58/7 Lygre Indre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak fatta i møte i Plan- og miljøutvalet 14.12.2016, sak 152/16, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:

Administrasjonen viser til vurdering gjort i saksframlegg datert 22.02.2017, sjå vedlegg.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
016/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/2423

Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre

Vedlegg :

Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 58/7 Lygre indre
Søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 58/7 Lygre indre
Erklæring om rettighet i fast eigedom
Søknad om avkjørsel til Statens vegvesen
Nabovarsel
Dokument 16/106793-3
Uttale til dispensasjonsøknad - Fv. 404 - Gbnr 58/3 og 7 Lygre indre
Lindås Kommune Lygra 04
Gbnr 58-7 kdp
Gbnr 58-7 ortofoto 2009
Gbnr 58-7 oversiktskart
Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 58/7 Lygre indre
Kulturminnefagleg fråsegn - gbnr 58/7 - Lygre indre - dispensasjon frådeling
Uttale til søknad om dispensasjon for frådeling til ny bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
disp

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

.....

Ber om utsetjing i saka for å få til ei synfaring på staden. Vi inviterer representantar frå Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland til å møte på synfaringa for å kunna utdjupa, og svara på spørsmål i høve til ulempene tiltaket vil medføre.

Plan- og miljøutvalet - 016/17

PM - behandling:

Framlegget v/H. Brunborg-Ap vart vedteke med 9 røyster mot (A. Dyngen-Frp)

PM - vedtak:

Ber om utsetjing i saka for å få til ei synfaring på staden. Vi inviterer representantar frå

Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland til å møte på synfaringa for å kunna utdjupa, og svara på spørsmål i høve til ulempene tiltaket vil medføre.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom utvalet ikkje tek klagen til følge skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

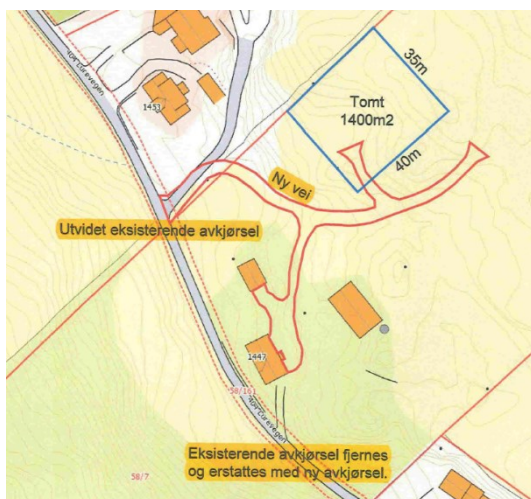
Dersom utvalet tek klagen til følge kan det berre takast stilling til søknaden om dispensasjon. Administrasjonen vil følgja opp med vedtak etter pbl § 20-1, delingsvedtak, når vedtak etter særlov (veglov, jordlov og forureiningslov) er fatta og forholdet til kulturminnelov er avklart.

Eit eventuelt positivt vedtak om dispensasjon vert send til Fylkesmannen i Hordaland, Statens Vegvesen og Hordaland fylkeskommune til klagevurdering.

Bakgrunn

Det vart i søknad mottatt 26.07.2016 søkt om frådelling av bustadtomt frå gbnr 58/7. Søknaden vart avslått av Plan- og miljøutvalet i møte den 14.12.2016. Grunngevinga for vedtaket er at omsynet bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side og at etablering av nye tomter i dette området må skje gjennom endring av planen.

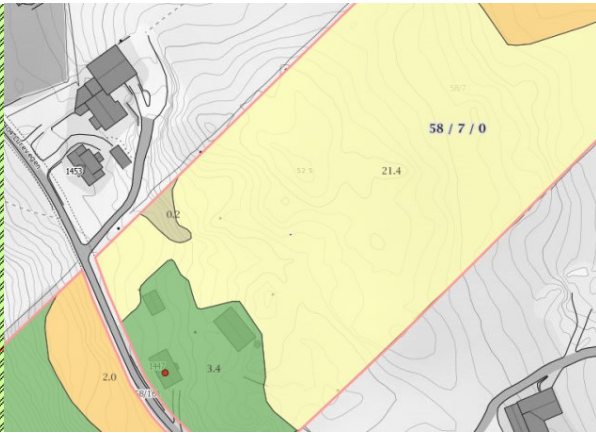
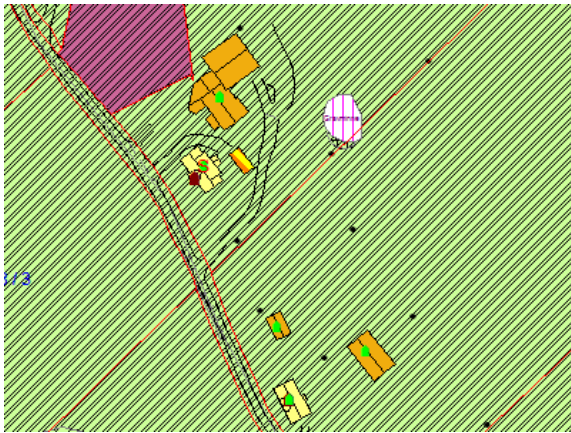
Omsøkt tiltak:



Situasjonskart



Grunnkart matrikkel



Klage

Søkjar har i skriv datert 23.01.2017 klagt på vedtaket. Klagen er mottatt innan fastsett klagefrist, jf skriv datert 09.01.2017 der det vart gitt utsatt klagefrist.

Mottatt klage er omfattende og omhandler flere forhold. Hovudtrekka klagen er:

Søkjar meiner at kommunen si vurdering ikkje er forankra i fakta og at vedtaket difor er feilaktig. Søkjar meiner at det ikkje kan påvisast konkrete ulemper av regional eller nasjonal betydning og at saka difor fell inn under kommunal skjønnsutøving og lokaldemokratisk kontroll. Det er vidare tatt opp at kommunen ikkje har gitt ei vurdering av moglege samfunnsmessige og lokale moment som kunne tala for ei frådeling. Vidare at det er referert til uttalar frå overordna mynde utan at det er tatt standpunkt til realitetane i desse, og at kommunen kun har peika på negative verknadar og ikkje gitt ei balansert framstilling. Søkjar meiner at omsynet bak arealføremålet ikkje vert sett til side og at føremonene er klart større enn ulempene. Dette vert grunnlagt som følgjer:

A. Den aktuelle tomte ligg i samband med - og som ein integrert del av tunskipnaden og i forlenginga av tuna på både sider av dette bruket. Den ligg ikkje i opent landsskap, men dempa i terrenget. Tomta ligg på eit lita hylle, den er avgrensa av fjell i dagen på 3 sider og eit hamrelag mot vest. Sjølve tomta er grunnlendt med fjell i dagen, den er skjerma for innsyn og ligg i eit søkk i terrenget. Tomta er ikkje ein naturleg del av dei øvrige jordbruksareala på eigedomen. Jordbruksareala ligg på baksida av tomta, skjerma av eit høgdedrag og er vendt mot aust. I høve til jordbruksproduksjon er ikkje tomta eit reelt produksjonsareal. Arronderingsmessig vil tomta ligge for seg sjølv, med grense mot veg, mot nabetun og bakkekam.

B. Vi kan ikkje sjå av sakspapira at kommunal landbruksforvaltning har vore inne i saka og gjeve ei konkret *vurdering av desse arealkvalitetane, sjølv om kommunen i si utgreiing skriv at så er tilfelle*. Det er dei som har kompetanse på dette feltet. Driftsbygningen på det aktuelle bruket er i forfall og har ingen framtid, bruket skal betjenast som tilleggsjord til vår landbrukseigedom. Kravet om 100 m avstand som kommunen påberopar seg er dermed ukorrekt og tatt ut av sin samanheng. Driftsbygningen på nabobruket i nord (58/3) er også ute av drift. I jordlovsamanheng er tomta neppe å oppfatte som jordbruksareal som vil trenge omdisponeringssamtykke. Kommunen byggjer difor sine vurderingar på sviktande grunnlag. Ny driftsveg er naudsynleg for å forbetre tilgang til jordbruksareala og den vil også betjene den aktuelle tomta. Ny driftsveg vil også avløyse dagens tillatte utkjørsle. Vi ser ingen ulemper med dette, berre føremonar for alle parter og for lokalsamfunnet forøvrig.

C. Det er ikkje augekontakt mellom planet på den aktuelle tomten og den freda gravhaugen på 58/3 . Gravhaugen ligg i sin heilskap på naboeigedomen 58/3 si innmark og den er avgrensa frå omsøkt tomt bak ein bakketopp. Det er høgdeskilnad mellom denne bakketoppen og hustufta på 7-8 meter. Det går ein steingard på bakketoppen (grenselina) som ytterlegare skjermar gravhaugen mot ferdsle og innsyn. Kulturminnet vert ikkje skjemma av dette tiltaket etter vår syn, slik Hordaland Fylkeskommune påstår i si utgreiing. Den omtala sikringssona er ukjent for begge grunneigarane – og den er heller ikkje oppmerka i felt eller på kart og dermed umuleg å forholde seg til i denne saka. Ei eventuell sikringsone på 5 meter vil forøvrig vere uproblematisk for delingssaka og vi vil på det sterkaste avise at tomtesaka vil kunne skjemma sjølve kulturlandsskapet. Vi må understreke at tomten arronderingsmessig er ein del av tunstrukturen på både desse bruka og eit kulturminne i ein historisk tunstruktur lyt framleis tole å vere i ein bebyggelse; også her ute på Lygra.

D. Det er etter vårt syn feilaktig at ny tilkomstveg vil være dominerande og føre til inngrep i automatisk freda gravminne på nabobruket : Vegen ligg dempa i terrenget på vår eigedom, ligg i eksisterande tunstruktur og er naudsynleg for å stille jordbruksareala som ligg på baksida av tunskipnaden mot aust. Vegen vil ikkje vere synleg om ein står på toppen av sjølve gravhaugen. Vår påstand er at fylkeskommunen sin konklusjon i saka ikkje er forankra i faktum, men i dårlege kart. Vi har elles uttalt at vi er viljuge til å justere tomtegrenser om det syner seg påkrevd.

E. Kommunen bringer også inn begrepet «omsynssone aust for bustadtomta» - utan å fastsetje grensene for denne, kva den inneheld, kva slags formell status den har og berøringspunkt og konkret konflikt for tomtessaka. Vidare vert det peikt på» registrering i naturbase nordvest for tomte» – utan å kartfeste denne eller kunne gje informasjon om faktisk relevans i høve tomtessaka. Slike påstandar er det vanskeleg for oss å forholde oss til, dei er upresise, diffuse og gjev lite konkret informasjon. Vi som bur her ute er ikkje gjort kjent med desse lokalitetane og observasjonane som angiveleg er plassert på våre eigedomar. Følgjeleg avsluttar også kommunen med å fastslå at det er hefta med usikkerheit om omsøkte tomtesak har verknad i høve til desse lokalitetane.

Det er i klagen også tatt opp ulike forhold som gjeld prosessen fram til kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart vedtatt.

Søkjar meiner at dispensasjonsadgangen ligg føre for å sikra at tiltak kan gjennomførast i planperioden og difor ikkje kan avvist med at ein dispensasjon vil undergrava planen som styringsverktøy eller gje presedensverknader.

Søkjar meiner også at tiltaket ligg innanfor målsetjinga med planarbeidet både når det gjeld hovudmål om at planen skal fremja berekraftig utvikling til beste for den enkelte og samfunnet, og delmålet om å oppretthalda busetnaden innanfor planområdet ved å leggja til rette for ei forsiktig utbygging i tilknytning til etablert busetnad. Tiltaket, slik søkjar ser det, vil også vera i samsvar med føremålsparagrafen i jordlova som understrekar busetjingsomsynet ytterlegare og bør tilleggjast vekt.

Det er i klagen også tatt opp fleire forhold når det gjeld Statens vegvesen sine merknader til søknaden om endring/utvida avkjørsle. Søkjar meiner at omsøkt avkjørsle vil betre trafikktryggleiken sjølv om tekniske krav fullt ut ikkje kan stastast og ber om at kommunen godkjenner ny avkjørsle.

Det vert elles vist til klagen i sin heilskap.

Vurdering

Plangrunnlaget

Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vart godkjend i vedtak datert 24.09.2015 og plankart og føresegnar er bindande for arealbruken innanfor planområdet.

Eigedomens søknaden gjeld er i kommunedelplanen avsett til LNF-føremål med særleg omsynssoner for landbruk (H510_oL1) og landskap (H_550oLS/K). I samsvar med § 4.1 i føresegnene til planen gjeld føremålet LNF landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomens, og det ikkje er meir enn ei bueining på eigedomens, jf § 4.2.

Eigedomens gbnr 58/7 er kjøpt av søkjar som tilleggsjord til eigedomens gbnr 58/2. Det er i følge matrikkelen, som er det sentrale eigedomsregisteret i landet, registrert eitt våningshus på gbnr 58/7 og tre våningshus på gbnr 58/2. Frådeling av ny bustadtomt på gbnr 58/7 er ikkje i samsvar med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon for å

kunne godkjennast.

Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine bestemmelsar inneber at det i eitt enkelt tilfelle vert gitt unntak frå bestemmelsar i lova, forskrifter eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Ein dispensasjon frå ein plan endrar ikkje planen, men inneber berre at planen er fråvike for det aktuelle tilfelle søknaden gjeld. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal heller ikkje vera kurant å fråvika lov eller gjeldande planar utan at dette er grundig og fagleg grunngitt.

Planprosess og kommunedelplan

Proessen fram til godkjend kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden låg føre har

tatt lang tid. Arbeidet med prosessplanen starta i 2006, oppstart av planarbeidet vart kunngjort i 2008 og planen vart endeleg vedtatt i 2015. Då planen vart lagt ut til 2. gangs offentleg ettersyn i perioden 26.05.2015 – 07.07.2015, etter at planarbeidet ein lang periode hadde vore i ro, vart det ikkje gitt høve til å koma med innspel om ny arealbruk slik det er vist til i klagen, men berre innspel som var knytt til endringar som var gjort i plankart og føresegner etter førre høyring, jf vedtak i kommunestyret datert 24.09.2015 som gjeld godkjenning av kommunedelplanen. Planen er godkjend på dette grunnlag og vil vera juridisk bindande for arealbruken i området. Planen skal leggjast til grunn for handsaming av aktuelle søknader om løyve til tiltak innanfor planområdet.

Slik det er vist til i klagen var eit av delmåla i planprosessens å oppretthalda busetnaden innanfor planområdet ved å leggja til rette for ei forsiktig utbygging i tilknytning til etablert busetnad, som LNF-spreidd eller mindre byggjeområdet. For å følgja opp dette delmålet er det i vedteken plan sett av eit bustadområde, B3, og to område for spreidd bustadbygging, SB4 og SB5. Det har ikkje vore intensjonen i planarbeidet at delmålet om å oppretthalda busetnaden innanfor området skal løysast gjennom enkeltsøknader om dispensasjon. Ein praksis der det stadig vert gitt enkeltdispensasjonar vil uthola og svekka kommuneplanen som styringsverktøy.

Forholdet til regionale styresmakter/anna lovverk

Ein søknad om dispensasjon skal sendast på høyring til regionale styresmakter dersom saka vedkjem deira saksområde. Omsøkte frådelingssøknad er send på høyring til Bjørgvin bispedøme (jf kyrkelova sine bestemmelsar om tiltak nær kyrkjebygg), Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og landbrukskontoret i kommunen.

Uttale frå høyringsinstansane er å sjå på som eit fagleg innspel slik at kommunen har eit så godt grunnlag som mogleg for å fatta vedtak i saka. Det går fram av plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd, at dersom statleg eller regional styresmakt har gitt negativ uttale, bør kommunen ikkje gje dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland har gitt uttale som overordna planstyresmakt.

Hordaland fylkeskommune er kulturminnestyresmakt og har gitt uttale på denne bakgrunn. Det ligg eit særskild vern rundt forvaltning av automatisk freda kulturminne. Området elles har stor verdi i forhold til kulturlandskap og området ligg innanfor omsynssone landskap. Endeleg vurdering av plassering av tomta i forhold til kulturminne/kulturlandskap må gjerast av Hordaland fylkeskommune som er kulturminnestyresmakt.

Saka har også vore send på høyring til landbrukskontoret i kommunen. Landbruksavdelinga har ikkje gitt uttale.

Arealet som vert søkt frådelt er i gardskartet klassifisert som innmarksbeite og tiltaket vil følgeleg krevja at det vert gitt løyve til omdisponering etter jordlova. Dersom dispensasjon vert gitt må det gjevast løyve etter jordlova før frådelingsvedtak kan fattast. Kor vidt klassifisering av arealet er riktig og om løyve til omdisponering er naudsynt må avklarast gjennom jordlovshandsaminga.

Parsellen skal ha avkjøring til fylkesveg 404. Det er Statens vegvesen som gjev avkjøringsløyve til fylkesvegar.

I denne saka har både Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen rådd frå at det vert gitt dispensasjon. Administrasjonen har lagt vekt på dette ved handsaminga av søknaden.

Dersom det vert gjeve dispensasjon til frådeling, skal saka sendast Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen til klagevurdering. Vi gjer elles merksam på at dersom det vert gitt dispensasjon må det liggja føre avkjøringsløyve frå Statens vegvesen, jf pbl § 27-4, og løyve etter jordlova før kommunen kan gje løyve til frådeling. I tillegg må saka vera avklart i forhold til kulturminnelova.

Lygra-området har store kvalitetar når det gjeld natur, jordbruk og kulturlandskap av både regional og nasjonal verdi. Dette er nedfelt i plandokumenta gjennom avsette omsynssoner for landbruk og landskap i plankartet og tilhøyrande føresegner. Interessene knytt til landbruk og landskap er i stor grad samanfallande og forvaltning av området skal skje slik at desse vert ivaretatt.

I området generelt er det eit påtrykk i forhold til interesse for nyetablering både når det gjeld bustadar og fritidsbustadar. Eit vedtak om dispensasjon vil difor kunne gje presedens for andre aktuelle saker i området. At planen i tillegg er mindre enn 2 år gamal forsterkar dette argumentet. Avsetting av nye areal til bustadføre mål bør skje gjennom endringar av planen.

Administrasjonen ikkje sjå at klagen inneheld nye moment som medfører ei anna vurdering av søknad om dispensasjon. Klagen vert ikkje tatt til følge.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
024/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/3919

Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av hytte, naust og kai - gbnr 70/23 Feste ytre

Vedlegg:

Oversending av søknad til uttale - gbnr 70/23 Feste ytre
Søknad om dispensasjon med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 - gbnr 70/23 Feste Ytre
Opplysninger gitt i nabovarsel
Teikningar
Gbnr 70-23 grunnkart
Gbnr 70-23 kommuneplan 2011-2023
Gbnr 70-23 Ortofoto 2015
Tilleggsinformasjon - gbnr 70/23 Feste ytre
Kart
Vedrørende - Oversendt søknad om naust, kai og hytte - gnr-bnr 70-23 Feste Ytre, Lindås kommune, Gunda Nordanger - EDKID: 9608497.pdf
AcosSvarInn.xml
Uttale vedk dispensasjon for oppføring av fritidsbustad naust og kai - gbnr 70/23 Feste ytre
E-post - Uttale - Lindås - Gnr 70 bnr 23 - Feste ytre - Dispensasjon for oppføring av fritidsbustad naust og kai
Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - gbnr 70/23 Feste ytre
Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Fritidsbustad, naust og kai - gbnr 70/23 Feste ytre
Kulturminnefagleg fråsegn etter synfaring - gbnr 70/23 Feste ytre - oppføring av fritidsbustad, naust og kai
AcosSvarInn.xml

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppføring av fritidsbustad, naust og kai på gbnr 70/23.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon skal saka sendast til regionale mynde til klagevurdering.

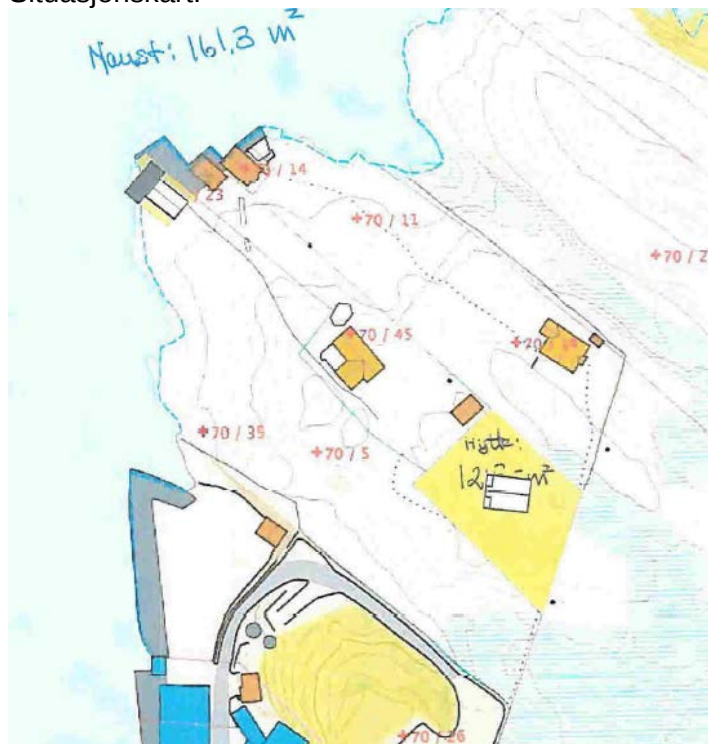
Eigedomssopplysningar

Eigedom: Gbnr 70/23
Adresse: Festevegen (nr ikkje tildelt per dato)
Tiltakshavar/eigar: Gunda Nordanger

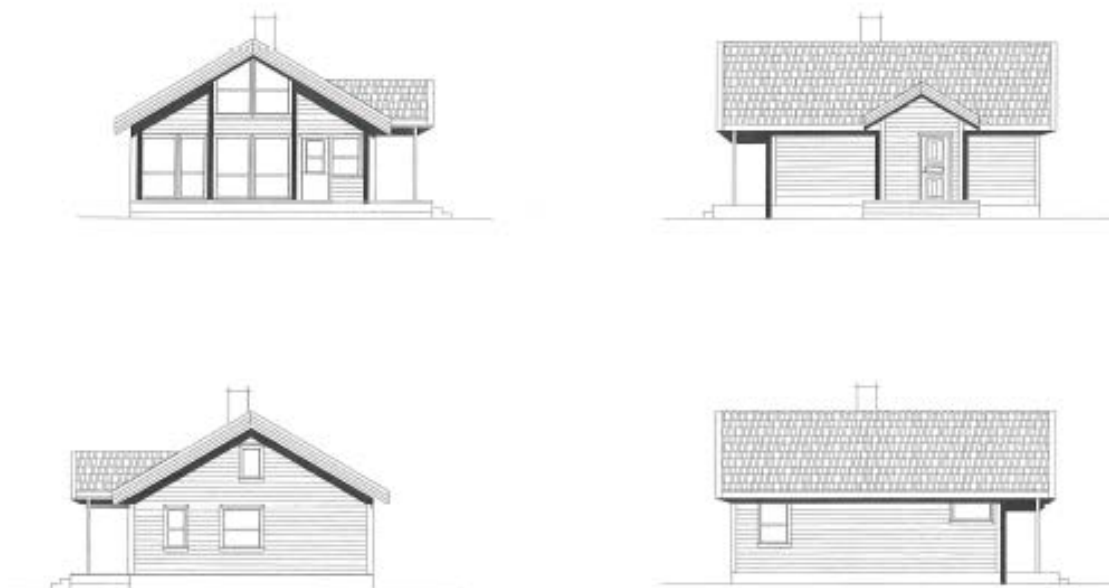
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, naust og kai på gbnr 70/23 Feste ytre. Innsendte søknad viser oppføring av ein fritidsbustad med eit areal på ca 110 m² bruksareal, og naust med eit areal på 40 m² bruksareal.

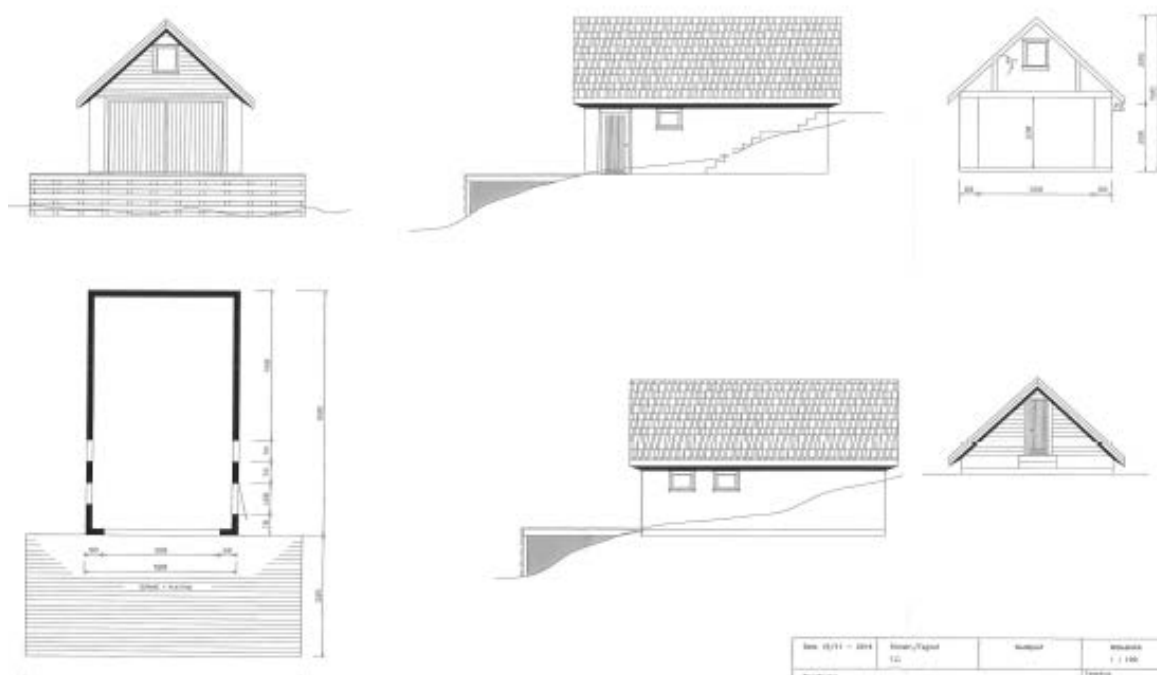
Situasjonskart:



Omsøkt hytte



Omsøkt naust

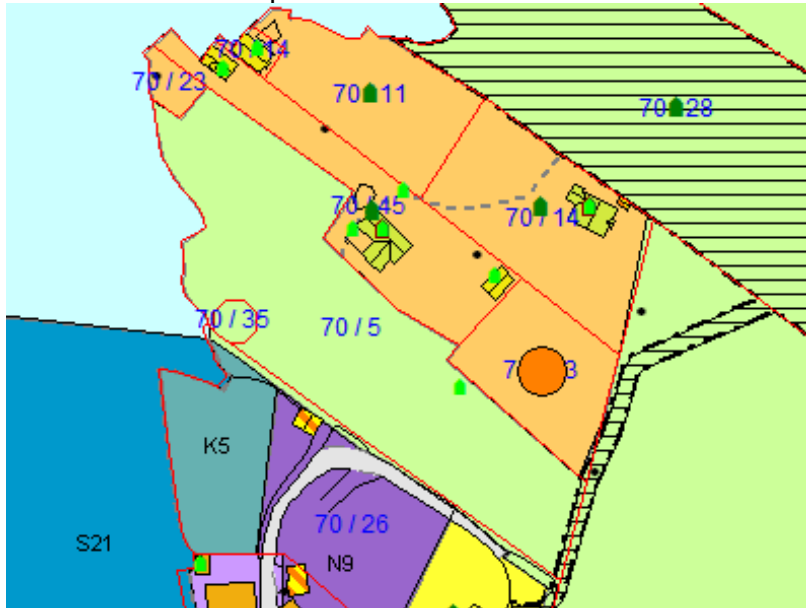


Planstatus

Eigedom ligg i område som er omfatta av Kommuneplan 2011-2023. Området er i planen sett av til byggeområde for fritidsbustadar. I dette området er det eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslova kan godkjennast, jf punkt 1.1 i føresegnene til planen. Omsøkt naust og kai er i strid med regulert byggegrense mot sjø og arealføremålet fritidsbustad.

Dei omsøkte tiltaka er innanfor ramma for storleik for fritidsbustad og naust i punkt 2.20 og punkt 5.36.

Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel



Ortofoto 2015



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Hensynet bak plankravet i pkt. 1-1 er at kommunen skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i et område. En bestemmelse om plankrav gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdet. Utarbeidelse av en reguleringsplan er ment å sikre at saken opplyses forsvarlig, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv. Generelt er det derfor vurdert som viktig at det enkelte tiltak sees i en større sammenheng, for å sikre en best mulig utnyttelse av et område.

Etter vår vurdering blir imidlertid ikke disse hensynene tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Området som i kommuneplanen er avsatt til *Fritidsbusetnad* må betegnes som lite. Sett i sammenheng med kravet til utnyttingsgrad og tomtestørrelse i KP pkt. 2.20 er det i realiteten svært få fritidsboliger som kan oppføres innenfor området. Tatt i betraktning at det aktuelle området i stor grad er utbygget, med kun to gjenværende ubebygde tomter, kan vi ikke se at et en reguleringsplan i ville gi en mer hensiktsmessig arealutnyttelse av området. Det bemerkes også at KP pkt. 2.20 inneholder klare krav til utforming av hytter, at vår hytte er innenfor disse kravene, og således vil hensynet til å ha styring med bebyggelsen som oppføres være oppfylt.

Hva gjelder naustet kan vi ikke se hensynet bak kravet til regulering vil bli vesentlig tilsidesatt. Kommuneplanens pkt. 2.54 inneholder klare krav til utformingen av naust, og selv om bestemmelsen ikke er direkte gjeldende for oss, har vi valgt å utforme naustet i samsvar med denne bestemmelsen. I tillegg er vår tomt den siste «naustetomten» som ligger innenfor området avsatt til *Fritidsbusetnad*.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er at vi får utnyttet egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Ved å bygge hytte og naust får vi et naturlig samlingssted for familien. Sett hen til at området allerede i stor grad er utbygget kan vi ikke se at en dispensasjon vil gi ulemper etter § 19-2. Vi vil også bemerke at et krav om regulering for vår tomt vil være svært kostbart økonomisk, og helt åpenbart ikke stå i forhold til en kost-nytte-vurdering. Fordi området i stor grad er utbygget, kan vi heller ikke se at en dispensasjon vil gi negative presedensvirkninger.

Begrunnelse for dispensasjon fra arealformålet *Fritidsbusetnad*

Arealformålet benyttes i områder som skal utnyttes til fritidsboliger, og hvor en ønsker denne bebyggelsen innenfor kommuneplanens rammer. Fordi naust ikke er en fritidsbolig, søker vi dispensasjon fra arealformålet.

Etter vår vurdering vil hensynet bak arealformålet *Fritidsbusetnad* ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Tomten som naustet skal oppføres på er liten, og det er ikke mulig å bygge en fritidsbolig her. En fritidsbolig vil betinge at det gis dispensasjon fra byggegrensen mot sjø, og etter vår forståelse vil en fritidsbolig ha en langt mer privatiserende effekt enn et mindre naust.

For oss vil det være en betydelig fordel om dispensasjon gis, da dette gir oss mulighet til å utnytte egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Et naust vil gi oss mulighet til å ha båt i tilknytning til hytten, og også sikre hensiktsmessig oppbevaring av denne i vinterhalvåret. Ved å anlegge en mindre kai, ivaretas hensynet til sikker på- og avstigning, samtidig som naustet ikke står i fare for å ta inn vann ved flo. Sett hen til at det allerede er oppført to naust på naboeiendommene, vil det fremstå som urimelig om ikke vi får dispensasjon. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon vil gi uheldige presedensvirkninger, da vår eiendom er siste eiendommen som ligger innenfor arealformålet *Fritidsbusetnad*.

Begrunnelse for dispensasjon fra byggegrensen mot sjø

Kommuneplanens byggegrense mot sjø er satt for å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Etter vår vurdering vil disse hensynene ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Som flyfoto viser er strandlinjen i området allerede i stor grad privatisert med to naust og større kaier. Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil medføre økt privatisering av området i strid med de hensyn byggegrensen mot sjø skal ivareta, enn det som er tilfellet i dag. Vår eiendom er siste eiendom innenfor området avsatt til *Fritidsbusetnad* som grenser til LNF-området i sør-vest. Etter vår forståelse er det naturlig at strandsonevernet holdes sterkt innenfor LNF-området.



For oss vil det være betydelige fordeler ved en dispensasjon, da vi får mulighet til å ha et naust og en kai i tilknytning til en hytte. Vi kan ikke se at en dispensasjon vil gi negative presedensvirkninger, da vår eiendom er siste eiendommen innenfor arealformålet *Fritidsbebyggelse*. Vi vil også bemerke at naustet er utformet i tråd med pkt. 2.54 i KP. Det er oppført to naust og større kaier på naboeiendommene, og hensynet til likebehandling tilsier derfor at det bør gis dispensasjon også for vårt prosjekt.

Det vert vist søknaden i sin heilskap.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og Bergen og Omland havnevesen.

Fylkesmannen i Hordaland rår i frå at dispensasjon vert gitt, jf skriv datert 27.01.2017. Dei skriv mellom anna:

Lindås kommune har i kommuneplanføresegn § 1.1 sett eit generelt krav om areal for fritidsbustader skal regulerast før dei vert bygd ut. Det ideelle er å avklare ny arealbruk gjennom planlegging, fordi det sikrar berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei konsekvensvurdering. Vert eit område bygd ut fragmentert gjennom dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktige samfunnsmessige element som infrastruktur, friluftsverdiar og landskap. Kommunen bør vurdere å sjå heilskapleg på framtidig utvikling av Feste ytre i samband med tilgrensande, pågåande planarbeid sør for eigedomen.

Ein dispensasjon i denne saka vil undergrave gjeldande arealplan som styringsverktøy for utvikling av kommunen. Dispensasjon frå plankravet, og frå arealføremålet når det gjeld naust, kan i tillegg skape presedens for dette og liknande område i framtida.

Feste er eit målpunkt for friluftslivet på sjøen. Leia i sjøen er registrert som regionalt sær viktig friluftsområde. Kommunen må vurdere dispensasjonen opp mot statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der det m.m. a kjem frå at:

Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerieriering, havbruk og annan samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.

Fylkesmannen rår til at vidare utvikling i området skjer i medhald av plan, og meiner det vil vere uheldig å gje dispensasjon no. Der det er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til råka private og offentlege interesser, skal det utarbeidast reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 andre ledd. At eigedomen ligg i strandsona skjerper dette kravet.

Bergen og Omland havnevesen har gitt uttale i skriv datert 23.01.2017. Dei skriv:

Ut i fra mottatt kartutsnitt og tilhørende informasjon er det noe uklart hvilke tiltak som berører sjøområdet. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er registrert biled i sjø utenfor gnr-bnr 70-23. Tiltak som skal settes i verk i hoved- eller biled, krever tillatelse av Kystverket, jf hfl § 27. annet ledd. Saken må derfor sendes til Kystverket på høring og for eventuell videre behandling ved søknad om tiltak i sjø.

Vi gjør også oppmerksom på at det er registrert fiskeriinteresser (gytefelt torsk) i sjøområdet. Saken bør derfor også sendes på høring til Fiskeridirektoratet.

Statens vegvesen har gitt uttale i skriv datert 06.02.2017 der det mellom anna står:
Eigedommen har tilkomst langs sti frå privat veg ved Feste. Vi legg til grunn at parkering for fritidsbustaden må løysast utanom dei offentlege områda ved Feste kai.

Statens vegvesen har ingen vesentlege merknader til dispensasjonssøknaden.

Hordaland fylkeskommune har gitt uttale i skriv datert 09.02.2017. Dei skriv mellom anna:

Den 02.02.2017 vart det gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i det aktuelle området. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensial for nye funn vart vurdert å vera lågt. Vi finn det ikkje naudsynt å gjera ytterlegare undersøkingar i området.

Fylkeskommunen gjer elles merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd som gjeld funn av automatisk freda kulturminne. Dei skriv vidare at søknaden har vore lagt fram for Bergen sjøfartsmuseum. Det er ikkje kjend marine kulturminne som kan bli råka av tiltaket.

Det vert vist til uttalane frå regionale styresmakter i sin heilskap.

Vatn og avlaup

Vassforsyning skal skje via etablering av privat borehol.

Det er planlagt etablert privat avlaupsløysing (Jets vacuum sanitær system) der gråvatnet vert ført til tett tank og vidare til infiltrasjonsgrøft og der svartvatnet vert ført til tett tank som vert tømt ved behov. Det er ikkje søkt om utsleppsløye.

Tilkomst og parkering

Eigedomen har tinglyst gangrett frå hyttetomt til naustetomt og tilkomst via gangsti frå fylkesvegen.

Når det gjeld areal for parkering er det opplyst i søknaden at tiltakshavar vil kjøpa seg inn i parkeringsareal på kaien.



VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn 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 ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsøkte tiltak krev at det vert gitt dispensasjon frå det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen og frå arealføremålet fritidsbustad og den regulerte byggjegrrensa mot sjø for omsøkt naust og kai.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng slik at det

vert sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess, der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og den enkelte eigedom.

I området rundt Feste kai er det i kommuneplanen avsett areal til småbåthamn (S21), kai (K5), næring (N) og bustader (B25), der det i føresegnene er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf punkt 1.1 og 1.3. Planarbeidet er igangsett. Tilkomst til hytteområdet går gjennom dette området. Parkering for gbnr 70/23 skal skje ved kjøp av parkeringsplass på kaien (K5). Det er gangsti fram til hyttetomta.

Ei vidare utbygging av byggeområde for fritidsbustadar utan at det ligg føre godkjend reguleringsplan vil, slik administrasjonen vurderer det, kunne vanskeleggjera ei framtidig regulering av området og vil også kunne gje uheldige verknader for det igangsette reguleringsarbeidet for området lenger sør. Omsøkte vil vera avhengig av mellom anna korleis tilkomst og parkering vert avklart i det pågåande planarbeidet rundt kaien.

Det er ikkje offentleg VA-anlegg i området. Vassforsyning og avlaupshandtering må løysast gjennom etablering av private anlegg. Den skisserte avlaupsløysinga for fritidsbustaden vil ikkje kunne godkjennast. Det vil vera naturleg at det gjennom planarbeidet vert lagt til rette for gode og tenlege løysingar for vatn og avlaup for området sett under eitt. Utarbeiding av reguleringsplan for hytteområdet må skje gjennom eigen plan, i nært samarbeid med det igangsette planarbeidet, eller som ei utviding av det igangsette planarbeidet.

Etablering av naust og kai innanfor området er ikkje i samsvar med arealføremålet fritidsbustad og vil også vera i strid med den regulerte byggjegrrensa mot sjø.

Innanfor byggjegrrensa langs sjø er det særleg verdiar knytt til friluftsliv, natur, landskap og allmenta sine interesser som gjer seg gjeldande. I omsøkte områder er det særleg interessene knytt til friluftsliv som gjer seg gjeldande. Sjøområdet utanfor Feste kai er del av eit større kartlagt friluftslivsområde registrert som regional særskild viktig.

Strandsone er underlagt eit særskild vern for å sikra allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Strandsonevernet i området er viktig. I rapporten kartlegging av funksjonell strandsone og dokumentasjon av byggjegrense mot sjø er det for det aktuelle byggeområdet sett ei byggjegrense mot sjø i arealplankartet for å sikra verdiane knytt til strandsone på staden. Reguleringskravet vil vera med å sikra at interessene knytt til strandsone verta ivaretatt.

Når det gjeld søkjar søkjar sitt argument om at eit avslag på naust og kai vil vera urimeleg sett i forhold til at det er oppført naust på to av naboeigedomane er administrasjonen av den

oppfatning at dette ikkje kan tilleggast stor vekt i dag. Naustet på gbnr 70/14 er godkjend oppført i 1967 og naustet på gbnr 70/45 i 1995. Ytterlegare utbygging av strandsona i dette området kan ikkje gjerast på bakgrunn av utbygging som har skjedd dels for svært lang tid tilbake, men må skje på grunnlag av ei samla vurdering av ulike interesser og behov i området og etter ein vedteken plan. Det vert og gjort merksam på at strandsona er underlagt eit strengare vern i dag, enn det som gjaldt på den tida då dei to andre nausta vart ført opp.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak plankravet vert vesentleg sett til side ved ei godkjenning av omsøkte tiltak. Vidare utvikling av området må skje gjennom heilskaplege prosessar der alle interesser i området vert vurdert i ein større samanheng. Det at delar av tiltaket og krev at det vert gitt dispensasjon frå både gjeldande arealbruk og byggjegransa mot sjø forsterkar argumentom om utarbeiding av plan.

Administrasjonen har i vurderinga av søknaden også lagt vekt på at ei godkjenning av omsøkte dispensasjon vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens, og fylkesmannen sin uttale i saka, jf pbl § 19-2 4. ledd der det står: *«Kommunen bør heller ikkje dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»*

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje til stades. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå vert sett vesentleg til side har ein ikkje gått inn og vurdert føremoner og ulemper ved omsøkte tiltak, jf pbl § 19.2 2. ledd.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka og gjev dispensasjon skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Saka må også sendast Kystverket for vurdering av om tiltaket krev løyve etter hamnelova § 27 2. ledd og til Fiskeridirektoratet for uttale, jf skriv frå Bergen og omland havnevesen datert 23.01.2017.

Utvalet bør ved eit positivt vedtak om dispensasjon setja vilkår om at det vert dokumentert at eigedomen har rett til parkering på kaien (2 plassar i samsvar med punkt 1.15 i kommuneplanen sine føresegner) før innsending av søknad om byggjeløyve.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	16/2059

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad med sokkelleilighet - gbnr 137/793 Alver

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 137/793 Alver
V1 - Sitasjonsplan m.profiler
V2 - Plan. snitt og fasadetegninger
V3 - Opplysninger gitt i nabovarsel med kvittering for nabovarsel
V4 - Erklæring om Ansvar for alle firma
V5 - Tinglyst veirett m. kart
Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 137/793 Alver
02 - Boligspesifikasjoner
03 - Avfallsplan
04 - Gjennomføringsplan
Disp. Søknad
Svar på søknad om løyve til avkjørsle - gbnr 137/793 Alver
Løyve til deling av grunneigedom, areal til bustad - Gbnr 137/210 Alver

Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad med sokkelleilighet vert avslått med heimel i pbl. § 19-2.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon i saka, er det eit enkeltvedtak som skal sendast til partane og I Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Eit positivt vedtak må setja vilkår om at det vert gjeve avkjøringsløyve etter veglova for etablering av to bueiningar på eigedommen.

Saksopplysningar

Eigedom: 137/793

Adresse: Tuftamyra 8

Tiltakshavar/eigar: Kennet Meland Bjørge

Ansvarleg søkjar: EUB LTD

Saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av bustad med sokkelleilighet.

Det vert elles vist til søknad motteke 15.12.16.

Historikk

Den aktuelle eigedommen var opprinneleg del av eigedom med gbnr 137/210 men vart i sak 16/105 delt opp i to omtrent like store eigedommar. Føresetnaden for delingsvedtaket var at det på dei to eigedomane maksimalt kunne byggast 1 bueining på kvar av eigedommane.

Utsnitt frå delingsvedtak (heile vedtaket ligg som vedlegg til saksframlegget):

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) og i pkt.2.4. i føresegnene til kommunedelplanen for Alversund og Knarvik, gjev Lindås kommune løyve til å dele gnr.137 bnr.210. Det skal opprettast to tomter på om lag 800m² kvar, restarealet skal vere fellesareal for framføring av veg til tomtene. Det vert synt til skisse merkt AA 10/5-16 L.O., der vegen vert ført forbi tomt B heilt i bakkant av tomta. Løyve til deling er gjeve på følgjande vilkår:

- Det vert sett opp tinglyst avtale om at vegen ligg på felleseigd areal med eige gbnr
- Avkjøyrsl vert utforma i samsvar med vegstyresmaktene sine reglar
- Areal for leik på tomt A må utformast slik at born kan leike trygt
- Huset på tomt A vert tilpassa terrenget på beste moglege måte.

Det gjeld spørsmålet om å dele ein eksisterande tomt med eit areal på 2011m² i to, slik at det kan byggast eiebustad på kvar av tomtane. I tillegg skal det vere att eit restareal som skal nyttast til å føre fram veg.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknyting til det kommunale vassverket den 26.07.16.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

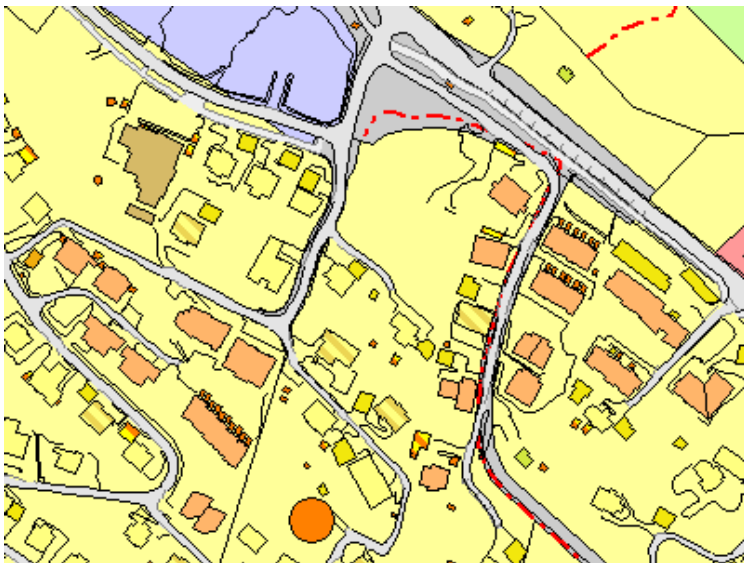
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjøring til offentleg veg er delvis godkjent av vegstyresmakta i saknr. 16/2059. Løyve til avkjørsel er gjeve på vilkår av at det maksimalt skal etablerast 1 bustadeining på kvar av dei to tomtane som vart etablert i samsvar med delingssak 16/105.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik - Alversund er definert som bustad.

Kart/Foto



Kommunedelplanen



Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå krav om reguleringsplan ifølgje kommunedelplanen for Knarvik og Alversund.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden:

Tiltaket det er søkt om tilfredsstillar kravene i kommunedelplanen og kommuneplanen. Det viser seg likevel nødvendig å søke om dispensasjon fra kommunedelplanen. Dette fordi det i sakshistorikken fra deling søknaden er lagt til grunn at avgivereiendommen og den nye eiendommen skal betraktes som en «tomt» under bestemmelsene i kommunedelplanen pkt 2.4 fjerde ledd, «*Ved ønske om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan*».

Denne informasjonen er ikke videreformidlet til kjøper fra selger, det ble gitt uttrykk for at det kunne bygges enebolig med utleieenhet på tomten. Kjøper har derfor forholdt seg til bestemmelsene i kommuneplanen og kommunedelplanen som tilsier at det kan bygges inntil to boenheter på tomten. Det er lagt til grunn for økonomi og byggelån ved kjøp av tomten at det skulle bygges en enebolig med utleieenhet. Utleieenhet har egen inngang, kjøkken og bad, og vil dermed regnes som en egen boenhet.

Kommunedelplanen pkt 2.4 tilsier at:

«Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

- *Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.*
- *Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.*
- *Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar.*
- *Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad).»*

Det søkes derfor om dispensasjon fra det fjerde kravet i punkt 2.4 i kommunedelplanen som krever at det må utarbeides reguleringsplan for å bygge mer en to boenheter på tomten. Tiltaket er godt tilpasset eksisterende bygningsmasse. Området er allerede utbygd, og ligger mellom andre større reguleringsplaner. De områdene som er regulert gir tilgang til å bygge inntil fire enheter per tomt. En reguleringsplan kunne lagt til rette for større fortetning i området, men det vil ikke være hensiktsmessig da det allerede er utbygd. Størrelsene på tomtene tilsier at det det kan bygges en boenhet på avgivereiendommen og to boenheter på den omsøkte eiendommen i henhold til punkt 2.4 i kommuneplanen, som krever minst 1 000 m² tomteareal for to enheter.

Det presiseres også at det ikke søkes om en tomannsbolig med engen eierseksjon, men en hageleilighet til utleie i tilknytning til eneboligen. Det utgjør en veldig liten forskjell i forhold da tomtene hver for seg er innenfor kraven i kommuneplanen og kommunedelplanen. Det er ikke kommet merknad fra naboer, og en reguleringsplan for å oppnå denne endringen anses som urimelig omfattende, og heller ikke nødvendig i et allerede ferdig utbygd område.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vurdering

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føreseigna det vert dispensert i frå.

Kommunen si vurdering er at heile den opprinnelege eigedommen 137/210 må sjåast på under eitt. I samsvar med delingsvedtaket kan det difor ikkje førast opp meir enn 1 bueining på kvar av desse to eigedommane. Dersom ein gir løyve til at det kan byggast med to bueiningar på 137/793 følgjer det vidare at ein òg må gje dispensasjon for eigedom 137/210 til bygging av 2 bueiningar.

Eigedommen ligg i uregulert område i tett bebygd strøk. Omkring liggande utbygging har i all hovudsak skjedd gjennom reguleringsplanar. Belastninga på infrastruktur er høg og all vidare utbygging bør difor skje gjennom reguleringsplanar.

Teknisk drift har i vedtak datert 19.09.16 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle for maksimalt 1 bustadeining per tomt i samsvar med delingssaka. Eigedommen er soleis ikkje sikra lovleg bruk av avkjørsle for 2 bueiningar slik det vert søkt om dispensasjon for.

I grunngjevinga til søkar for dispensasjonssøknaden er det to forhold som er trekt fram for at dispensasjon bør innvilgast.

1. Private forhold ved kjøp av tomt som gjeld mangelfulle opplysningar og økonomi i prosjektet.
2. Søkar meiner at forhold i pkt. 2.4 i kommuneplanen er tilstrekkeleg ivareteke.

Til det første punktet har kommunen forståing for at tomta kan ha blitt erverva på feil grunnlag. Dette er likevel eit privatrettsleg forhold som kommunen ikkje kan ta stilling til. Vår vurdering er at det går klart fram av delingssaka kva begrensingar som ligg på den vidare utbygginga av eigedommen, og at delingsløyvet følgjeleg burde ligge til grunn ved overdraging av eigedommen. Kommunen må også ta stilling til at dersom det vert gjeve dispensasjon i dette høvet, vil det medføre at ein må gjere det same for naboeigedommen. Dette vil totalt medføre ei utbygging på den opprinnelige eigedommen med 4 bueiningar, ei utbygging som krev at det vert utarbeida reguleringsplan. Dette var og årsaken til at ein i delingsvedtaket ville avgrensa utbygginga, og satt vilkår for tal einigar som kan førast opp på dei to nye tomtane som vart frådelt.

Når det gjeld punkt 2 er administrasjonen ueinig i at pkt. 2.4 i kommuneplanen vert tilstrekkeleg ivareteke dersom det vert gjeve dispensasjon. Dette kjem mellom anna fram ved at det ikkje ligg føre løyve til utvida bruk av avkjørsle i slik utstrekning som tiltaket vil krevje.

Ein dispensasjon her vil og kunne skape presedens for liknande saker i området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for Knarvik – Alverstraumen ikkje er oppfylt.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
026/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/3360

Avslag på søknad om frådeling av våningshus - gbnr 133/5 Soltveit søndre

Vedlegg:

Gbnr 133-5 grunnkart
Gbnr 133-5 Kommunedelplan Alverstraumen
Gbnr 133-5 Ortofoto 2015
Gbnr 133-5 Oversiktskart KD
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 133/5 Soltveit søndre
Uttale - gbnr 133/5 Soltveit søndre
Situasjonskart avkjørsle - delingssak gbnr 133-5 (156506)
Svar på søknad om løyve til å flytte eksisterande avkjørsle - gbnr 1335 - delingssak Alversund
Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 133/5 Soltveit søndre
Oversending av søknad til uttale - gbnr 1335 Soltveit søndre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Alverstraumen til frådeling av våningshus på gbnr 133/5. Søknaden vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Eigedomsopplysningar

Eigedom: Gbnr 133/5
Adresse: Gangstøvegen 85
Tiltakshavar: Arve Olav Kjørlaug

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådelling av våningshus på gbnr 133/5 Soltveit søndre. Omsøkt parsell har eit areal på om lag 1 500 m². Det er søkjar si dotter, som i dag bur i våningshuset, som skal kjøpa parsellen. Bakgrunnen for at ein søker om frådelling av våningshuset er at verditaksten på bruket er større enn det kjøpar klarar å finansiera. Etter frådelling vil gbnr 133/5 stå igjen utan våningshus, men med uthus/fjøs. Søkjar skriv vidare at det kan vera aktuelt å leggja resten av eigedomen eller delar av han ut til bustadbygging på sikt.

Det vert vist til søknad mottatt 18.10.2016 og supplerande dokumentasjon mottatt 07.02.2017.

Planstatus

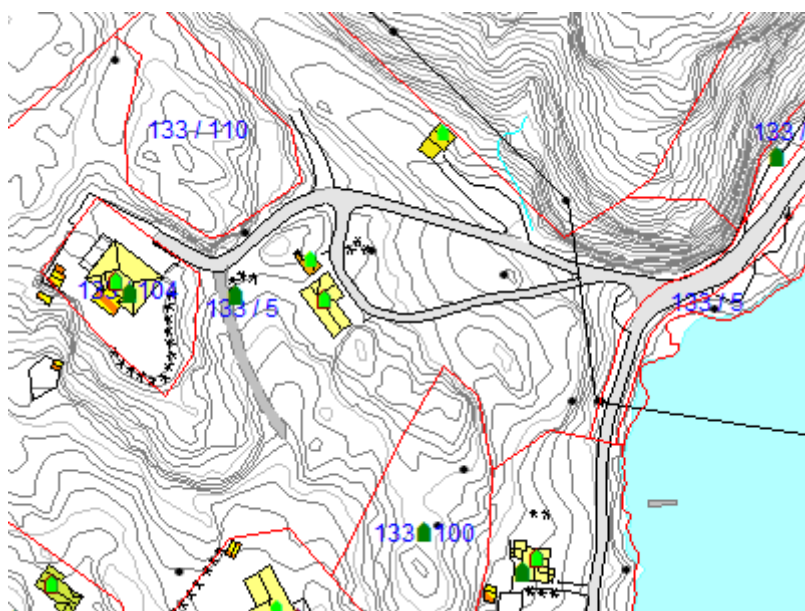
Eigedomen ligg i område som i kommunedelplanen for Alverstraumen er avsett til LNF-føremål. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp bygningar og anlegg som er naudsynte for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar, jf punkt 4 i føresegnene til kommunedelplanen. Tiltaket er i strid med gjeldande plan og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet, før det kan gjevast løyve til frådelling.

Eigedomen kjem ikkje i konflikt med det generelle byggjeforbodet mot sjø, jf pbl § 1-8.

Situasjonsplan omsøkt tiltak



Utsnitt grunnkart matrikkel



Utsnitt kommunedelplanen for Alverstraumen



Utsnitt frå ortofoto 2015



Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon med slik grunnngjeving:

I henhold til Lov om planlegging og Byggesaksbehandling av 27. Juni 2008, Ajourført med endringer, senest ved lov av 08.mai 2009, nr. 27 delvis trådt i kraft 01. juli 2009, søkes det herved om fritak i h.t. § 19-1, for å slippe å utarbeide reguleringsplan i LNF område, for å kunne skille ut våningshuset på Gnr 133, Bnr 5, samt et område på ca 1,3 da rundt bygningene som egen eiendom.

Formålet med utskillingen er å overføre den nye eiendommen til min datter, Katrine Kjørlaug som nå har flyttet inn i våningshuset.

Gnr133/5 er nylig overtatt av meg, delvis som arv, og ved utkjøp av de andre arvingene.

Det er nylig godkjent utskilling av en parsell fra Gnr. 133/Bnr. 5 til Britt Karin Mundal, i forbindelse med arveoppgjøret av overnevnte eiendom.

Det vert elles vist til følgeskriv datert 01.10.2016 der søknaden vert ytterlegare grunnngjeven. Søkjar skriv mellom anna:

Gnr.133 Bnr.5 er nylig overtatt av meg som arv samt utkjøp av andre arvinger. Jeg skal ikke bo på denne eiendommen selv, da jeg har bolig tett ved denne. Vår datter Katrine Kjørlaug har flyttet inn i huset, og ønsker å overta dette samt tilhørende uthus og noe uteområde. Det er ikke mulig for Katrine å overta hele eiendommen, da verditaksten er større enn hva hun kan betjene ved lån.

Det kan også være aktuelt å legge resten/deler av resterende eieendom ut for boligbygging i fremtiden. Området er vestvendt og solrikt, og har gåavstand til skole.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland

fylkeskommune, landbrukskontoret og planavdelinga.

Planavdelinga har ingen merknader, jf skriv datert 13.02.2017 . Kommunen har ikkje mottatt andre uttalar.

Vatn og avlaup

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er ikkje offentleg vass- og avlaupsanlegg i området. Vassforsyning og avlaupshandtering er løyst ved private anlegg.

Ny parsell får rett til å nytta eksisterande brønn og avlaupsanlegg på eigedomen gbnr 133/5, jf avtale datert 07.02.2017.

Veg

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 01.11.2016.

Det ligg føre avtale om vegrett frå eigarane av gbnr 133/5 og 133/104 av 07.02.2017.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn 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 ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Eigedomen gbnr 133/5 er ein liten landbrukseigedom. Samla areal er i følge gardskartet omlag 19 da. Det er ikkje drift på bruket. Det er vurdert at eigedomen ikkje har ressursar til å vera landbruk i framtida, jf vurdering som er gjort i vedtak om frådelling av gbnr 133/110 datert 23.05.2016.

I omsøkte område er det store interesser knytt til friluftsliv. Området er kartlagt med svært viktig verdi, jf registreringar i naturbasen. Hillandsvatnet er ein mykje nytta badeplass. I plankartet er det synt eit belte rundt heile vatnet som viser at friluftsliv er den dominerande interessa. Eit område ved badeplassen er bandlagt etter lov om friluftsliv.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet for omsøkte tiltak ikkje vert vesentleg sett til side når ein isolert sett ser på eigedomen sine ressursar som landbruksområde. Frådelinga gjeld eksisterande våninghus og vil ikkje medføre oppføring av fleire bygg eller auka trafikk i forhold til dagens situasjon. Friluftssinteressene i området er

store, men er i hovudsak knytt til området rundt Hillandsvatnet, og vert slik administrasjonen vurderer det ikkje direkte berørt av omsøkte tiltak.

For å kunne gje dispensasjon må det også føremonene med tiltaket vera klart større enn ulempene. Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper lagt særleg vekt på at det over tid er delt frå fleire parsellar frå eigedomen. Dette gjeld mellom anna gbnr 133/110 som er godkjend frådelt til bustadføremaal i vedtak datert 23.05.2016 (eigedomen er ikkje endeleg oppretta per dato), gbnr 133/104 der det er oppført bustadhus og gbnr 133/100 som er ein ubygd bustadparsell.

Det er også lagt vekt på at det i Hilland-området er store regulerte areal for bustadbygging. Ei oppstykking av LNF-område gjennom dispensasjonar frå plan er særleg uheldig i eit område der tilgangen på regulerte byggjeareal er stor. Å ta vare på grøntareala i dette området vil vera viktig. Eigedomen kjem ikkje direkte i konflikt med dei viktige friluftsareala rundt Hillandsvatnet, men ei styrt utvikling av området der grøntareala vert tatt omsyn til må leggjast til grunn for arealbruken. Det må her nemnast at tilgang til dei store utmarksareala nord og vest for gbnr 133/5 går via denne eigedomen. Sjølv om omsøkte frådeling ikkje rårar denne direkte er det eit argument at tilgangen til utmarksareala vert sikra. Søknaden om frådeling av parsell med påståande våningshus er i hovudsak grunngitt i økonomiske forhold. Når det gjeld personlege forhold kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personelege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at føremonene med omsøkt frådeling ikkje er klart større enn ulempene.

Det vert vurdert at ytterlegare frådelingar av parsellar til bustadføremaal bør skje gjennom innspel i ein planprosess, og ikkje som enkelt saker. Det er vidare lagt vekt på at det er store regulerte bustadareal i nærområdet og at ei ytterlegare oppdeling av grøntareala er uheldig. Dei ulike interessene i området og arealbruken må avklarast i ein større samanheng.

Kommunedelplanen for Alverstraumen skal reviderast og arbeidet vil starta opp i 2017. Gjennom revisjon av planen vil arealbruken verta fastsett på bakgrunn av ei heilskapleg vurdering der offentlegheit, samråd og medverknad er sentralt. Det vert tilrådd at eventuelle nye byggeområder i dette området vert spelt inn ved rullering av kommunedelplanen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommunedelplanen for Alverstraumen ikkje er oppfylt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknad om deling avslått.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka og gjev dispensasjon skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Saka må også sendast landbruksavdelinga for vurdering av om søknaden skal handsamast etter jordlova. Eit eventuelt vedtak om frådeling vil verta gitt av administrasjonen når dette er avklart.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
027/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	16/2496

Søknad om frådeling av tomt - gbnr 56/15 Hundvin

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve til frådeling av fritidstomt
Søknad om dispensasjon
Vedk tilsendt nabovarsel - gbnr 56/14 -15 Hundvin
Innspel til søknad om frådeling gbnr 56.14-15
Innspel til søknad om frådeling
Innspel til søknad om frådeling
Tilsva til vår søknad om frådeling
Erklæring - vegbruk gnr 56 bnr 14/15
Vedk naust på gbnr 56/15 i Lindås på umatrikulert grunn
Kopi av pantebok
Utskrift av rettsboka for Ytre Nordhordland jordskifterett
Kart
Uttale - gbnr 56/15 Hundvin
Lindås - gnr 56 bnr 15 - Hundvin - frådeling
fritidsbustad og naust
Kulturminnefagleg fråsegn i høve søknad om frådeling av areal til fritidsbustad og naust - gbnr 56/15 Hundvin
Hundvin gnr 56 bnr 15 - Frådeling av areal til fritidsbustad og haust - Lindås kommune - kulturminnefagleg fråsegn
Brev vedk søknad om frådeling - gbnr 56/15 Hundvin

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 1-8 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrense mot sjø for frådeling til fritidseigedom.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m vert det gjeve avslag på søknad om opprettelse av ny grunneigedom.

Grunngjevinga går fram av saksopplysninga og vurderinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon til frådeling, skal saka sendast til

Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Dersom det vert gjeve dispensasjon til frådeling, vil administrasjonen følgje opp med vedtak om frådeling når det ligg føre vedtak etter jordlova.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 56/15 og 14

Adresse: Hundvinvegen 118

Tiltakshavar/eigar: Aud May Hundvin og Kjell Ølnes

Ansvarleg søkjar: Advokatfirma Harris DA

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av parsell knytt til landbrukstomt og frådeling av naustetomt. Parsellen det søkjast frådeling for inneheldt eit våningshus, ei løe og eit uthus. Naustetomten er søkt frådelt frå hovedbruket og til omsøkte parsell. Det vert samstundes søkt om å frådele naustetomten på gbnr 56/14 til den nye fritidseigedommen. I våre register står denne på umatrikulert grunn. Det er innkome merknader i saka vedkomande eigarforholdet til grunna nausta står på. Det vert hevda tiltakshavar ikkje har de private rettar til å dele i frå bnr 14.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og pbl . § 1-8 vedkomande byggje- og deleforbod i 100- metersbelte mot sjø.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 56/9 motteke kommunen per mail den 10.08.16: *Innspeil til søknad om frådeling gbnr 56/14-15. Saksnr 16/2496.*

Tilkomst til eigendomen:

Det blir vist til vegrett over gbnr 56/13. Vegretten over 56/13 gjeld gbnr 56/14-15, det foreligg inga veirett for ein utskild parsell. Det blir vist til at det må vere ein avtale med brukarane av vegen kva det gjeld vedlikehald m.m. Ein slik avtale foreligg ikkje.

Hensyn til landbruksland:

Først må det påpeikast at gbnr 56/14-15 er ein konsesjonsbelagt eigendom med aktiv drift, og i

så måte bør omsyn til garden vere tungvegande i vurderinga av saka. Eigendomen har i dag begrensa innmarksresursar, og områda på, og rundt, parsellen som blir søkt fråskild utgjør viktig

innmarksbeite for garden.

Grunneigar vurderer parsellen som verdiløus i landbrukshensjåande. Dette medfører ikkje riktighet. Heile arealet som er søkt utskild vert i dag beita, og sjølv om karta viser at areala mellom løa er skogkledd, er alt areal rundt husa innmarksbeite. Noko ein eventuell synfaring vil

kunne avdekke. Løa vert og vurdert som verdiløus for drifta, og her må det informerast at løa vert nytta som fôringsplass og til handtering av dyra. Det medfører ikkje riktighet at tilkomst til løa er problematisk, då traktorvegen sørover ligg rett framfor løa. Bygningsmassen vert karakterisert som i dårleg stand, men alt av tak og veggjar er inntakt, og vestvegg er bytta i

nyare

tid, og overflatene er malte.

I tillegg til innvendingane ovanfor må det påpeikast at den største byrda for drifta vil vere at ein

får utskild ein eigendom midt i dei viktigaste innmarksbeita på garden. Dette har potensiale til og

skape konflikhtar, både med beitande dyr, og bruk av maskinar og utstyr. Vidare vil delar av vegen som knytter dei nordlege delane av garden saman med dei sørlege delane av garden, gå

over den nye parsellen. Ein vil då hindre tilkomst til innmarksbeita sør for den nye parsellen, samt eit stort utmarksbeite og store skogområder vidare sørover. Ein eventuell flytting av denne

vegen er heller ikkje ukomplisert, og vil beslaglegge yttarlegare beiteområde.

Tilkomsten til den nye parsellen vil krysse store delar av garden, og i så måte kunne føre til konflikhtar med gardsdrifta.

Til slutt må det påpeikast at små landbrukseigendomar lik denne er særst utsatt for nedlegging.

Dette mellom anna fordi gardane er tungdrevne, små og med marginale innteningsmoglegheter.

Husa søkt utskild kan vere eit godt utgangspunkt for utvikling av attåttnæringar på garden, og ei

utskilling av parsellen vil i så måte gjere garden mindre driveverdig enn det den er i dag.

Håper momenta vert tatt omsyn til i vurderinga av saken.

Og merknader til nabovarsel datert 5.10.16 også dette i frå eigar av gbnr 56/9:

Viser til utsendt nabovarsel til g.bnr 56/9.

Ligger ved tidligere brev til kommunen vedrørende søknaden, og gjør det gjeldende som kommentar også til nabovarselet. Med bakgrunn i nevnte brev kan jeg ikke stille meg positiv til tiltaket.

Informasjonen gitt i nabovarselet virker ikke å kommentere, eller oppklare, noen av bekymringene i ovennevnte brev.

Det blir i nabovarselet, som i den første søknaden, påstått at eiendommen ikke har noen verdi for gården, og at parsellen som søkes utskilt ikke har verdi som beite eller skogbruksareal. Da alt annet enn bebygd areal er benyttet som beite per dags dato kan ikke påstanden bifalles. Samtidig er ikke det at eiendommen i dag ikke innbringer inntekter noe bevis for at det ikke utgjør en mulig inntektskilde for gården. Det blir påpekt at fordelene må være større enn ulempene for å gi dispensasjon. Ulempene ved å ha en utskilt fritidseiendom midt i beste innmark er allerede kommentert i brev sendt til kommunen. Da tiltenkt eier allerede disponerer eiendommen kan ikke fordelene sies å være vesentlige. Kan derfor ikke bifalle påstand om at vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Påstanden om tilkomst og nytteverdi er uriktig fremstilt, noe en eventuell synfaring vil vise. Påstått gangsti/kjerrevei er i realiteten en traktorvei. Underskrevne har selv brukt veien med traktor i en årrekke. Traktoren som i dag disponeres på bruket er vesentlig mindre enn den tidligere brukt. Løen har også blir brukt til både lagring og håndtering av dyr. Påstanden om at bygget ikke har verdi for driften av gården stemmer derfor ikke. Ser derfor at hensynet til LNF-formålet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Videre er det fortsatt ikke lagt frem en veiløsning for parsellen som søkes utskilt. Det foreligger heller ingen avtale om bruk og/eller vedlikehold av utkjørsel som er tiltenkt brukt, hvor kun g.bnr 56/14-15 og 56/49 har veirett.

Videre etterlyses nabovarsel til eiendom 56/49. Per dags dato er ikke alle berørte parter varslet, slik formålet med nabovarsel er.

Hva gjelder utskilling av naust kan det heller ikke ses at det gagnar gårdsdriften. Samtidig er eierskapet til området søkt utskilt omtvistet. Store deler av området ble i 2015 oppusset som del av et fellesareal, påkostet av alle grunneire, og hyttefolk, på Hundvin

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 19.09.16:

Tilsvar innspel til vår søknad om frådeling av hus/bygningar på Gnr 56/bnr15.

Det har kome innspel til vår søknad om frådeling av hus bygningar på bnr 15, innspela gjeld

- 1) vegrett over bnr 13
- 2) bruk av løa i drift av garden
- 3) evt byrde for gardsdrifta
- 4) hindringar for garden sin tilkomst til dei sørlegare delane av garden(skogen)

1)

Ved omlegging og bygging av ny vegtrase over bnr 13 vart det inngått avtale om bruk og kostnadsdeling for alle brukarane av vegen, dvs. bnr 13,14,15 og 49. Påstanden er derfor ikkje rett.

2)

Det stemmer heller ikkje at den gamle løa på bnr 15 blir brukt i gardsdrifta. Vi prøvde å gjere oss bruk av bygninga tidlegare, men den var i såpass dåreg forfatning at vi fann det meir tenleg å bygge foringshus for formålet foring og handtering av dyra. Dette også av omsyn til at vegen bort til dit ikkje er brukande for daglege behov. Vi har gjort eit minstemål av vedlikehald av bygninga, men det er mest av estetiske omsyn, og for å hindre at dyr og menneske kunne komme til skade.

3)

Det er rett at det mange stader har blitt konflikt mellom landbruket sine interesser ved utskillingar, og det er i dag eit strengt lovverk som regulerer omsynet til landbruket i slike høve. Vi er samde i at dette omsynet skal telle tungt, og vi har tenkt nøye gjennom korleis ei evt fråskilling skal gjerast så skånsomt som muleg. Det stemmer ikkje at denne parsellen blir liggande «midt i beiteland» Vi søker om frådeling av 1,2 mål inkl grunnen til husa. Parsellen ligg inn mot steingard til utmark, og utgjer i praksis ingen tap av beitemark. Det er for det meste bergknausar og skrinn mark rett rundt huset.

Lovverket er til støtte for rammene ved slike frådelingar, men også kjennskap til lokale tilhøve må tillleggast vekt. Vi har leigd ut huset som fritidseigedom for å kunne ha midlar til avgifter og turvande vedlikehald av huset. Huset er i såpass enkel stand at det ikkje har vore muleg å sjå på utleige som ei inntektskjelde. Det har aldri vore konflikter mellom gardsdrifta og denne bruken. Heller ikkje mellom gardsdrifta og bruken av den eldre hytta som ligg rett i nærleiken. I tillegg er området brukt ein god del for turar, og det går sti inn mot postvegen. Vi har lagt til rette med grunder oa for at folk skal kunne ta seg fram, og det har ikkje vore vanskar av noko slag.

Fordelen er at vi her kan få eigarar som har mulighet for å ivareta det gamle huset og såleis det særeigne vestnorske kulturlandskapet mellom grønne bakkar, vatn og myrer. Det å vedlikehalde bygningar, steingardar og andre kulturminnesmerke er inga lita oppgåve og utgift for ein gardseigar. Dette kan ofte vere uløyslege byrder for neste generasjon med så lita gardseining vi her snakkar om. For at vi skal kunne ha ei viss inntekt på drifta har vi avtalar med 3 andre grunneigarar på Hundvin for å kunne ha nok beite, i tillegg til fjellbeitet.

4)

Vi noterer oss at det også kjem merknad om at veg/tilkomst mellom nordleg og sørleg del av garden kan bli øydelagd ved denne utskillinga. Vegen det her er snakk om er ein gang/kjerreveg, og moderne maskiner kan i liten grad nytta vegen anna enn ved særskilde høve (etter lengre tørke). Vegen er bratt, smal og myrlendt. Vi har kjøpt ATV for å kunne ivareta naudsynte behov for transport. Vegen går fram til huset, etter det er det sti som går innover mot skogen. Vi kjører ikkje siste del av vegen med maskiner, men tar av ved løa for å kome til beitemarka inn mot skogen. Garden sin tilgang til skogen går via postvegen, og det blei i tillegg tatt unna vegrett ved avståing av grunn til smoltanlegget på Nesfossen frå sør, men då må vi kjøre via hovudvegen.

Ved utskilling av bnr 49 frå bnr 14 der Andreas Hundvin no bur, vart det tatt unna vegrett for garden over denne parsellen fram til innkjøring på postvegen mot skogen i sør. Andreas Hundvin nektar oss no å bruke denne vegen, noko som aldri var problem med tidlegare eigarar. Men dette er ei sak for seg, og må løysast på anna vis.

Poenget er at dersom garden vår skal ha ein forsvarleg tilkomst mellom nord og sør på eigen grunn, så trengs det betydelege utlegg og andre trasear enn dei vi ser i dag. Den gamle gang/kjerre-vegen kan ikkje byggjast ut av omsyn til væte, topografi og plassering av hytta, løa og våningshuset langs traseen. Ikkje minst ville slik endring medføre alvorlege inngrep i beitelandet vårt.

Vi kan legge veg som går beint fram på hyllene frå foringshuset og i området mellom bnr 49 og 15 for å komme til skogen.

Dette er såleis ei problemstilling som er lite aktuell i denne omgang etter vårt syn.

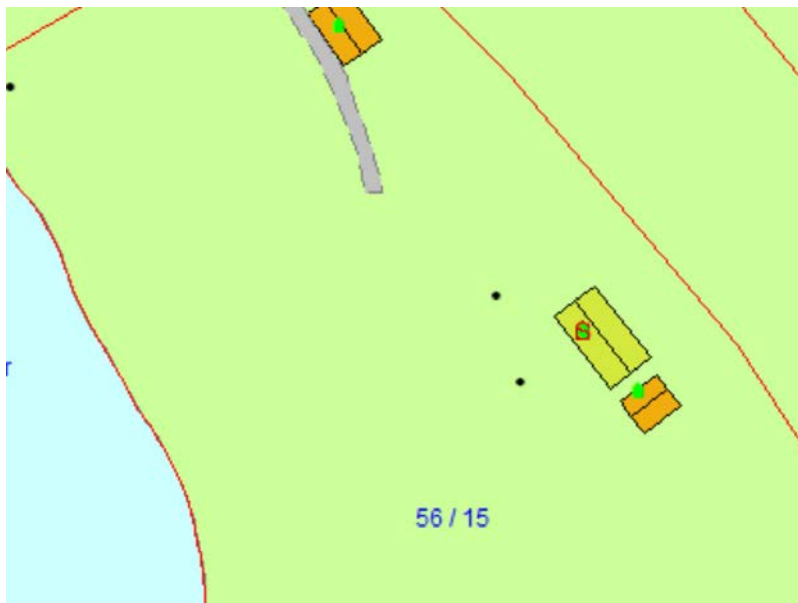
Hundvin, 19.09.16

Planstatus

Området det søkjast frådeling for ligg innafor LNF-føremålet i kommuneplanen. Garden er i dag i drift det same gjeld for tomtane i nærleiken. Det er per i dag ikkje etablert køyreveg med fast dekke fram til våningshuset.

Kart/foto





Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON

På vegne av May Aud Hundvin og Kjell H. Ølnes søkes det herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til fritidsformål beliggende i LNF-område.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak den bestemmelse det dispensereres fra eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Det gjøres gjeldende at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylte i dette tilfellet.

Hensynene bak LNF-formålet er særlig ivaretagelse av arealer for landbruk og friluftsliv samt opprettholdelse av kulturlandskap og naturmangfold. Da eiendommen er en landbrukseiendom er det først og fremst hensynet til landbruk som gjør seg gjeldende i denne saken.

Den aktuelle parsellen fremstår allerede som en tomt for fritidsformål. Det er står et eldre hus på parsellen som er blitt brukt til fritidsformål og i rekreasjonsøyemed av familien. Det har vært noe begrenset, men ikke lønnsom, utleie av huset til ferieformål. Arealet kan verken benyttes til dyrking eller skogbruk.

Arealet omfatter også en eldre løe. Denne har grunnet sin beliggenhet og topografien på stedet ingen nytteverdi for gårdsdriften. Det er meget bratt på stedet, og det er ikke mulig å komme frem til løen med traktor.

Av hensyn til gårdsdriften har man valgt å legge grensen for den nye parsellen langs løens vestfasade, slik at eksisterende gangsti/kjerrevei blir liggende igjen på hovedbruket. Dette for å sikre gården vei frem til beitet vest for den nye parsellen.

Da det er tale om et areal som verken brukes i landbruksdriften i dag eller som vil kunne gjøre det i fremtiden, gjøres det gjeldende at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til fradeling.

Uttale

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er av Fylkesmannen gjeve slik uttale den 05.12.16:

Tunet er etter det opplyste frå kommunen ikkje nytta særleg aktivt i landbruksdrifta, men det ligg i nær tilknytning til landbruksareal i drift. Etter deling vil den nye eigedomen ligga midt i eit reint landbruksområde og inntil dyrka mark. Ved ei eventuell deling vert parsellen fritt omsetjeleg slik at ein vil kunne tenka seg framtidige konflikhtar mellom bruk av tiltøytande areal til landbruksformål og bruk av tunet til fritidsbustad.

Fylkesmannen legg vidare vekt på at det er lagt til rette for at turgåarane kan nytte den gamle vegen som går forbi tunet, når dei vil vidare inn i skogen eller til den gamle postvegen som går litt lenger borte. Auka bruk og istandsetjing av tunet til fritidsbruk vil då kunne gi framtidige utfordringar ved at arealet i større grad verkar privatisert.

Fylkesmannen vil etter dette rå frå at det vert gitt løyve til fradeling av tunet med

formål fritidsbustad.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til

søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert

gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Hordaland Fylkeskommune har gjeve slik uttale den 29.12.16:

Saka gjeld søknad om frådelig av eigedom og istandsetting av verneverdig våningshus på gnr. 56, bnr. 15 i Lindås kommune.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne som kjem i konflikt med det omsøkte tiltaket. Vi gjer merksam på at det på eigdommen gnr. 56, bnr. 15 er ei verneverdig leinstove, SEFRAK-nr. 1263-0013-062, som kan vere eldre enn 1850. Eventuelle tiltak på eigdommen er difor meldepliktig, jf. kulturminnelova § 25. Vi rår til at kommunen informerer tiltakshavar om at dei kan ta kontakt med Museumssenteret i Hordaland, som kan gje faglege råd i høve istandsetting av leinstova.

Vurdering

Privatrettslege forhold etter pbl § 21-6:

Det er innkomme slik merknad i frå Tor Nesse:

Vår til utsendt nabovarsel fra Aud May Thundevin, Kjell Olav Thundevins sønn 118. angående søknad om årnt til fritidsformål og maustomb. Når det gjelder maust-tomben (nærende maust) så er det på i dag 6 x 4 m. Eg har ikkje sett papir på at dei eig kommunen på maust og rundt. På varselet står det oppført 88 m²! Eg har ikkje gått med på dette da vi jelles mausteigarar har strypt på begge sider av utløp - innløp for å kunne gå bygghand i både vore.

Det er av ansvarleg søker sendt inn dokument i frå Nordhordland Jordskifterett datert

26.09.1966 der det mellomanna går fram

«Jordskifteretten meiner difor at grensa for bnr.15 gjekk til grensa mot bnr.12 som då eigde holmen som Meieriet, brygga og lagerhuset for brygga står på no i dag. Seinare har så bnr.15 fått setja naustet sitt nordst på denne holmen som då var eigd av bnr.12, man naustet til bnr.15 står nok i dag på eigande grunn.»

Når det gjeld frådeling av naustetomta og eigarforholda til grunnen skal dette vurderast opp mot plan- og bygningslova § 21-6 der det går fram at *«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter skal søknaden avvises.»*

Det skal vurderast om tiltakshavar har sannsynleggjort at de har de privatrettslege rettar til å frådele arealet naustet ligg på.

Plan- og bygningsmynde skal ikkje vurdere det privatrettslege utover om det framstår som *openbart* at slike rettar ikkje ligg føre. Påstand går ut på at tiltakshavar ikkje eig grunna naustet ligg på og difor ikkje har de private rettar til å frådele tomta. Det er av ansvarleg sækjar sendt inn rettsdokument som vurderar eigarforholda til nausta. Ei overprøving av eit slikt dokument ligg utafor Plan- og bygningsmynde sitt forvaltningsområde, og vi har difor ikkje merknader til innhald i dette. Administrasjonens vurdering omfattar difor kun om det er *sannsynleggjort* om tiltakshavar har de private rettar til frådeling. Administrasjonen vurderar det slik at det er sannsynleggjort at tiltakshavar har dei private rettane til frådeling på bakgrunn av vurdering i dom av 1966, og vil difor realitetshandsame søknaden.

Vi gjer merksam på at ei vurdering etter plan- og bygningslova § 21-6 ikkje inneberer ei avgjere av det privatrettslege forhold.

Dispensasjon

Våningshuset ligg på ei flate ned mot Toravatnet. Det er ikkje veg fram til huset, men det er utarbeida private rettar som sikrar huset bruk av veg over ei eventuell nabogrunn.

Området grensa til jordbruksområder. Det er søkt om frådeling av tomt til fritidsbustad. Det er ikkje fatta vedtak etter jordlova for omdisponering av jordbruksareal.

Ved opprettelse av ny eigedom må ein sjå kva konsekvenser dette får for rundtliggende eigedomer og det plangrunnlaget som er lagt for desse, men også kva kvaliteter ei eventuell ny eigedom får som ei sjølvstendig tomt for framtida.

Tomta får adkomst over eit gardstun. Tilkomstveg er per i dag ikkje egna for auka trafikk i området. Det er ikkje eit krav til tilkomst for fritidsbustader, men det ligg ei klar forventning til dette for fritidsbustader. Ei eventuell ny fritidseigedom vil vere fritt omsetjeleg slik at ein må vurdere kva interessekonfliktar ei slik deling vil kunne gi. Området rundt våningshuset er tilkomst til friluftsområder for ålmenta. Auka og endra

bruk av tunet vil slik sett vere til hinder for vidare bruk av denne tilkomstvegen.

Området rundt tunet er i dag landbruksareal i drift. Omsøkte tiltak er i strid med dette formålet og ein ser også her framtidige konflikthar mellom bruk og interessar i området.

Tunet kan per i dag nyttast som fritidsbustad utan frådeling, utan den privatiseringa ei frådeling opparbeidar seg over tid.

Som eit utgangspunkt skal ein ikkje dele i frå tomter til endra bruk. Det skal difor vera tungtveigande argument for at ein skal tilsidesetja arealføremålet for ei framtidig tomt. Dette gjer seg særskilt gjeldande for landbrukstomter eller areal som grensar opp mot dyrka mark eller anna jordbruksareal.

Det går mellomanna fram av søknad om dispensasjon:

« Den aktuelle parsellen fremstår allereie som en tomt for fritidsformål. Det står et eldre hus på parsellen som er brukt til fritidsformål og i rekreasjonsøyemed av familien. Det har vært noe begrenset, men ikke lønnsomt, utleie av huset til ferieformål. Arealet kan verken benyttes til dyrking eller skogbruk. »

Administrasjonen er ikkje samd i denne vurderinga. Området fremstår per i dag som lite privatisert. Ved endring av denne status gjennom eit delingsvedtak vil det kunne føra til auka privatisering av areal som tidlegare har vore open for ålmenta og som vil kunne få betydning for forvaltninga av dei landbruksareala som ligg rundt eigedommen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at argumenta for å frådele ei ny tomt i dette området veier opp for ulempane ei slik tomt vil få for området over tid. Frådeling av eigedommen til fritidsføremål vil og kunne skape presedens for liknande saker. Vi finn difor ikkje å kunne gjeve løyve til dispensasjon frå LNF-føremålet for opprettelse av ny grunneigedom.

Naustetomt er søkt frådelt frå brn 15 og til ei eventuell ny grunneigedom.

Administrasjonen er negativ til frådeling av ny eigedom frå gbnr 56/15. Når det vert gjeve avslag i frå administrasjonen på denne søknaden kan ikkje naustetomta frådelast til omsøkte formål, altså tillegg til ny tomt.

Konklusjon

Det er administrasjonen sin konklusjon at ei frådeling av tomt for fritidsbustad vil føre til ei auka privatisering av et område open for ålmenta. Over tid er det påreknelig at det vil oppstå interessekonflikthar mellom landbruksområdene rundt og fritidsbustaden, og vidare tilrettelegging av dette formålet på tomte. Ein kan ikkje i denne saka sjå at fordelande for å gje dispensasjon er større enn ulempane og tilrår at det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon.

Lenke til innsyn i saka:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016002496&

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
028/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/1612

Søknad om oppstart av reguleringsarbeid for gbnr 173/3, Rydland

Vedlegg:

Brev til Lindås kommuneSamlet skisse over utbyggingsprosjektBilder med søknad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova §12-3, avslår plan- og miljøutvalet søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid for 173/3, Rydland, for etablering av bustader. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngjeving.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Grunneigar Inge Herman Rydland ynskjer å få regulert delar av gbnr 173/3 på Rydland, Seim til bustader og å flytte regulert leikeareal til meir eigna plassering innanfor området. Rydland har over lengre tid vore i dialog med kommunen om utbygging av området, og det vert vist til mellom anna handsaming hjå kommunen og Fylkesmannen i tillegg til fleire administrative avgjerdsler. Han ynskjer no å ta opp saka på ny og legge tidlegare prosess i saka vekk.

Prosjektet som Rydland ynskjer å få starte regulering for består av tre ulike delar. Første del av prosjektet består av å få bygge fire bustadar i tilknytning til reguleringsplanen Solbakken. Bustadane skal saman med eksisterande bygningar framstå som eit tun, utan gjennomgangstrafikk. Rydland trekk vidare fram at det aktuelle området via tidlegare

kommunikasjon ikkje har vore klassifisert som «viktig bonitetsmark».

Andre del av prosjektet består av å flytte leikeområdet som er regulert i Solbakken frå dagens plassering og inn sentralt i området, slik at dette kan opparbeidast på ein funksjonell måte. Per i dag ligg leikearealet som er sett av i reguleringsplanen som eit gjengrodd restareal, og Rydland peiker på at bebruarane i området har vist interesse for å få på plass eit funksjonelt leike-/uteopphaldsareal for bustadområdet. Ved å legge friområdet midt i området frigjer ein også det eksisterande området som kan brukast til bustadtomt.

Siste del av prosjektet gjeld utbygging av «Solhøgda», som ligg aust for eksisterande bustader rett nord for Solbakken. Her ser ein for seg å etablere opp til ni bustader på om lag 100 m² og garasje, avhengig av utbytingsgrad. Solhøgda var i høve Rydland del av den opphavlege søknaden om utbygging av Solbakken, men vart sett på vent og ikkje realitetshandsama i kommunen. Den vedlagte skissa viser ei mogleg utnytting av området, men planprosessen vil eventuelt føre til justeringar og truleg kan delar av leikeareala fjernast.

I høve veg, vatn og avlaup så ligg det til rette med kommunalt vatn og avlaup tett på området som lett kan vidareførast til nye bustader. Veg inn til området ligg etablert i dag og det er fylkesveg fram til avkøyrse inn til området.

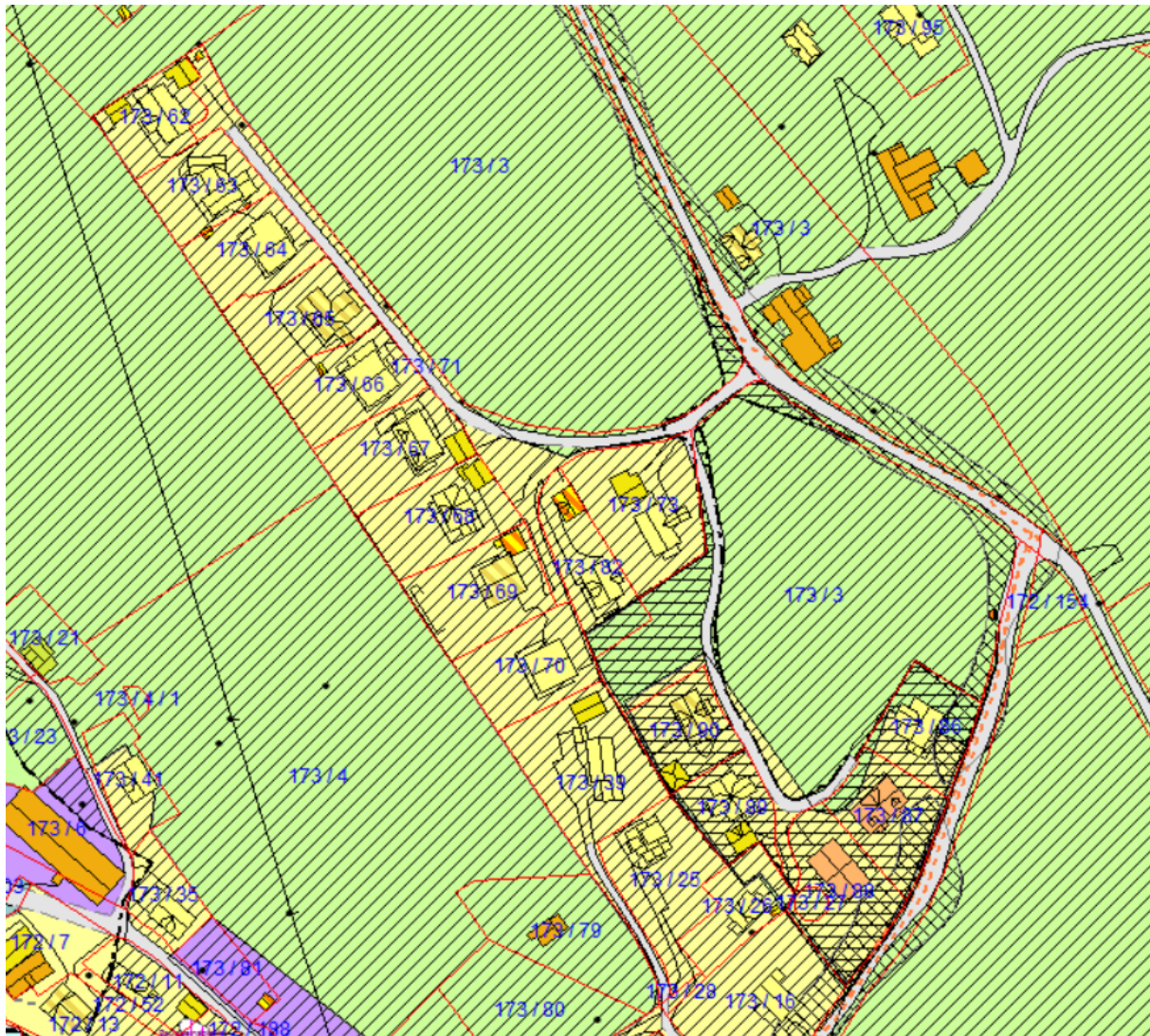
Rydland ynskjer no å komme i gang med prosjektet så snart som mogleg og ber om godkjenning frå kommunen på at planarbeidet kan setjast i gang.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom søknaden om oppstart av regulering av gbnr 173/3 og vil kommentere tilhøve knytt til kommuneplanens arealdel og elles relevante tilhøve i samband med oppstart av planarbeid.

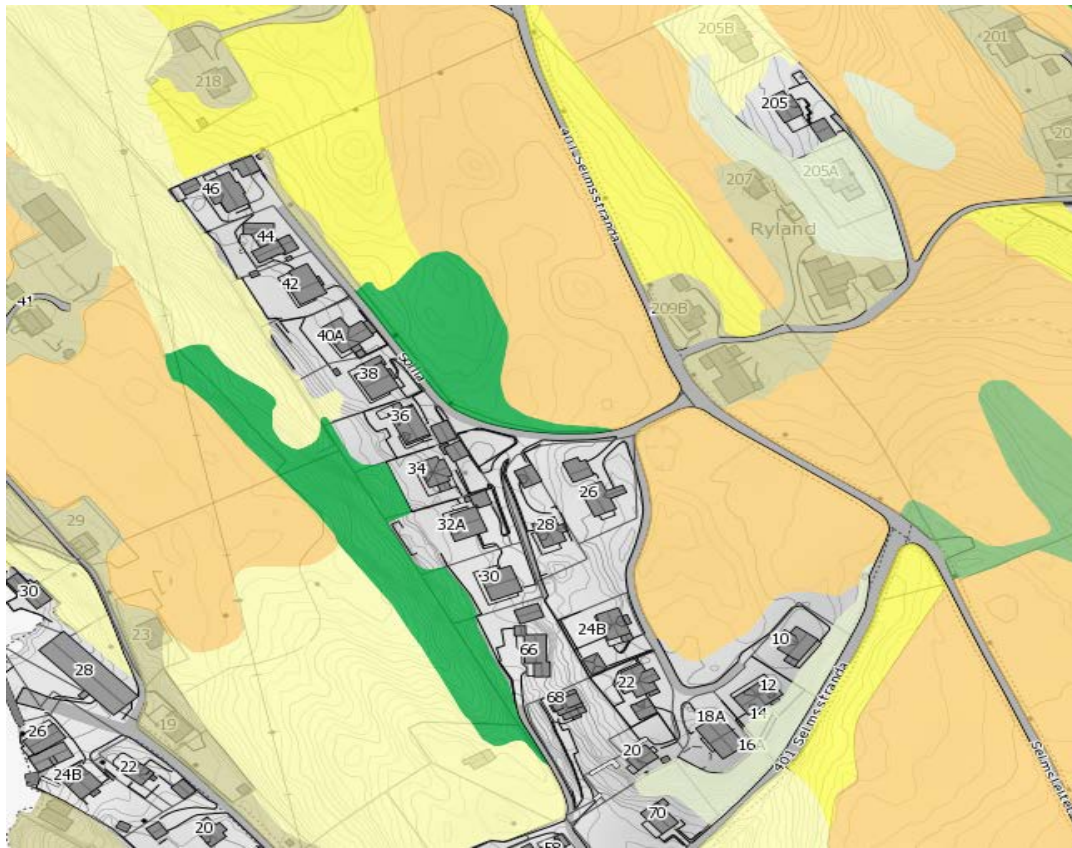
Planstatus:

Området det er søkt om oppstart for ligg ute som LNF-område i gjeldande kommuneplan, der området også er vist med omsynssone landbruk. Omsynssona tilseier at det skal takast spesielt omsyn til landbruk innanfor området. Mindre delar av området ligg som bustadføremål langs tilkomstvegane. Inntil 173/3 langs heile området som er satt av til LNF, er det føremål bustad. Delar av dette arealet er regulert til bustad gjennom reguleringsplan Solbakken. Resterande areal er uregulert men nytta til bustader. Administrasjonen meiner at ein på bakgrunn av at det aktuelle arealet i tillegg til å vere sett av til LNF også er omfatta av omsynssone landbruk, må utvise ei restriktiv haldning til utbygging. Om det skal tillatast regulering er det også sentralt at eventuelle landbruksverdiar vert konsekvensvurdert og utgreidd. Vidare meiner administrasjonen at det ei omdisponering av det aktuelle området vil setje til side kommuneplanen i stor grad, spesielt med omsyn til at området er vist med omsynssone for landbruk.



Tilhøvet til landbruk:

I AR5-databasen ligg den sørlegaste teigen ved Solbakken i stor grad markert som fulldyrka mark, bortsett frå randsonane mot eksisterande busetnad. Den nordlegaste teigen er markert med fulldyrka mark på den austlegaste delen, medan den meir kuperte vestlege delen er markert med skog av høg bonitet og overflatedyrka jord. Etter administrasjonens vurdering kan det sjå ut til at delen som er merka med «skog med høg bonitet» (grøn) ikkje er i bruk i landbrukssamanheng og det kan sjå ut til at delen som er merka med «overflatedyrka jord» (gul) heller ikkje har stor verdi som slåttemark, men at den potensielt kan bli nytta til dette føremålet. Begge områda kan etter det kommunen kan sjå nyttast til beite for dyr. Flyfoto frå 2015 under viser også at områda som er merka som «fulldyrka jord» vert slått om sommaren. Basert på topografien på dei aktuelle områda som er føreslått til bustad, meiner administrasjonen at det truleg ikkje er dei mest verdifulle områda som eventuelt blir omdisponert, sjølv om det kan sjå ut som at delar av områda er i bruk til slått.





Tilhøvet til infrastruktur og eksisterande busetnad:

Det føreslåtte utbyggingsområdet ligg tett på eksisterande busetnad i området og vil ved etablering utgjere ei naturleg forlenging av dagens bustadområde på Rydland. Tankegangen om å opprette eit bustadtun ved Solbakken, med eit sentralt leikeområde/uteopphaldsområde i midten verkar etter administrasjonen si vurdering som ei føremålstenleg utforming av bustadområdet. Det vil også vere positivt at det ikkje vil vere gjennomgangstrafikk i dette området. Når det gjeld den nordlege delen «Solhøgda», vil denne også framstå som ei naturleg utviding av eksisterande bustadfelt. Ein kan truleg få vegutløysing både frå vest via eksisterande veg og frå aust med ny veg bak bustadane. Ein reguleringsprosess vil kunne avdekke kva løysing som er optimal i så tilfelle.

Vidare er det ført fram kommunalt vatn til planområdet, medan avlaupsleidningar i eksisterande bustadområde er private leidningar som går ned til kommunal pumpestasjon på Rydlandsneset. Det er ikkje vurdert kapasitet på den kommunale vassleidninga, som har storleik 110 mm. Uavhengig av dette vil truleg både vatn og avlaup kunne la seg løyse anten via etablering av nye leidningar eller via påkopling på eksisterande leidningar.

Når det gjeld veg, så er det privat veg frå Fylkesveg 401 som går vidare nordover. Vegbreidde på eksisterande privat veg er ikkje oppgitt, men ser ut til å vere på 3,5 meter breidde, noko som er normalt i eksisterande bustadfelt på denne storleiken. Det er ikkje fortau innanfor området. Fylkesvegen har svært varierende breidde og standard fram til området og det er ikkje fortau langs store delar av vegen. Fylkesvegen vil fungere som

skuleveg til området og det er truleg at det kan verte fremje rekkefølgjekrav om trafikksikring og/eller fortau langs heile eller delar av vegen fram til skulen ved ei eventuell utbygging i området. Dette kan potensielt gjere det vanskeleg med utbygging innanfor området. Det er busstopp ikkje langt i frå området og det kan truleg lagast til gangveg fram til busstopp utan at ein treng å nytte fylkesvegen.

Konklusjon:

Det omsøkte bustadområdet vil komme tett inntil eksisterande bustadområde på Seim, og vil truleg kunne la seg etablere på ein måte som fell naturleg inn med eksisterande bustader. Administrasjonen meiner tunløysinga ved reguleringsplan Solbakken vil vere eit positivt grep for dette bustadområdet og er positiv til å flytte på det aktuelle leikearealet. Bustadområdet på Solhøgda vil komme i bakkant av eksisterande busetnad og vil truleg kunne få vegtilkomst både frå aust og får eksisterande veg. Begge areala ligg likevel innanfor LNF område med spesiell omsynssone for landbruk. Delar av det aktuelle området er i bruk som slåttemark, men det er usikkert kor stor verdi dette har for landbruket. Om det vert tillate oppstart av regulering vert dette eit viktig utgreiingstema. Forslaget strir i stor grad mot kommuneplanen. Vidare er spørsmålet om trygg skuleveg viktig, då fylkesvegen fram til skulen er av svært varierende breidde og standard. Det er svært sannsynleg at barnefamiliar vil busette seg i området og soleis vil trafikktryggleik vere eit særskilt viktig tema. Oppsummert meiner administrasjonen at omsynet til kommuneplanen og dei vurderingane som er gjort der må vege tungt i dette tilfellet, saman med omsynet til trygg skuleveg. Om ein ynskjer å gje løyve til oppstart bør det setjast krav til planprogram og konsekvensutgreiing der sentrale tema vert omtalt. Administrasjonen kan ikkje tilrå oppstart av reguleringsplan for det aktuelle området, men har utarbeidd alternativt framlegg til vedtak om plan- og miljøutvalet ynskjer å opne for dette. Vert det tilrådd oppstart vil administrasjonen gjennomføre oppstartsmøte med tiltakshavar og skissere vidare prosess for reguleringa.

Alternativt framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet godkjenner oppstart av reguleringsarbeid på gbnr 173/3, Rydland, på vilkår av at det vert utarbeidd planprogram for planarbeidet med framlegg for tema som skal konsekvensutgreiast. Sentrale utgreiingstema for konsekvensutgreiinga er landbruk og trafikktryggleik i tillegg til andre aktuelle tema.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
011/17	Eldrerådet	PS	21.03.2017
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	
	Levekårsutvalet	PS	
	Formannskapet	PS	
	Kommunestyret	PS	
029/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Arne Eikefet	15/3207

Høyring av planforslag - Regional transportplan Hordaland 2018-2029

Vedlegg:

Vedk Regional transportplan (RTP) Hordaland 2018-2029 vedtatt i fylkesutvalet 29. januar 2016Vedr høring på Regional Transportplan for Hordaland 7 mars 2017Innspel til Regional Transportplan for HordalandBrev om innspel til Regional Transportplan for HordalandLindstallen Fv 393 bilde 1

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune har følgjande hovudkommentarar til planforslaget til Regional transportplan (RTP) for Hordaland 2018 – 2029, - sjå elles vurderinga i saka:

1. RTP må ha større tyngde som innspelsdokument til Nasjonal transportplan når det gjeld ny E39 gjennom nordre Åsane.
2. RTP må i samarbeid med Staten påta seg ansvar for å framskande utviklinga av ein framtidsretta kollektivtransport på fjordsystemet i Bergensområdet.
3. RTP må sterkare definere punktutbetningsopplegget på fylkesvegane for å få til enkle og avgrensa lokale løysingar med stor vekt på kostnadseffektivitet.
4. RTP må sterkare omtale og prioritere eit innfartsparkeringsopplegg som bygger opp under eit framtidig kollektivtilbod i områder med spreidd busetnad.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Levekårsutvalet og Plan- og miljøutvalet.

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Planforslag til Regional transportplan Hordaland (RTP) 2018-2029 er no på høyring, jamfør vedtak i Fylkesutvalet 23. februar 2017. Kommunar, statlege etatar, organisasjonar og andre interesserte er invitert til å komme med innspel til utvikling av transportsektoren i Hordaland. Høyringa er open for alle.

Innhald

Regional transportplan Hordaland 2018-2029 er ei rullering av Regional transportplan Hordaland 2013-2024 og er ein langsiktig regional strategiplan for utvikling av transportsektoren i Hordaland. Planen inneheld måltil alle relevante delar av transportsystemet, samt strategiar, overordna prioriteringar og tiltak som viser korleis måla skal følgjast opp. Planen legg grunnlag for fylkeskommunen sine prioriteringar gjennom handlingsprogram og budsjettvedtak, samstundes som den skal gje innspel og føringar til prosessar som gjeld Hordaland, men som ligg utanfor fylkeskommunen sitt direkte ansvarsområde.

Prosess med investeringsprogram kjem til hausten

Handlingsprogram for RTP omhandlar aktuelle utgreiings- og utviklingsoppgåver, omtalt som tiltak, og er vedlegg i planforslaget. I tillegg vert det utarbeida eit eige investeringsprogram for fylkesvegnettet, som skal på høyring hausten 2017. Prioritering av konkrete prosjekt, basert på føringar i RTP, vert presentert i investeringsprogram for fylkesvegnettet.

Om tilhøve til Regional areal- og transportplan for Bergensområdet

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (RATP) er sendt ut på ei avgrensa høyring i perioden 20. februar til 1. april 2017. I Lindås vert RATP handsama parallelt med RTP, men i eige sak.

Informasjon om planarbeidet er tilgjengeleg på fylkeskommunen sine heimesider: www.hordaland.no.

Kap. 7 i RTP, Transport i Bergensområdet, og kap. 4.3 i RATP, Regionalt transportsystem, er utarbeida som eit felles kapittel for desse to planane. Eventuelle endringar, som følgje av høyringa, skal koordinerast fram mot endeleg vedtak av begge planane i fylkestinget i juni 2017.

Særskilte tema og spørsmål i høyringa

Med endring i opplegg for og utforming av handlingsprogram og investeringsprogram, vert det lagt opp til eit skilje mellom strategiske diskusjonar og prioritering av konkrete prosjekt. Planforslaget er i all hovudsak eit overordna strategisk dokument. Fylkeskommunen ønskjer i særleg grad innspel på mål, strategiar, overordna prioriteringar og tiltak.

Overordna mål

Overordna mål for RTP; Hordaland skal ha eit sikkert transportsystem som ivaretek mobilitetsbehov og bidreg til omstilling til lågutsleppssamfunnet. Klimaplan for Hordaland har eit mål om å redusere utsleppav klimagassar med 30 % frå 1991 til 2030 . For å redusere utslepp frå transportsektoren er det fastsett fire strategiar

- klimavennleg utbyggingsmønster,
- fremje sykkel,gange og kollektiv,
- avgrense biltrafikken og
- overgang tillåg- og nullutsleppsteknologi.

Verknad av planen

Planen er eit grunnlag for å reise motsegn til kommunale planforslag for dei styresmakter som vert råka og har motsegnsrett. Motsegn skal berre nyttast når kommunale arealplanar er i strid med viktige nasjonale og regionale interesser, og skal alltid vurderast heilskapleg, med ei konkret grunngjeving.

Mål for fylkesvegnettet

Hordaland skal ha eit trafikkikkert og framkomeleg fylkesvegnett. Vedlikehaldet av dagens fylkesvegnettskal styrkast med mål om å stoppe veksten i forfallet.

Mål for transport i Bergensområdet

Bergensområdet, som i denne samanheng inkluderer mellom anna Lindås kommune, skal ha eit effektivt transportsystem som gir miljøvennleg og trygg transport, god mobilitet og tilgjenge til viktige reisemål.

Veksten i persontransporten skal takast med kollektiv, sykkel og gange (Regional areal- og transportplan for Bergensområdet).

Mål for regionsenter

Regionsenter som t.d Knarvik, skal vere tilrettelagt for effektiv og miljøvennleg transport i, til og frå sentrum.(Regional plan for attraktive senter i Hordaland).

Mål for statlege ansvarsområde

Hordaland fylkeskommune skal fremje regionale interesser innan samferdselsområdet.

Mål for lågutsleppssamfunnet

Overgang til låg- og nullutsleppsteknologi.

Sårbart vegsystem rundt Bergen

Spesielt sårbar infrastruktur som t.d. Hagelsundbrua og Nordhordlandsbrua er framstilt på kart i planen. Spesielt sårbart vegsystem der det ofte oppstår kø viser vegar i sentrale Bergen og mot Sotra, medan E39 mellom Nyborg og Nordhordland berre er omtala med manglande kapasitet.

I motsetnad til ein del andre strekk er det heller ikkje omtala noko reserveløysing eller omkjøringsveg mellom Nordhordland og Bergen.

Økonomiske rammer

Dei udisponerte midlane innanfor den samla økonomiske ramma, vil bli fordelt i

Investeringsprogram for Fylkesvegnettet til ulike programområder utanom Bergen som gang- og sykkeltiltak, terminalar og haldeplassar. Utanom bompengepakane er det ikkje rom for å

sette i gang større nye enkeltstående investeringsprosjekt på fylkesvegnettet fullfinansiert med fylkeskommunale midlar i perioden 2018–2021.
Det eksisterer imidlertid ein del andre finansiseringskjelder som er omtala i planframlegget.

Fylkesvegnettet, hovedmål

Hordaland skal ha eit trafikkikkert og framkomeleg fylkesvegnett. Vedlikehaldet av dagens fylkesvegnettskal styrkast med mål om å stoppe veksten i forfallet.

Mål for transport i Bergensområdet, - inkl Lindås

Bergensområdet skal ha eit miljøvenleg, effektivt og trygt transportsystem som sikrar mobilitet for befolkning og næringsliv. Veksten i persontransporten skal takast med kollektiv, sykkel og gange.

Tiltaksområde for nullvekst

Nullvekst i personbiltransporten representerer eit trendbrot i bruk og tilgjenge for privatbilen. Ei slik omlegging av reisevanene vil vere krevjande og vil innebere ei endring av folk sin kvardag. Sentrale deler av Bergensområdet har allereie begynt på dette trendbrotet gjennom suksessen til Bybanen og andre bystamliner for kollektivtrafikken. På sentrale strekningar er kollektivtilbodet allereie av ein slik kvalitet at det er konkurransedyktig med privatbilen. For å nå mål om eit berekraftig transportsystem i Bergensområdet og nullvekst i personbiltransporten vil det vere naudsynt å ta kraftige grep sentralt og samstundes tillate noko auke i personbiltransporten i dei ytste områda. Dette inkluderer mellom anna areala i Lindås.

Strategi for båt

I Miljøstrategi for Skyss er det vist til at fornying av båtar er kostnadskrevjande og må gå føre seg over lengre tid. Vidare er det vist til at så lenge utsleppa og kostnadane med båt er høge som i 2014, vil Skyss vere restriktiv med å tilrå nye båtruter der ein har eit konkurransedyktig alternativ med buss. Det er fleire pågåande prosjekt i fylket for tida, med mål om i større grad å nytte sjøen som transportåre. Maritime CleanTech har fått forskingsmidlar til miljøvenlege hurtigbåtar og byorienterte løysingar, med Askøy-sentrum som døme. Ei vidare konkretisering av dei strategiske føringane vil bli utgreidd i ein Trafikkplan for båttilbodet i fylket (forventa vedtak hausten 2017). Trafikkplanen vil gi tilråding om framtidige båtsamband i fylkeskommunale regi, der også omsynet til reduksjon av klima- og miljøutslepp inngår i vurderingane. Det skjer store endringar på motor og teknologi som kan endre omfang av framtidig rutetilbod på sjø.

Innfartsparkering

Rammene for innfartsparkering er lagt i Strategi for innfartsparkering. For å oppnå ønska effekt må innfartsparkering lokaliserast opp mot hovudstrukturen for kollektivsystemet. Utgangspunkt for lokalisering og vidare utvikling av innfartsparkering vil i hovudsak vere by- og regionstamlinenettet i Bergen og Bergensområdet. Alle innfartsparkeringsområde bør leggje til rette for rikeleg med kapasitet for sykkelparkering, for å stimulere til at fleire nyttar sykkel i kombinasjon med kollektivtransporten.

Vurdering

Framlegget til RTP er eit svært omfattande dokument som er konsentrert framstilt på 90 sider med tekst, tabellar og kart.

Framlegget har basis i vedtekne og forpliktande nasjonale og regionale føringar, som til dømes Parisavtalen om reduksjon i CO₂-utslepp og Regional Planstrategi for Hordaland. På dette grunnlaget er planframlegget eit grundig og faglig solid gjennomført dokument. At alt her ikkje fell heldig ut for Lindås er ei anna sak.

RTP-framlegget inneheld ei mengd mål, strategiar og tiltak for ulike plantema innanfor

transport i Hordaland, men til forskjell frå tidlegare er investeringsdelen med framlegg til fordeling av midlar skilt ut for utarbeiding og politisk handsaming til hausten. Dette gjer det utfordrande å vurdere i kva grad dei ulike målområda eigentlig blir konkret prioritert, eller om det er ein del mål som er meir av visjonær art.

Eit tilhøve ved planen som er meir konkret er at overordna mynde kan nytte planen til å reise motsegn mot kommunale planforslag som strir mot føringane i vedteken RTP.

Dette gjeld i vesentlig grad i arealplanar og vert omtala i eige politisk sak om Regional areal- og transportplan for Bergensområdet.

Den økonomiske realiteten er ikkje oppløftande der td. fylkesvegnettet i Hordaland er opplyst å ha eit vedlikehaldsetterslep på 7,3 milliardar kroner. Med gjeldande økonomiplan vil dette i praksis auke dei neste åra. For Lindås er dette særskild urovekkande, då kommunen ikkje berre har eit omfattande fylkesvegnett, men også er avhengig av ein svært sårbart statleg vegsystem over Hagelsundbrua, Nordhordlandsbrua og gjennom Åsane. E39 har her ingen brukbare omkjøringsvegar på fylkesvegnettet, noko ein har i mange andre deler av Hordaland. For vårt område vert det vist til at ei full krise her må løysast med ferje/båt. Her burde RTP-framlegget vore langt tyngre i sin oppbygging mot prioriteringane i Nasjonal transportplan, NTP.

Dette gjeld både den nasjonale og regionale prioriteringa av utbygging av ny E39 gjennom Åsane samt etablering av eit snarleg, robust og døgnbasert, moderne båttilbod Bergen – Nordhordland. Dette siste bør vere ei tung statleg oppgåve å prioritere ei generell nasjonal utvikling av, både teknologisk og økonomisk.

RTP er eit tungt innspelsdokument mot NTP. Gjeldande innspel med krav om oppstart i 2018-20 er ferjefri E39, Bymiljøavtale i Bergen, Sotrasambandet og E16/Vossabanen, altså prosjekt utanom Lindås. Vidare er såkalla kontaktutval etablert for mange vegutbyggingar i fylket, men alle desse ligg sør eller aust for Bergen. Ingen mot nord og Lindås. Det er difor eit spørsmål om Lindås stiller med nok tyngde i å få framdrift i statlege utbyggingar i og nær kommunen, eller om her er rom for auka innsats.

Ettersom Lindås har eit svært omfattande fylkesvegnett er mål og strategiar for dette viktig som grunnlag for konkrete bevilgningar til vårt distrikt. Planframlegget legg opp til ei prioritering av vedlikehald av vegane, framfor nye større vegprosjekt. Det overordna nettet, som td Fv57 til Mongstad skal ha samanhengande god standard og minimum tilsvarende utbetningsstandard. Det øvrige fylkesvegnettet, som ein har aller mest av i Lindås, skal utbetrast ved å sikre særleg utsette punkt. Basert på at tilgjengelige midlar er alt for små, er dette prinsippet noko Lindås kommune har arbeidd for lenge: Enkle punktutbetringar til ein akseptabel og avgrensa standard og med tilhøyrande låg kostnad og som kjem flest moglege til gode.

Innspelet frå Ostereidet bygdelag underbyggjer også dette med å prioritere utbetringar der deg ferdast mange sårbare trafikkantar.

For å få ned personbiltransporten mellom Nordhordland og Bergen, samtidig som ein har fleksibilitet og mobilitet i den regionale arbeidsmarknaden, må den regionale busstamlinena vere konkurransedyktig med privatbilen. Dette bør gjerast ved å auka attraktiviteten på busstransporten framfor å auka restriksjonane på biltrafikken. Utbygging av innfartsparkering, høg frekvens og stor kapasitet på bussane, samt god og føreseieleg framkomst er viktige stikkord her.

Regionsenteret Knarvik må alltid ha sentralt lokalisert knutepunkt for kollektivtransport som sikrar enkelt og effektivt byte mellom ulike transportmiddel, inkludert god og funksjonell innfartsparkering. Dette må også sikrast i alla faser av transformasjonen av Knarvik til by.

Frå Knarvik og utover i distriktet er det regionstamliner austover langs E39, langs Fv57 til Mongstad og Fv 565 til Manger. Utover dette er det trafikkgrunnlaget som er førande for rutetilbodet. Områder med spreidd busetnad har difor ofte berre tilbod til arbeidsreisande i

tillegg til eit minimumstilbod på dagtid. I tynt befolka områder utgjer skulerutene det aller meste av tilbodet. I praksis vert reisene i slike områder hovudsakelig basert på bruk av personbil. For at endre dette må det etablerast meir desentralisert innfartsparkering for privatbil og sykkel, både på det øvrige fylkesvegnettet og særleg langs det overordna nettet med regionstamliner.

RTP inneheld oversikt over ei mengd utgreiingar og rapportar som skal produserast i 2017 og 2018. Ny E39 gjennom Åsane nord vil ta mange år å få på plass. Ei konsekvensutgreiing av denne konstateringa, inkludert samfunnskostnader og samfunnstryggleik, burde også vore ei naturleg utgreiing medan Lindås kommune legg tyngde bak i å få vegen bygd snarast.

[Høyringsbrev frå Hordland Fylkeskommune](#)

[Høyering - Regional transportplan Hordaland 2018-2029](#)

.....



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
	Kommunestyret	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Christian H. Reinshol
	Arkivnr.: 15/4127	Klassering:

2. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.03.2017 og plankart datert 13.09.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Ny føresegn 4.1.4: f_SKV1 og f_SKV3 skal vere opne for ålmenn ferdsle.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Alver næringsområde har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 28.09.2016 til 09.11.2016. Det kom inn til saman 9 merknader til planframlegget frå offentlege mynde og naboar. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen. Dei mest sentrale merknadane er knytt til trafikkisikring, buffersone mot eksisterande busetnad, støytilhøve og koplinga mot tilliggande næringsareal.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv 10 pkt under.

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-id 1263-201206

Vedlegg :

Innleveringsbrev_Alver næringsområde_juli_2016Planskildring_Alver næringsområde_04.07.201612002_Alver næringsområde_Planføresegner_04.07.201612002_Plankart_Alverflaten_30.06.2016_09_A2_212002_Alver næringsområde_Illustrasjon_30.06.2016Merknader_SAMLA_varsling_Alver

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal i sør, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.*
- 2. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.*
- 3. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.*
- 4. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.*

.....

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Det vart røysta punktvis over framlegga:

Rådmannen sitt framlegg punkt 1:

1. Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal i sør, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.

Framlegget fekk ingen røyster og fall. Samrøystes

Rådmannen sitt framlegg punkt 2:

2. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Ap, Sp, Krf, H)

Rådmannen sitt framlegg punkt 3:

3. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt. 4:

4. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Ståle Hauge-Ap: Tilleggspunkt:

5. Grønt område GV reduseres i bredde til lik bredde som ved eigedom gbnr. 137/445. Byggegrense justeres tilsvarende.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Frp, H, Ap).

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.
2. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.
3. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.
4. Grønt område GV reduseres i bredde til lik bredde som ved eiendom gbnr. 137/445. Byggegrense justeres tilsvarende.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 030/16

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek reguleringsplanen til orientering. Viktig at loven om universell utforming vert følgd

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek reguleringsplanen til orientering. Viktig at loven om universell utforming vert følgd

Eldrerådet - 023/16

ER - behandling:

Eldrerådet tek planen til etterretning.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet tek planen til etterretning.

Levekårsutvalet - 062/16

LE - behandling:

Christian H. Reinshol-arealplanlegger orienterte til saka.

Fellesframlegg v/A. Hetlebakke-Krf:

- *Levekårsutvalet understrekar at trafikktryggleiken i og inn mot planområdet må ivaretakast.*
- *Det bør opparbeidast gang- og sykkelveg i næringsområdet frå kryss og inn SKV 2.*
- *Bufferzona bør vera på minimum 10 meter, gjeld grøntområde GV.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 18.10.2016:

- *Levekårsutvalet understrekar at trafikktryggleiken i og inn mot planområdet må ivaretakast.*
- *Det bør opparbeidast gang- og sykkelveg i næringsområdet frå kryss og inn SKV 2.*
- *Bufferzona bør vera på minimum 10 meter, gjeld grøntområde GV.*

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høring og offentleg ettersyn.

Forslagsstillarar for reguleringsplanen er grunneigarar Hillestad, Myking og Aase og plankonsulent har vore Ard arealplan.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å utvide den eksisterande næringsverksemda i området og få ein meir effektiv arealbruk i området. Ein vil også betra vegtilhøva innanfor planområdet og tilkomst til planområdet frå fylkesveg 565. I tillegg skal det takast omsyn til eksisterande busetnad tett på næringsområdet.

Området som vert regulert er på om lag 26 dekar og er i kommunedelplanen sett av til næring og LNF-område. Det er lagt inn ei justering av LNF-området som ligg på gbnr 137/292 og denne delen av planen vil ikkje vere i samsvar med arealføremål sett av i kommunedelplanen. Elles er arealføremålet i samsvar med overordna plan. Ein har teke utgangspunkt i eigedomsgrensene for avgrensing av planområdet.

Planframlegget legg opp til ei vidare utvikling av det eksisterande næringsområdet. Dagens næringsområde inneheld 7 bygg av varierende storleik og høgd, og det er elles areal som er nytta til parkering, plassering av maskinar og industriutstyr og elles lagring av ulike massar innanfor planområdet. Planområdet er generelt lågt utnytta. Planframlegget legg opp til ei vidareføring av den eksisterande drifta i området, samt moglegheit for utviding. Det er sett ei avgrensing for kva type næring som kan etablere seg innanfor planområdet, deriblant detaljhandel. Dette er for å avgrense mengd av ny trafikk inn i området. Det er sett ei mønehøgd for området som opnar opp for større lagerbygg, og det er sett ei avgrensing på tre etasjar i bygga. Dette for å opne opp for moglegheit for kontor og liknande, samstundes som ein har ei avgrensing på kor store kontorareal som kan etablerast. Det er berre høve til å etablere 10 % forretning/kontor/service innanfor næringsarealet.

Parkeringskrava for næringsområdet følgjer parkeringskrava til kommuneplanen når det gjeld parkeringsdekning for dei ulike næringstypene. Ved maksimal utnytting av planområdet til forretning/kontor/service og resten til industr/verkstad vil det kunne verte etablert 353 nye parkeringsplassar innanfor næringsområdet.

Tilkomst til dei ulike delområda innanfor planområdet skjer via Alvervegen og inn på f_SKV1. f_SKV 2 går over eit tilnærma flatt område og gir tilkomst til BN1 og sørlege del av BN2. f_SKV1 går vidare opp ein bakke for å gje tilkomst til 137/19, før den går ned att og gir tilkomst til nordlege del av BN2 og BN3. Her koplar f_SKV3 seg på som går vidare inn i LNF-arealet og til landbruksbygning på 137/19. Det er ikkje lagt inn tilkomst til tilgrensande næringsareal i søraust. Grunnlag for dette er skildra i planomtalen sitt kapittel 6.10. Hovudargumentasjonen går på at ein ikkje ynskjer auka trafikk på Alvervegen og gjennom eksisterande næringsområde som følgje av eit nytt næringsområde på sørsida, der ein ikkje veit kva type aktivitetar som kjem. Det vert tilrådd at dette området får tilkomst frå Galteråsen.

Det er gjort vurderingar knytt til naturmangfald for planområdet som viser at det ikkje er spesielle verdier å ta omsyn til innanfor planområdet.

ROS-analyse for området er basert på ei vidareføring og mogleg utviding av eksisterande nærings- og industriverksemd. Dette medfører ein auka risiko for ulykker i samband med brann, eksplosjon, kjemikalie, støv og støy. Trafikk til og frå planområdet vil kunne føre til risiko for trafikkulykker i Alvervegen og ved eit ulykkesutsett kryss mellom Alverflaten og Alvervegen. Reduksjon av buffer mot bustad kan gje ein mindre sjenanse for naboar, men ikkje noko personskade. Det er lagt inn avbøtande tiltak knytt til forureining og trafiksikring. Tiltak knytt til tilkomst, sløkkj Moglegheiter og andre tiltak som reduserer risiko for ulykker i samband med rammsøknad og utarbeiding av VA-rammeplan.

Merknader til oppstart av planarbeidet er gjennomgått i kapittel 10 i planskilddinga, der forslagsstillar sine vurderingar av dei ulike momenta som vert peika på, går fram. Det vert mellom anna kommentert kvifor ein legg opp til ein reduksjon av LNF-buffer som ligg inne i kommunedelplanen mot bustadane som grensar til næringsområdet. Det vert også kommentert andre moment som går på bruk av området, overvatn, trafiksikring, utviding av planområdet mot søraust og større buffersone.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget for Alver næringsområde og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike te, a og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planframlegget følger i hovudsak dei grensene som er fastsett til næringsområde i gjeldande kommunedelplan for Knarvik-Alversund og er soleis i samsvar med overordna plan. Det er gjort ei innskrenking i LNF-buffersona som vart lagt inn i kommunedelplanen, mellom bustadane i sør og næringsområdet. Hovudårsaka til endringa er at den aktuelle tomte LNF-området ligg på også er avsett til næring, og at denne tomte då vert vanskeleg å utnytte på ein god måte. Sona skal fungere som buffer mot næringsområdet, men administrasjonen meiner at det bør vere mogleg å oppnå ein god buffer slik som det er vist i planframlegget. I tillegg er det sett krav om støyreducerande tiltak dersom aktivitetar på næringsområdet går utover støyretningslinene. I tillegg er det teke inn at bygg skal plasserast for å gje ein støyreducerande effekt på bustadområdet.

Struktur i næringsområdet:

Det er opna opp for 12 meter høge bygg innanfor næringsområdet, noko som er ei normal høgd innanfor næringsområde i kommunen. Høgda opnar opp for at ein kan etablere lagerbygg med plass til større maskinar og utstyr. Samstundes er det avgrensa til tre etasjar i bygga. Dette legg til rette for at ein kan etablere ein variert struktur av ny næring i området, samstundes som ein held hovudfokus på eksisterande struktur og dei behova verksemdene som er lokalisert her i dag har. Det er sett ei avgrensing på at ikkje meir enn 10 % av næringsareala kan byggast ut med forretning/kontor/service og det vil ikkje vere tillate med detaljhandel i området. Utnyttinga innanfor planområdet er lagt på nivå med andre næringsområde i kommunen etter administrasjonen si vurdering. Lokalisering av nye bygg innanfor området skal gjerast på ein måte som gjev støy-skjermende effekt mot tilgrensande område. Dette skal bidra til å redusere næringsområdet sin påverknad på dei næraste bustadane. Administrasjonen meiner at føringane for næringsområde vil gje moglegheiter for dagens verksemdar til å utvikle seg, samstundes som det opnar opp for at nye verksemdar av ulike slag kan kome til, men det vil vere avgrensa kor mykje publikumsintensive verksemdar som vil kunne etablere seg i området.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 565, via Alvervegen og inn i planområdet. Denne strekka har dårleg standard i dag, men det er regulert ny veg med fortau i tilgrensande reguleringsplan for Breimyra. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at Alvervegen skal oppgraderast i føresegnene. Dei etablerte verksemdene har snarleg behov for å kunne etablere enkelte bygg for å stette drifta på sine eigedomar. Det er difor opna opp for at ein kan etablere bygg innanfor området så lenge desse bygga til saman ikkje genererer meir enn 10 parkeringsplassar til saman. Ein vil då ha moglegheit til å få etablert dei mest naudsynte bygga før rekkefølgekravet slår inn og ein må oppgradere Alvervegen. Administrasjonen meiner at rekkefølgekravet er føremålstenleg og at ein opnar opp for at ein skal kunne etablere dei mest naudsynte bygga, men at i det ein opnar opp for større mengder trafikk inn til området så må Alvervegen oppgraderast. Administrasjonen meiner likevel at rekkefølgekravet må spissast meir, då det slik det ligg føre no kan oppfattast som at ein kan bygge

enkeltbygg så lenge kvart bygg ikkje genererer meir enn 10 parkeringsplassar. Det må vere tydeleg at det ikkje skal kunne etablerast meir enn 10 parkeringsplassar totalt før rekkefølgekravet slår inn.

· Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.

Parkeringskrava for bygningar innanfor planområdet følgjer elles parkeringskrava som ligg i kommuneplanen. Eksisterande vegnett innanfor området vert i stor grad vidareført i planframlegget og ein legg opp til ei mogleg utviding av vegane for å leggje til rette for at vogntog skal kunne nytte vegsystemet.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er knytt rekkefølgekrav til at naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor næringsområdet. Vidare er det omtala i planframlegget at det skal takast omsyn til vass- og avlaupstilhøve og overvatn innanfor planområdet i VA-rammeplan som skal godkjennast før det vert gjeve byggeløyve innanfor planområdet. Korleis vatn og avlaup er tenkt løyst må likevel omtalast i planskildringa, sjølv om ein ikkje treng å ha ein godkjent VA-rammeplan for området på plass. I tillegg må det spesifiserast at utbygging av området ikkje skal føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

· Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Analysa knytt til naturmangfald viser at det ikkje er spesielle naturverdiar innanfor området som må takast vare på. Administrasjonen har ingen merknader til dette. ROS-analysa viser fleire ulike tema som krev utgreiing eller avbøtande tiltak. Dei viktigaste er overvasshandtering, kjemikalieutslepp, støv/partiklar/røyk, støy, sikring av skrentar og trafikkulykker på veg. Administrasjonen meiner at ein har følgd opp dei avdekka risikoelementa frå analysa på ein god måte gjennom rekkefølgekrav og føresegner. I høve folkehelse kan ikkje administrasjonen sjå at planframlegget vil medføre spesielle ulemper knytt til folkehelse då det ikkje er etablert turstiar eller liknande gjennom området.

Terrenghandsaming:

Mykje av planområdet er allereie planert og opparbeidd frå tidlegare aktivitet i området, så administrasjonen kan ikkje sjå at det er naudsynt med spesielle terrengtilpassingar innanfor planområdet på bakgrunn av dette.

Merknader knytt til oppstart:

Merknadane knytt til oppstart tok for seg ulike moment. Statens vegvesen peika på tilkomsten frå Alvervegen, at det måtte gjennomførast ein trafikkanalyse og at tilkomstvegen burde trafikkisikrast. Det er ikkje vurdert at planframlegget fordrar spesielle oppgraderingar av kryss frå fv 565 til Alvervegen. Vidare er det utarbeidd ein enkel trafikkanalyse for planområdet som viser totalt potensiale i auke av trafikk med maksimal utbygging. Det er også knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau og utviding av Alvervegen fram til næringsområdet.

Vidare har naboar kome med forskjellige innspel. Grunneigar som eig området søraust for planområdet har vore interessert i å delta i planarbeidet og få regulert sitt tilstøytande næringsområde i same reguleringsplan. Dette har vorte avslått frå forslagsstillar si side og det er starta opp eige planarbeid for dette området. Forslagsstillar meiner at vegtilkomst til dette området må løysast fortrinnsvis gjennom framtidig veg mot Galteråsen og har lagt fram moglege løysingar knytt til dette. Administrasjonen er ikkje ueinig i at ei vegutløysing gjennom Galteråsen vil kunne vere ei god løysing, men per i dag så vil denne vegløysinga måtte gå både gjennom eit turområde og eit område sett av til offentlege føremål. Sjølv om Alversund barneskule no er føreslått flytta til eit anna område enn det som er sett av i kommunedelplanen, er det ikkje vedteke at dette området no skal nyttast til næring eller at det kan etablerast vegtilkomst til næringsområda gjennom dette området. I tillegg skal omsyn takast for turløypa som går gjennom området. I reguleringsplan for Breimyra er det også teke inn ei oppgradering av Alvervegen som skulle ta høgd for framtidig utvikling av heile næringsområdet som var lagt inn i kommunedelplanen, både eksisterande og det framtidige området. Administrasjonen er einig i at tilkomsten til næringsområdet ikkje er optimal, men meiner likevel at ein på bakgrunn av det som ligg føre i dag må basere seg på tilkomst via Alvervegen. Om rulleringa av kommunedelplanen skulle vise at det vert mogleg å kople Alver næringsområde saman med næringsareala på Galteråsen, vil det truleg vere aktuelt å krevje at heile næringsområdet på Alver skal ha tilkomst denne vegen, både eksisterande og framtidig område i sør. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det må leggjast til rette for ei samankopling av næringsområda på Alver, slik at begge områda får tilkomst frå fv 565 via Alvervegen. Sidan det ikkje er vist noko kopling til næringsområdet sør for planområdet, må dette visast på plankartet. Eventuelle avtalar knytt til vegrett må eventuelt ordnast privatrettsleg i etterkant, men det må sikrast i reguleringsplanen at det vert lagt til rette for eit samanhengande næringsområde på bakgrunn av den vedtekte kommunedelplanen. Det bør også takast inn eit punkt som tek omsyn til eit scenario der det vert lagt til rette for tilkomst frå Galteråsen. I så tilfelle bør avkøyrsla til næringsområdet stengast for trafikk inn til næringsområdet, med unntak av trafikk knytt til gardsdrifta i området, slik at ein får skilt ut trafikk knytt til næring frå bustadområdet.

· Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.

· Ny § 4..5: Ved framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.

Det er vidare kome innspel frå naboar sør for planområdet knytt til ulike tema. Når det gjeld ynskje om at det ikkje skal vidareutviklast næring i området, vil administrasjonen vise til at dette er sett av i kommunedelplanen der dette er vurdert på overordna nivå. Vidare er det teke omsyn til overvetnhandtering og trafikksikring inn til området. Når det gjeld innskrenking av buffersone så er dette gjort for å kunne utnytte næringsområdet på ein føremålstenleg måte. Samstundes er det teke inn krav om tiltak knytt til mellom anna støy frå området som ikkje har vore med tidlegare då området ikkje har vore regulert. Det er også lagt inn ein grøn buffer på 2 meter mot gbnr 137/445 for å betre tilhøva for denne eigedomen. Administrasjonen meiner at tiltaka som er føreslått vil bidra til at ein får ein god overgang mellom næringsområdet og tilstøytande bustadområde.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til endringar i planframlegget. Den viktigaste endringa er knytt til at administrasjonen vil tilrå at det vert lagt inn ein framtidig kopling til næringsområdet sør for planområdet og som er ei naturleg forlenging av eksisterande næringsområde. Vidare har administrasjonen føreslått at ein ved framtidig vegtilkopling til næringsområdet skal stenge dagens tilkomst via Alvervegen og ha all næringstrafikk via Galteråsen. Utover dette har administrasjonen føreslått ei presisering av rekkefølgekrav og føresegn knytt til overvasshandtering.

Administrasjonen meiner også at at justeringane av buffersone mot eksisterande bustader kan akseptertast så lenge ein følgjer opp andre tiltak som støyskjerming og plassering av bygg på ein måte som skjermar bustadane frå aktivitet på næringsområdet. Med dei føreslåtte endringane meiner administrasjonen at planframlegget kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 22.03.2017

Det kom inn totalt 9 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gangs høyring av planframlegget. I tillegg har råd og utval i kommunen uttalt seg i saka. Merknader og uttalar vert gjennomgått under.

1. *Hordaland fylkeskommune* har ingen vesentlege merknader til planframlegget, men peiker på at tilhøvet til støy ved ny næringsverksemd og auka belastning på vegsituasjonen må vurderast nærare.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn i føresegn 2.2.3 krav knytt til støy. Oppgradering av Alvervegen og inn til planområdet ligg inne som rekkefølgjekrav. Rekkefølgjekravet er skjerpa inn som følge av merknadane i høyringa.

2. *Noregs vassdrags og energidirektorat* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Statens vegvesen* peiker på at dei har etterlyst ei trafikkanalyse for forventa trafikkauke til næringsområdet der det vert vurdert behov for tiltak knytt til kryss mot fylkesveg 565 som i dag er ulykkesråka. Peiker vidare på at føresegna som tillet 10 % forretning/kontor/service innanfor området bør takast vekk då det ikkje er ynskje om publikumsretta verksemd i dette området grunna auke i trafikkbelastning. Avslutningsvis meiner vegvesenet at rekkefølgjekravet knytt til opparbeiding av Alvervegen inn til planområdet bør skjerpast inn, slik at det ikkje vert generert meir trafikk inn til planområdet før Alvervegen er oppgradert med betre trafikktryggleik.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld trafikkanalyse, så er ikkje dette utarbeidd, men det er vurdert at tiltaket ikkje vil utløyse behov for utbetring av kryss på fylkesvegen. Vidare har Asplan Viak i sin merknad på vegne av tiltakshavar i reguleringsplanen Alver

næringsområde sør, sendt inn trafikkanalysen som er utarbeidd for deira område. Denne inneheld trafikkteiling og vurdering av trafikksituasjon i krysset på fylkesvegen, og viser at det ikkje vert naudsynt med utbetring av krysset ut frå den totale trafikkmengda dei to områda vil generere. Trafikkauke er framskrive til år 2030. På bakgrunn av trafikkanalysa kan administrasjonen ikkje sjå at det er behov for utbetring av krysset på fylkesvegen. Når det gjeld Alvervegen har ein skjerpa inn rekkefølgjekravet i høve når denne skal vere oppgradert med fortau, slik at ein ikkje får bruksløyve på bygg før denne er oppgradert. Når det gjeld tilhøvet til kva typar næring som vert tillate i området, meiner administrasjonen at dette er i tråd med dei føringane som ligg i kommunedelplanen knytt til næringsområda. Dette gjeld både kva type aktivitet som vert tillate innanfor næringområdet og eventuelle omsyn ved etablering av ulike verksemdar.

4. *Fylkesmannen i Hordaland* peiker på at planframlegget i hovudsak er i samsvar med arealføremål i kommunedelplanen bortsett frå eit mindre LNF-område sør i planområdet som vert regulert til næring. Fylkesmannen rår til å regulere LNF-område som buffer mot naboeigedomane.

Fylkesmannen peiker vidare på at føresegnene er noko uklære på kva funksjonar næringsområdet opnar for, og at dette vert retta opp. Fylkesmannen viser til at tilhøva for mjuke trafikantar er dårlege inn til planområdet og at det vert vurdert om utbetring av Alvervegen bør skje tidlegare enn det som ligg i føresegnene.

I høve støy peiker Fylkesmannen på at det ikkje er sikra godt nok i planframlegget at eventuell nyetablering av industri innanfor planområdet følgjer retningslinene i T-1442. Fylkesmannen ber om at dette vert teke inn for å sikre omsyn til naboar til næringsområdet.

Administrasjonens vurdering: I høve LNF-område mot eksisterande busetnad så er dette snevra inn og erstatta med ein 2 meter vegetasjonsskjerm i samsvar med plan- og miljøutvalet sitt vedtak om å legge planen ut på høyring. Det er sikra i føresegnene at næringsbygg skal lokalisast slik at dei gir ein støyskjermende effekt mot tilgrensande busetnad. Vidare er det også teke inn føresegn knytt til støyretningslinene i T-1442.

Føresegn 3.1.1 er endra for å klargjere betre kva funksjonar som er tillatne innanfor planområdet. Vidare er rekkefølgjekrav knytt til utbetring av Alvervegen skjerpa inn og det slår inn ved bruksløyve på første bygg innanfor området.

5. *BKK Nett AS* informerer i sin merknad om kva anlegg dei har i området og generelle krav og ynskjer om tidleg involvering ved etablering av ny verksemd innanfor planområdet.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

6. *Asplan Viak* på vegne av eigarar av gbnr 137/23, meiner at planframlegget strir mot gjeldande kommunedelplan (KDP), då det ikkje vert vist vegframføring til deira næringsareal sør for planområdet. Det vert vist til at KDP legg opp til at utbyggingsområde som omfattar fleire eigedommar skal regulerast i same plan dersom eigedomane utgjør ein heilskap. I dette området er det vist same tilkomst i KDP. Vidare viser dei til at dei har prøvd å få til eit samarbeid med planfremjar i Alver næringsområde, men har ikkje nådd fram med dette. Det er reguleringsplan under utarbeiding for resten av næringsområdet som er vist i KDP. Det

vert trekt fram at kommunen har eit ansvar for å legge til rette for områda som er lagt ut i KDP som samanhengande får ein tilkomst som vist i KDP. Om det var tenkt at næringsområdet i sør skulle ha tilkomst via Galteråsen, måtte dette ha vore vist i KDP. Asplan Viak stiller seg undrande til at administrasjonen sitt framlegg om å vise tilkomst til tilgrensande næringsområde vart avvist politisk ved vedtak om å legge planen ut på høyring. Det vert vidare trekt fram at hovudgrunnlaget for avvisinga av å vise vegtilkomst var auka trafikkmengd på Alverflaten. Dette vert det stilt spørsmålsteikn ved, då Asplan Viak ikkje kan sjå at det er gjennomført trafikkanalyse eller lagt fram anna dokumentasjon som tilseier at dette skulle vere ei utfordring. Asplan Viak meiner at avvising på eit slikt grunnlag er sterkt kritikkverdig og at det undergreiv tilliten til at saker vert avgjort i plan- og miljøutvalet på eit sakleg og objektivt grunnlag i tråd med gjeldande føringar og faktakunnskap. Framtidig utvikling av næringsområdet var også eit av argumenta for å krevje oppgradering av Alvervegen i reguleringsplan for Breimyra. Asplan Viak peiker også på at Statens vegvesen føreset at tilkomst til næringsområdet går frå Alverflaten via Alvervegen og at dei ber om ei analyse for å avklare trafikkauke og trafikkavviklinga i krysset.

Asplan Viak viser til at deira trafikkanalyse som er utført i samband med reguleringsplanen for Alver Næringsområde sør, viser at den totale trafikkauken dei to planane opnar opp for ikkje vil medføre behov for tiltak i det aktuelle krysset sjølv med ei framskriving til år 2030. Asplan Viak peiker avslutningsvis på at dei er positive til framtidig vegframføring via Galteråsen, men at kommunen fram til ei slik endring er på plass må medvirke til at det vert etablert tilkomst i samsvar med gjeldande KDP til deira næringsområde.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen har gått gjennom trafikkanalysen som er gjennomført i samband med reguleringsplanen for Alver næringsområde sør. Trafikkanalysen viser at krysset på Alverflaten ikkje vil ha behov for utbetring sjølv med full utbygging av begge næringsområda som er under planlegging. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å bestride konklusjonen i trafikkanalysa. Når det gjeld tilkomst til næringsområdet i sør via Alver næringsområde, meiner administrasjonen framleis at dette bør sikrast gjennom denne reguleringsplanen. Dette er på bakgrunn av at det ikkje ligg føre alternativ tilkomst per i dag som er noko betre alternativ. Vegtilkomst via Galteråsen vil på sikt vere det beste alternativet for tilkomst for begge næringsområda dersom dette vert opna opp for gjennom revisjon av kommunedelplanen.

7. *Moberg AS* eig gbnr 137/469 innanfor planområdet og peiker på at dei er positive til å få inn vegkopling til næringsområdet sør for planområdet, men at dei ikkje har fått gjennomslag for dette frå planfremjarane. Det vert peika på at Moberg AS føresatte at KDP ville verte følgt ved utbygging av næringsområdet og at kostnader for VVA-anlegg ville bli fordelt på ca 45 da næringsareal og ikkje 22 da slik tilfellet er ved planframlegget som ligg føre. Det vert også lagt til grunn at ein forventar at ein etablerte seg i eit næringsområde som skulle utvidast og at dette var ein viktig føresetnad for etableringa. Moberg AS ber om at det vert vist vegtilkomst til det tilstøytande næringsområdet som vist i KDP i denne reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen viser til vurderinga over og 1. gangs handsaming, i høve tilkomst til tilstøytande næringsområde.

8. *Nina Berntsen og Arne H. Alver* peiker på at aktiviteten i næringsområdet har ekspandert mykje gjennom dei siste 25 åra, med medfølgande tungtransport og støy. Dette fører til trafikkfarlege situasjonar då vegen er smal og knapt har passering for sykkel og lastebil samstundes. LNF-områda mellom næringsområdet og bustadområdet er også vorte næringsområde og dei som naboar føler seg overkøyrde. Dei meiner at heile næringsområdet bør flyttast til meir eigna lokasjonar, då området er maplassert om ein les KDP for Knarvik-Alversund. Dei viser vidare til at stiar og turveggar mot Erstadfjellet ikkje er tilstrekkeleg sikra i planframlegget.

Dei peiker på at dersom ein framleis skal jobbast med å utvikle næringsområdet, så må Alvervegen utbetrast for mjuke trafikantar og det må vere minst 50 meter buffersone mot næringsområdet frå eksisterande bustadtomter på austsida av Alvervegen.

Administrasjonens vurdering: Tilkomst til næringsområdet skal utbetrast før det vert gjeve bruksløyve til nye bygg innanfor planområdet. Her er rekkefølgjekravet skjerpa inn. Når det gjeld buffersone så vart denne skrenka inn for å få eit meir funksjonelt næringsområde i planen, men det ligg føringar knytt til støy og plassering av bygg slik at støypåverknad frå området skal verte minst mogleg for tilgrensande busetnad. Når det gjeld eksisterande stiar og trasear for desse, så er desse vist og sikra i kommunedelplanen. Administrasjonen meiner likevel at det vil vere føremålstenleg å sikre i føresegnene at ein ikkje kan stenge tilkomstvegen f_SKV 1 og 3 mot Erstadfjellet for ålmenta. Eksisterande veg gjennom planområdet er mykje i bruk av turgåarar, og sjølv om det ikkje er optimalt å nytte desse veiane til turgåing, verken av trafikksikringsomsyn eller av omsyn til næringsverksemda i området, meiner administrasjonen at det er viktig å sikre at ålmenta i alle høve ikkje vert avstengt frå å komme seg til friluftsområder, då dette er eit viktig omsyn i høve folkehelse og friluftsliv.

9. *Øivind Eikefet* peiker på at næringsverksemda på Alver gjennom dei siste 25 åra har utvikla seg frå ein parkeringsplass og steinfylling til etablering av fleire verksemdar. Anleggsverksemda har vorte sterkt utvida med tilhøyrande auke i støy og trafikk. Delar av LNF-området er teke i bruk til lagring av jord, stein usorterte masser og andre lausmasser. Det er også etablert bygg til bruk til lastebilar, utstyr og verkstad. Det vert opplyst om at buffersona som ligg i kommunedelplanen som LNF er teke i bruk til anleggsverksemd og at kommunen er klar over denne bruken. Eikefet viser til at næringsområdet ligg som ei hindring mellom bustadar i sør og friluftsområdet i nord. Mange av verksemdene som er i næringsområdet har ikkje større installasjonar og bygg, og bør kunne flyttast til andre stader. Eikefet peiker vidare på at kommunedelplanen ikkje prioriterer utviding av næringsverksemd i område knytt til bustadområder. Eikefet meiner vidare at eksisterande stiforløp gjennom framtidige utbyggingsområde ikkje er ivareteke og må sikrast. Buffersone mellom dagens bustader og næringsområdet er heller ikkje ivareteke, og kommunen har gjeve løyve til anleggsverksemd innanfor denne sonen. Dette er ikkje akseptabelt i høve Eikefet og buffersona bør utvidast til eit 50 meter breitt belte. Eikefet peiker også på trafikksituasjonen på Alvervegen som er trafikkfarlig og at det må etablerast fartsdumpar og avgrensingar i bruken av vegen i bestemte tidsrom som strakstiltak. Vegen må også utbetrast.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld støy og trafikktilhøve som følgje av næringsverksemda, LNF-område som buffersone og tilhøvet til friluftsliv vert det vist til merknadsvurderingane over. Plassering av næringsområda er vurdert i gjeldande kommunedelplan og desse er vurdert opp i mot eksisterande busetnad og behov for næringslivet. I høve strakstiltak langs Alvervegen må dette vurderast av vegavdelinga uavhengig av reguleringsplanen.

10. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* peiker på at det er viktig at det vert teke omsyn til universell utforming ved tiltak i området.

Administrasjonens vurdering: I næringsområder vil teknisk forskrift styre at naudsynte omsyn til universell utforming vert følgd.

11. *Eldrerådet* tek planen til etterretning.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

12. *Levekårsutvalet* understreker at trafikktryggleiken inn til området må ivaretakast. Vidare bør det opparbeidast gang- og sykkelveg i næringsområdet og buffersona bør vere på minimum 10 meter.

Administrasjonens vurdering: I høve trafikktryggleik er dette ivareteke gjennom at rekkefølgjekravet om oppgradering av Alvervegen er skjerpa inn. Det er vurdert gang- og sykkelveg inn i planområdet, men grunna usikkerhet knytt til vidare kopling mot naboområdet meiner administrasjonen at det ikkje er naudsynt å regulere dette i denne reguleringsplanen. Dette kan vurderast på ny i naboplanen for Alver næringsområde sør. Når det gjeld buffersona mot eksisterande busetnad var det opphavlege planframlegget på 10 meter, men denne vart redusert i handsaminga i plan- og miljøutvalet. Administrasjonen forhold seg til vedtaket frå plan- og miljøutvalet knytt til buffersonen.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore ute til høyring og offentleg ettersyn i seks veker og det kom inn til saman 9 merknadar til planframlegget i tillegg til uttalar frå råd og utval. Mange av merknadane var knytt til trafikktryggleik, spesielt langs Alvervegen og krysset mot fylkesvegen. Trafikkanalysa som er blitt utarbeidd i samband med naboplanen Alver næringsområde sør, viser at det ikkje er naudsynt med utbetring av det aktuelle krysset på fylkesvegen, basert på framskriving av trafikksituasjonen ved full utnytting av begge næringsområda. Administrasjonen har ingen merknader knytt til analysa som er lagt ved. Vidare er det mange merknader knytt til trafikksikring langs Alvervegen, og administrasjonen har i samråd med planfremjar kome fram til at rekkefølgjekravet om utbetring av Alvervegen skal skjerpast inn til at det ikkje vert gjeve bruksløyve til nye tiltak før denne er utbetra. Når det gjeld trafikksikringstiltak internt i næringsområdet er i utgangspunktet administrasjonen

positiv til dette, men meiner at sidan tilhøva knytt til naboområdet framleis er uavklart, kan det vere føremålstenleg å vurdere dette i samband med handsaminga av naboplanen.

I høve tilgang til friluftsområda på nordsida av planområdet, har det kome innspel på at vegen gjennom industriområdet i dag er mykje i bruk som tilkomst til friluftsområda. Administrasjonen er i utgangspunktet noko negativ til å legge til rette for å bruke vegar til friluftsføremål innanfor eit næringsområde der det er mykje større køyrety og anleggskøyrety som er kjerneverksemda, men meiner likevel at det er viktig å sikre at ein ikkje hindrar denne bruken heller. Administrasjonen vil difor føreslå at det vert teke inn i føresegnene at f_SKV1 og f_SKV3 skal vere opne for ålmenta.

I høve tilkomst til det tilliggande næringsområdet i sør, meiner administrasjonen framleis at denne burde vore løyst i denne reguleringsplanen. Administrasjonen forstår det likevel slik at ein ynskjer å vurdere dette i samband med planframlegg for Alver næringsområde sør og vil ikkje fremme noko nytt framlegg om å sikre dette i reguleringsplanen.

Når det gjeld tilhøvet til støy frå næringsområdet er det teke inn i føresegnene at ein skal følgje retningslinene i T-1442 ved etablering av ny aktivitet i området. Vidare er det sikra i føresegnene at nye bygg skal ha ein støyskjermende effekt ved etablering og det er opna for tiltak i vegetasjonsskjermen mot eksisterande bustader om naudsynt. På bakgrunn av at buffersona vart redusert i første gangs handsaming av planen, vil ikkje administrasjonen føreslå ytterlegare støyskjermende tiltak eller utviding av buffersona.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget som ligg føresikrar ei god utnytting av det aktuelle området. Planen tek opp i seg viktig trafikksikring av Alvervegen ved ny utbygging og det vert lagt til rette for vidare utvikling av næringsområdet. Det er sikra tilkomst for ålmenta gjennom området og det er lagt inn krav til støyførebygging ved nye aktivitetar innanfor planområdet. Administrasjonen meiner at planen kan fremjast for godkjenning i kommunestyret på dei vilkåra som ligg i vedtaket.

Vedlagte saksdokument:

12002_Alver næringsområde_Illustrasjon_13.09.2016	131028	12.03.2017
12002_Plankart_Alverflaten_13.09.2016_09_A2	131034	12.03.2017
Planskildring_Alverflaten.industri_13.09.2016	131035	12.03.2017
12002_Alver	157503	12.03.2017
næringsområde_Planføresegner_03.03.2017		
Merknadsskjema-Høyering	157504	12.03.2017
Fylkesmannen	157505	12.03.2017
Hordaland fylkeskommune	157506	12.03.2017
NVE	157507	12.03.2017
Statens vegvesen	157508	12.03.2017
BKK	157510	12.03.2017
BKK - Kartskisse Alver Næringsområde	157509	12.03.2017

Berntsen og Alver	157511	12.03.2017
Eikefet	157512	12.03.2017
Asplan viak for grunneigarar	157513	12.03.2017
Moberg AS	157514	12.03.2017

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
031/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Frøydis Ones	16/1180

Fastsetting av planprogram for kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen

Vedlegg:

Revidert planprogram 010317-EndeligSamandrag av merknader med kommentarar 0103172017-01-19-Innspel_Alle samlaKommunedelplan E39 Flatøy-EikefettunnelenBrev i forb med ny vegInnspel til valg av veg trase ved ny 1

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet faset planprogrammet for Kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen, revidert 1. mars 2017. Vedtaket vert gjort i samsvar med plan- og bygningslova § 4.1.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Utvalet tek stilling til om planprogrammet for kommunedelplanen kan fastsetjast. Planprogrammet vert då førande for utarbeiding av planframlegg for E39 som seinare skal handsamast av plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet vedtok i møte 19.10.2016, sak 124/16 å kunngjere oppstart av planarbeid for E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen. Samstundes vedtok utvalet å leggje framlegg til planprogram med silingsrapport til offentlig ettersyn.

Framlegg til planprogram for Kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen har saman med silingsrapport lagt til offentlig ettersyn i perioden 4. november 2016 til 20. desember 2016.

Statens vegvesen har vurdert merknader til planprogrammet og innspel til planarbeidet. Desse er oppsummert og kommentert i eigen rapport frå Statens vegvesen. I alt 27 merknader er kommentert. I tillegg er det lagt inn merknader som kom inn etter at vegvesenet hadde ferdigstilt vurderingane av merknadene. Det vert vist til vedlegga for

utfyllande informasjon om merknadene og Statens vegvesen si vurdering av desse.

Gjennom handsaminga av merknadene har vegvesenet gjort endringar i planprogrammet på nokre punkt. Desse endringane er tydeleggjort i merknadsdokumentet.

Statens vegvesen har kommentert dei sist innkomne merknadene i e-post av 10. mars:

«Lindås kommune har sendt spørsmål om handtering av tre ettersendte innspel som gjeld området på Åse (sjå vedlegg).

Sjølv om innspela har kome etter uttalefristen har utlaupt, vurderer Statens vegvesen at det er i sakas interesse at desse aktørane får anledning til å uttale seg, særskilt fordi det er ingen andre innspel frå bebuarar/aktørar i det aktuelle området, og det vert peikt på forhold som ikkje kjem fram i andre innspel.

Saka er no til handsaming hos kommunane. Innspela endrar ikkje Statens vegvesen si haldning til å konsekvensutgreie alternativa via Åse, og ser det difor ikkje som naudsynt å stoppe sakshandsaming av planprogrammet i kommunane no. Statens vegvesen vil likevel rå til at dei aktuelle politiske utvala vert orientert om innspela slik at dei kommunale vedtaka vert fatta på best mogeleg informasjonsgrunnlag.

Opplysningane som vert gitt i desse innspela vil verte tatt til orientering i det vidare planarbeidet på lik line som andre innspel.»

Vurdering

Det er eit overordna samfunnsmål å få ny trase for E39 planlagt. Måla for arbeidet er fastsett i planprogrammet, og det vidare arbeidet vil tydeleggjere konsekvensar på ulike nivå og for ulike grupper og eigedomar. Som ei samla vurdering finn ikkje administrasjonen grunnlag for å tilrå å gå vekk frå korridorane som er lagt til grunn for det vidare planarbeidet.

Administrasjonen støttar i hovudsak også vurderingane som er gjort av vegvesenet i forhold til endringar i planprogrammet. Det er ikkje gjort store endringar i dette dokumentet. Når det gjeld innspel til det vidare planarbeidet og vegvesenet sine merknader til desse, er dette noko som kommunen vil kunne kome attende til seinare.

Administrasjonen er samd med vegvesenet i at merknader som er kome inn etter fristen 20. desember kan takast med i det vidare planarbeidet. Merknadene som er kome inn i mars månad kan ikkje leggjast til grunn for eventuelle endringar i planprogrammet sidan vegvesenet hadde lukka denne fasen av planprosessen då merknadene kom inn. Merknadene kan likevel bidra til utfyllande informasjon i den neste fasen i planarbeidet, utforming av planframlegg. Vektinga av dei ulike merknadene vert gjort i den same fasen.

Vi finn grunnlag for å kommentere ein merknad frå vegvesenet. Statens vegvesen seier som kommentar til merknad frå eining for eigedom at: «Det er naturleg at Lindås kommune vedtek å leggje ned byggje- og deleforbod i dei traseane som planprogrammet viser skal utgreiast.» Punktet må diskuterast og vurderast meir inngåande før Lindås kommune tek stilling til å leggje ned forbod mot tiltak i traseane som skal utgreiast.



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Eldrerådet	
011/17	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	20.03.2017
	Levekårsutvalet	
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Frøydis Ones
	Arkivnr.: 17/910	Klassering:

Regional areal og transportplan for Bergensområdet 2017 - 2028 (RATP) - til begrensa høyring

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Formannskapet vedtek uttalen slik den ligg føre i saka.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldrerådet, og Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Levekårsutvalet, og Plan- og miljøutvalet. Formannskapet vedtek samla uttale frå Lindås kommune.

Bakgrunn

Fylkeskommunen har sendt RATP (regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017 – 2028) på ei begrensa høyring med merknadsfrist 1. april. Dei ber i brev av 17. februar i år spesielt om innspel på om planen er tilstrekkeleg tydeleg på korleis den vil bidra til å nå nasjonale og regionale klima- og miljømål. Dei ber i tillegg om innspel på prinsippet om differensiert arealforvaltning, og om det er viktige omsyn som bør vere gjeldande innanfor dei regionale vekstsonene, og som bør vere inkludert i retningslinene 4.4 til 4.9.

Dokumentet kan lesast på lenka: http://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar-under-arbeid/20_2_2017_avgrensa_hoyring.pdf

Ei overordna målsetting for RATP er at Bergensområdet skal vere ein berekraftig og konkurransedyktig vekstregion. Denne målsettinga byggjer m.a. på Parisavtalen som inneber forpliktingar om klimatilpassing og klimagassreduksjon. Hordaland fylkeskommune har vedtatt regional klimaplan med mål om utsleppskutt som er på nivå med dei nasjonale målsettingane.

Hovudpunkta i RATP

- Det skal satsast på regionsenterutvikling, med fortetting innanfor 5 km avstand frå regionsentert. Hovudveksten av bustader og arbeidsplasser bør kome i dette området
- Det skal vere rom for å byggje opp om lokalsentra og evtuellet etablere nye
- Hovudstruktur for kollektivsystemet i Bergensregionen vert definert, der Knarvik representerer ei nordleg grense. Hovuddelen av investeringar i kollektiv skal skje i dette definerte området. Innfartsparkering må lokalisertast inn til desse årene. Kommunar med regionale vekstsoner bør utarbeide strategi for å auke andel sykkel og gange.
- Kommunane skal sørgje for at det er eit heilskapleg bustadtilbod for alle livsfasar og behov, med utgangspunkt i lokal og regional demografisk utvikling. Arbeidet bør knyttast til kommuneplan og bustadprogram.
- Analysar viser at det er tilstrekkeleg arealreservar i gjeldande kommuneplanar til å dekke forventa vekst, men det er ikkje lagt ut nok arealreserver innan dei definerte regionale og lokale vekstområda, og behovet for nye arealreserver må vurderast der.
- Fortetting med kvalitet er viktig for å leggje til rette for leik, opphald, grønne lunger, landskapstrekk, trafikktryggleik, m.m. Kommunen må ta ei aktiv rolle i å definere korleis eit fortettingsområde skal utformast.
- RATP har som mål å bidra til meir føreseieleg tilgjenge på attraktive og gunstig lokaliserte næringsareal i Bergensområdet. Næringsareal har stor påverknad på transport utviklinga, difor bør desse planleggast etter prinsippet «Rett verksemd på rett stad» Det er naudsynt å leggje til rette for vidare vekst i arbeidsplassar, og det er tenleg at kommunane har romslege arealreserver og næringsareal av ulike typar.

Omtale av Lindås kommune i RATP

- Areal- og transport planlegginga i Lindås kommune må leggje til grunn planen med retningslinjer
- Vi får ei satsing i sentraene Lindås, Knarvik og Ostereidet
- Knarvik er med i tenkinga om fleirkjerna senterstruktur; der regionsentra og bydelssentra vert meir sjølvforsynte og utvikla med arbeidsplassar og tenester
- Større arbeidsplasskonsentrasjonar bør kome i Knarvik.
- Konsentrasjon av bustadutviklinga må kome i regionsenteret.
- I senterutviklinga bør det ikkje vere meir enn 2 km til næraste senter frå større busetnader, men det kan vere trong for å vurdere fleire lokalsentra i m.a. Lindås kommune som støttar opp om hovudstrukturen for kollektivsystemet, evtuellet utnyttar ledig kapasitet i kollektivsystemet i andre område.

- Ein bør leggje til rette for at den største veksten i busette og arbeidsplassar kjem knytt til regionsentra. Fordi det er lite truleg å få høg nok tettleik av busette og funksjonar til at det vil vere hensiktsmessig å spreie utbygginga på mange senter.
- Knarvik er merka av som ei regionalt vekstsona der hovudveksten av befolkningsutviklinga skal kome. I kommunar som ikkje har regionale vekstsoner kan det med fordel byggjast ut knytt til sentra.
- Knarvik bør leggje til rette for vesentleg vekst nært regionsenteret, og hovuddelen av veksten bør kome innanfor den regionale vekstsona. Resterande vekst bør i hovudsak kome i lokale vekstsoner, men etter prinsippet om differensiert arealforvaltning.
- Den regionale vekstsona i nord omfattar aksa mellom Knarvik og Frekhaug.
- Nye båttruter kan vurderast, her kan det vere mogleg å få til senterutvikling.
- Kommunane med regionale vekstsoner bør utarbeide ein strategi for å auke andelen sykkel og gange
- Fylkeskommunen har fått utarbeidd eit ABC kart for næringsområde, der Knarvik kjem ut som eit C1 område; definert som god tilgjengelegheit for bil og tungtrafikk (inntil 1 km frå overordna veg). Det er store moglegheiter for at nye kontorarbeidsplassar skal kome gjennom fortetting og transformasjon i senterområda. Sidan dette i stor grad vil omfatta areal som ligg i C område, vil det vere behov for nye areal til arealkrevjande verksemd.
- I planarbeidet er det gjennomført ein analyse der det er tatt utgangspunkt i alle område som ligg inntil 2 km frå overordna hovudvegnett. I Lindås kommune viser analysen relativt store areal langs E39 og fv 57 som indikerer at moglegheitene for å dekkje behovet for areal til arealkrevjande verksemd bør vere til stades.

Retningslinjer som grunnlag for motsegn til kommunale arealplanar frå statleg og regionalt forvaltningsnivå

Retningslinjene har følgjande hovudtema:

- Vidare planlegging, kunnskapsgrunnlag og prosess:
 - Medverknad, presisering av medverknad frå grupper som treng spesiell tilrettelegging
 - Kunnskapsgrunnlag og analysar, opplisting av arbeid som må gjennomførast i samband med rullering av arealdelen av kommuneplanen
- Senterstruktur og utbyggingsmønster:
 - Veksten i bustader og arbeidsplassar bør kome i regionale vekstsoner
 - Kommunen må setje krav til arealeffektiv utbygging og krav til rekkefølgje i utbygging av arealreservane. Sentrumsnære område bør prioriterast.
 - Utanfor regionale vekstsoner kan ein få utbygging for å oppretthalde gode tettstader og levande lokalsamfunn
 - Vurdere behovet for lokale vekstsoner, dvs areal i gangavstand til kollektivstopp og samstundes er i nærleik til kommunesenter eller lokalsenter definert av kommunane.
 - Nye utbyggingsområde bør utnytte eksisterande sosial og teknisk infrastruktur.
 - Lokale omsyn skal leggjast til grunn for prioritering av byggeområde i vekstsonene.

- Differensiert arealforvaltning:
 - Utbygging kan i regionale vekstsoner bli vektlagt sterkt i forhold til naturmangfald, landskap, landbruk og friluftsliv. Meir detaljerte føringar ligg i retningslinene 4.4 – 4.9.
 - Utanfor regionale vekstsoner skal det takast særleg omsyn til naturmangfald, landskap, landbruk og friluftsliv

- Bustadområde
 - Kommunane bør ha bustadreserve i samsvar med befolkningsprognosar for mellom 12 og 20 år.
 - Kommunane bør leggje til rette for eit variert tilbod av bustader i samsvar med regionale prognosar for hushaldssamansetnad
 - Kommunane bør prioritere kollektivorientert utbygging ved å i hovudsak lokalisere bustader, regionale og lokale vekstsoner og langs eksisterande kollektivtrasear.
 - Nye bustadområde på minst 15 einingar skal ha dokumentert trygg veg til grunnskule og til kollektivstopp
 - Sikre klimatilpassing og kvalitet i bustadområde

- Næringsareal og arbeidsplassar
 - Kommunane bør setje av ei arealreserve i arealdelen av kommuneplanen som dekkjer eit prognosebasert behov for næringsareal i minimum 12 år fram i tid, maksimalt 20 år. Kommunen må ta utgangspunkt i kva type næringsareal dei bør ta ansvar for å dekkje.
 - Prinsipp for lokalisering av tilsettintensive og/eller besøkintensive verksemder
 - Prinsipp for lokalisering av verksemder med allsidig verksemdsgrad
 - Prinsipp for lokalisering av arealkrevjande verksemd
 - Kommunen må stille krav til mobilitetsplan for planlegging av verksemd på over 5000m² og meir enn 50 tilsette.

- Transport
 - Rekkefølgekrav til utbygging av bustad- og næringsareal. Samordna i tid med utbygging av vegsamband, gang- og sykkelveg, og kollektivtiltak. Planar skal ha rekkefølgekrav dersom transport tilhøva ikkje er tilfredsstillande ut i frå omsyn til trafikktryggleik, tilrettelegging for gang- og sykkel og kollektivtransport.
 - Strategi for å auke andel sykkel og gange i regionale vekstsoner
 - Differensierte parkeringsføresegn i kommuneplanen
 - Utbygging av infrastruktur for sykkel høgt prioritert i regionale vekstsoner
 - Utbygging av infrastruktur for kollektivsystemet vert høgt prioritert innanfor hovudstrukturen av kollektivsystemet

VURDERING

Hordaland fylkeskommune har gjennomført eit krevjande arbeid med regional areal- og transportplan. Fleire av prinsippa og føringane som er innarbeidd i plan for Bergensområdet er lagt til grunn i vedtekne arealplanar i Lindås kommune. I områdeplan for Knarvik sentrum er det lagt til rette for transformasjon og fortetting der også gange og sykkel og er vektlagt. I arealdelen av kommuneplanen vart innspela til planarbeidet vurdert ut frå fleire målsettingar, m.a. nærleik til hovudvegnett. Lindås kommune arbeider saman med private aktørar med områderegeringsplan for Lonena i Knarvik, og for Ostereidet sentrum. Begge desse planane vil byggje opp om fortetting og vidare utvikling av både regionsenteret Knarvik og lokalsenteret Ostereidet. Lindås kommune byggjer med desse planane opp omkring hovudtenkinga i RATP.

Hovudstrategien i RATP må ikkje hindre at det i desentraliserte område av kommunen vert lagt til rette for ein viss grad av spreidd busetnad, for å oppretthalde ei vedlikehaldsvekst i område som historisk sett har hatt busetnad. Dette handlar mellom anna om lokal og kulturell tilhøyre til mindre stader i kommunen.

For Lindås kommune vil det også vere naturleg å byggje opp om kollektivtrafikken langs fv 57 til Lindås og E39 til Ostereidet. Med tilstrekkeleg busetnad langs desse hovudårene, vil ein på sikt kunne få betre kollektivtilbod.

Framlegg til RATP legg til grunn at arealkrevjande næringar skal leggjast i ytterkanten av Bergensområdet slik at dei meir sentrale områda kan nyttast til transformasjon med føremål bustadutvikling og fleire tilsetteintensive arbeidsplassar. Det kan stillast spørsmål ved om det er hensiktsmessig å leggje store areal i Lindås kommune til arealkrevjande verksemdar som skal tene heile Bergensområdet. Dette kan gje uheldige arealprioriteringar i Lindås kommune, og det kan påverke trafikkbiletet og forureiningssituasjonen langs vegane i kommunen og regionen. Konsekvensane av ei slik tilrettelegging, og berekrafta i ei slik utvikling må analyserast nærare før dette kan leggjast til grunn for den vidare utviklinga i Bergensområdet.

Dei sosiale dimensjonane er lite vektlagt i RATP. Universell utforming og folkehelse er nemnt. Men dei fysiske og arealmessige tilhøva er vektlagt i langt større grad enn sosiale tilhøve. Berekraftig utvikling handlar også om dei sosiale rammene for innbyggjarane i kommunen, og livskvalitet. At utbygging skal vektleggjast tyngre enn omsynet til naturmangfald, landskap, landbruk og friluftsliv i regionsenteret, jf retningslinene til RATP, vil difor kunne få uheldige konsekvensar. I eit berekraftig perspektiv vil det også vere viktig å leggje til rette for at innbyggjarar har gode møteplassar og leikeplassar nær bustaden, og at det er kvalitetar i nærmiljøet som gjer at dei ikkje vil søkje vekk for å utøve til dømes friluftsliv i kvardagen. Desse tilhøva bør presiserast nærare i retningslinene.

Det kan og tenkast at landbruksjord i nærleik av tettbygde strøk kan verte nytta på ein annan måte enn gjennom tradisjonelt jordbruk. Med større konsentrasjonar av menneske kan det også vere aktuelt med med annan bruk av landbruksjord i område opp til regionsenteret. I staden for å byggje ned landbruksjord, vil dette kunne vere kvalitetar på sikt.

Sjølv om det er ynskjeleg å få fleire innbyggjarar busett i regionsenteret, må vi ikkje sjå vekk frå at det er fleire dimensjonar som gjer at dette buområdet med tilgrensande område vert oppfatta som attraktivt, og at kvalitetar i buområdet bidreg til gode oppvekstmiljø, legg grunnlag for fysisk aktivitet og gir livskvalitet gjennom eit livsløp.

På same vis er det viktig at det i lokalsentera vert lagt til rette for utvikling av bustader og næringsaktivitet sjølv om dette kan gje konsekvensar for naturmangfald, landskap, landbruk og friluftsliv. For at eit mindre lokalsenter skal kunne utviklast til bærekraftig samfunn må ein kanskje vektleggje omsynet til utvikling sterkare i ein første fase. Å vektleggje fysiske kvalitetar, som ein kanskje har rikeleg av i omgjevnadene til desse sentraene, framfor utvikling vert difor ikkje heilt riktig. Retningslinene bør nyanserast også for utvikling av lokalsentra.

Retningslinene gir og konkrete føringar for utvikling av bustadområde. Mellom anna skal nye bustadområde ha dokumentert trygg veg til grunnskule og til kollektivstopp (retningsline 5.4). Planar skal ha rekkefølgekrav om transporttilhøva ikkje er tilfredsstillande ut i frå omsyn til trafikktryggleik, tilrettelegging for gang- og sykkel og kollektivtransport. (retningsline 7.1). Desse to er eksempel på retningsliner som er vanskeleg å forhalde seg til. Generelt sett må retningslinene knytast betre til utforming av arealdelen av kommuneplanen, (eller geografisk avgrensa kommunedelplanar). Retningslinene bør ikkje omfatta reguleringsplanar. Dei bør verte innarbeidd i overordna kommunale planar som reguleringsplanar skal byggje vidare på. Dette er viktig for å få føreseielege planprosessar.

Vedlagte saksdokument:

Avgrensa høyring - Regional areal- og transportplan for Bergensområdet	154058	14.03.2017
--	--------	------------

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost