



Innkalling
av
Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 23.05.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 11.00 - 21.00

Eventuelle forfall må meldast følgjande epost adresse: Folkevalde@lindas.kommune.no
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaring:

Kl. 08:30 Avreise frå Nordhordlandshallen

Kl. 09:15 Sjurset, sak 068/18

Kl. 11:00 Ordinært Plan- og miljøutvalsmøte

Sakliste

Saknr	Tittel
065/18	Godkjenning av innkalling og saksliste
066/18	Godkjenning av møteprotokoll – 25.04.2018
067/18	Delegerte saker
068/18	Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterande fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset
069/18	Klage på avslag på søknad om løyve til frådeling - gbnr 11/2 Hølleland
070/18	Klage på avvist søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvre
071/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 137/495 Alver
072/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
073/18	Søknad om dispensasjon til arealoverføring - gbnr 193/9 Mundal øvre
074/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

14. mai 2018

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
065/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/1387

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/1387

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 25.04.2018

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 25.04.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 12.00 - 15.45

Synfaringar:

kl. 08.45-09.15 Kvamme nedre sak 052/18

kl. 10.00-11.00 Titland søndre sak 053/18

Orientering:

- «Mellombels skyss stasjon i Knarvik» v/Arne Eikefet-prosjektleiar Stab samfunnsutvikling

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvalseiar
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Bent Risøy	KRF	Medlem
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Gro Anita Høgquist	Uavh	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Sæbjørg Hageberg Kjeka	KRF	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Vetlemøy Wergeland	KRF	Sæbjørg Hageberg Kjeka
Thomas Larsen	H	Ingrid J.Fjeldsbø

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Arne Eikefet- prosjektleiar Stab samfunnsutvikling, Christian Reinshol-rådgjevar Plan, Frøydis Ones-avdelingsleiar Plan , Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Kristin S. Nielsen-rådgjevar Plan, Marte H Eriksrud-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
048/18	Godkjenning av innkalling og saksliste
049/18	Godkjenning av møteprotokoll
050/18	Delegerte saker
051/18	Referatsaker
052/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 141/32 Kvamme nedre
053/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre
054/18	KDP E39 Flatøy-Eikefettunnelen - Alternativ K6
055/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID1263-201702
056/18	Fastsetting av planprogram for områdeplan for Ostereidet - planID 1263-201801
057/18	Mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206
058/18	Dispensasjon for arealoverføring og oppføring av sikringshytte og løyve til arealoverføring - gbnr 224/8 Fjelle
059/18	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 11/14 og 11/30 Hølleland
060/18	Søknad om dispensasjon og oppføring av tilbygg og carport til Eknes karosseri - gbnr 196/111 Midtgård
061/18	Klage på vedtak om oppføring av utebod - gbnr 137/614 Alver
062/18	Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til selskapslokale/overnatting, sjøbod til serveringslokale, oppføring av telt. flytebrygge og kai - gbnr 135/1 Smedholmen
063/18	Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterande fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset
064/18	Søknad om dispensasjon og løyve for riving og oppføring av fritidsbustad - gbnr 179/12 Leivestad

048/18: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring saksliste: 048, 049, 050, 051, 055, 052, 053, 063, 064, 054, 062, 056, 057, 058, 059, 060, 061/18.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 048/18 VEDTAK:

Innkalling og saksliste er godkjent.

049/18: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 21.03.2018 vert godkjent, samrøystes.

PM - 049/18 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte - 21.03.2018 er godkjent.

050/18: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Meldinga vert teke til orientering, samrøystes.

PM - 050/18 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

051/18: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Meldinga vert teke til orientering, samrøystes.

PM - 051/18 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

052/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 141/32 Kvamme nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.01.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

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

07.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Thomas Larsen-H:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.
Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - 028/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/H. Brunborg-Ap:

Eigedommen ligg i eit område avsett i kommuneplanens arealdel til heilårsbustadar og er ein av dei to siste eigedommane i området som er definert til fritidsbustad. I kommuneplanens arealdel er det ein intensjon at ein ikkje skal blanda fritidsbustadar og heilårsbustadar i same område. Statens Vegvesen har ikkje komme med innvendingar om omsøkt omgjerung, og det er etablert sikker gangveg frå eigedommen like til kommunesenteret Knarvik. Ved omgjerung vil ein få eit meir homogent bustadområde. Ettersom ein her berre vurderer dette området, ser uvalet ikkje at ein dispensasjon her gjer presedens for andre tiltak lengre utover Fv404. Kommuneplanens arealdel vert ikkje sett vesentleg til side ved ein dispensasjon. All naudsynt infrastruktur til heilårsbustad er stetta. Det er svært urimeleg at dei to siste eigedommane i eit allereie etablert felt skal måtta stå for eit større reguleringsarbeid for omgjerung av ein eller to eigedommar. Utvalet ser føremonene med omgjerung som klart større enn eventuelle ulemper og vil stette søknaden om omgjerung frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 052/18 VEDTAK:

Eigedommen ligg i eit område avsett i kommuneplanens arealdel til heilårsbustadar og er ein av dei to siste eigedommane i området som er definert til fritidsbustad. I kommuneplanens arealdel er det ein intensjon at ein ikkje skal blanda fritidsbustadar og heilårsbustadar i same område. Statens Vegvesen har ikkje komme med innvendingar om omsøkt omgjerung, og det er etablert sikker gangveg frå eigedommen like til kommunesenteret Knarvik. Ved omgjerung vil ein få eit meir homogent bustadområde. Ettersom ein her berre vurderer dette området, ser uvalet ikkje at ein dispensasjon her gjer presedens for andre tiltak lengre utover Fv404. Kommuneplanens arealdel vert ikkje sett vesentleg til side ved ein dispensasjon. All naudsynt infrastruktur til heilårsbustad er stetta. Det er svært urimeleg at dei to siste eigedommane i eit allereie etablert felt skal måtta stå for eit større reguleringsarbeid for omgjerung av ein eller to eigedommar. Utvalet ser føremonene med omgjerung som klart større enn eventuelle ulemper og vil stette søknaden om omgjerung frå fritidsbustad til heilårsbustad.

053/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.05.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følge. Grunngeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

07.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Sæbjørg H. Kjekka-Krf:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

Framlegget vart vedteke mot 2 røyster (T. Larsen-H og K. Vågstøl-H)

PM - 033/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegg frå M. Knudsen-Krf:

PMU gjev midlertidig dispensasjon på inntil to år frå plankravet i samband med bruksendring frå forsamlingslokale til rusomsorg gbnr 129/6 Titland søndre. Området som skal regulerast, er alt sett av til offentlig føremål. Tiltaket er retta mot ei svak samfunnsgruppe som har behov for dette tilbodet. Det kan vera utfordrande for desse dersom drifta stoppar opp med bakgrunn i plankravet. Vi føreset at andre krav til tiltaket vert følgd opp av tiltakshavar. PMU ser fordelane som klart større enn ulempe.

Famlegget fekk 3 røyster og fall (Krf)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Ap, Sp, Uavh, H)

PM - 053/18 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.05.2017 vert oppretthalddt. Klagen vert ikkje tatt til følge. Grunngeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

054/18: KDP E39 Flatøy-Eikefettunnelen - Alternativ K6

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet gjev sin tilslutning til K6-3, som ei presisering av vedtak i PMU 19. september 2017 (sak 091/17).

.....

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Orientering til saka v/Jannicke Netaland Olsen-prosjektleiar Statens vegvesen og Frode Moen Aarland-Statens vegvesen.

Fellesframlegg v/T. Larsen-H:
Som rådmannen sitt framlegg med tillegg:

Tilslutningen er på følgende vilkår:

Det forutsettes at prosjektet kan bygges ut i etapper, der fv57 og E39 kan være uavhengig av hverandre i størst mulig grad i forhold om finansiering og utbygging.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 054/18 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet gjev sin tilslutning til K6-3, som ei presisering av vedtak i PMU 19. september 2017 (sak 091/17).

Tilslutningen er på følgende vilkår:

Det forutsettes at prosjektet kan bygges ut i etapper, der fv57 og E39 kan være uavhengig av hverandre i størst mulig grad i forhold om finansiering og utbygging.

055/18: 2. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID1263-201702

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret reguleringsplanen for E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring, gnr. 188, bnr. 66, 69, 114, 222, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl, med plan-ID: 1263-201702, med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 10.04.2018 og føresegner datert 16.04.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Krf, Ap, Sp), mot 4 røyster (H, Uavh)

PM - 055/18 INNSTILLING:

Innstilling frå PMU - 25.04.2018:

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret reguleringsplanen for E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring, gnr. 188, bnr. 66, 69, 114, 222, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl, med plan-ID: 1263-201702, med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 10.04.2018 og føresegner datert 16.04.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

056/18: Fastsetting av planprogram for områdeplan for Ostereidet - planID 1263-201801

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 4-1 og § 12-9, fastset Plan- og miljøutvalet planprogrammet for områdeplanen for Ostereidet, med planID 1263-201801.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen har følgjande tillegg til rådmannen sitt framlegg til vedtak: Følgjande endring skal leggjast inn i planprogrammet, side 11, framdriftsplan: Første gongs handsaming i plan- og miljøutvalet skal endrast til januar 2019. Dette medfører og tilsvarande forskyving for dei etterfølgjande punkta i framdriftsplanen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 056/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 4-1 og § 12-9, fastset Plan- og miljøutvalet planprogrammet for områdeplanen for Ostereidet, med planID 1263-201801 med endring:

Følgjande endring skal leggjast inn i planprogrammet, side 11, framdriftsplan: Første gongs handsaming i plan- og miljøutvalet skal endrast til januar 2019. Dette medfører og tilsvarende forskyving for dei etterfølgjande punkta i framdriftsplanen.

057/18: Mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206. Føresegner datert 13.04.2018 og plankart datert 20.03.2018 vert lagt til grunn.

.....

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Karl Vågstøl-H sa seg ugild grunna kundeforhold og gjekk difor frå under handsaming av denne saka.

Framlegg frå Ap, Sp, Krf:

PMU er positive til endringa av trasé i reguleringsplanen, men saka vert sendt attende til tiltakshavar og PMU ber om at fortau vert regulert inn langs hovudtraseen (F_SKV1 og F_SKV2) gjennom planområdet mot Alver Næringsområde sør.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Ap, Krf, Sp)

Rådmannen sitt framlegg fekk 3 røyster og fall (T.Larsen-H, A.Høgquist-Uavh, A.Dyngen-Uavh)

PM - 057/18 VEDTAK:

PMU er positive til endringa av trasé i reguleringsplanen, men saka vert sendt attende til tiltakshavar og PMU ber om at fortau vert regulert inn langs hovudtraseen (F_SKV1 og F_SKV2) gjennom planområdet mot Alver Næringsområde sør.

058/18: Dispensasjon for arealoverføring og oppføring av sikringshytte og løyve til arealoverføring - gbnr 224/8 Fjelle

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og avstand til vassdrag i punkt 5.5 kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av eit areal på ca. 1000 m² og etablering av sikringshytte. Løyve til dispensasjon vert gjeve på vilkår av at:

1. Det ikkje vert etablert støttemur eller fyllingar ved etablering av sikringshytta.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 m og 20-4 vert det gjeve løyve til arealoverføring av ca 1000 m².

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9. Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 058/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og avstand til vassdrag i punkt 5.5 kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av eit areal på ca. 1000 m² og etablering av sikringshytte. Løyve til dispensasjon vert gjeve på vilkår av at:

1. Det ikkje vert etablert støttemur eller fyllingar ved etablering av sikringshytta.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 m og 20-4 vert det gjeve løyve til arealoverføring av ca 1000 m².

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9. Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

059/18: Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 11/14 og 11/30 Hølleland

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av areal på ca. 800 m2 som tilleggsareal til bustadeigedom på gbnr 11/14 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av eit areal på om lag 800 m2 frå eigedom gbnr 11/30 til eigedom gbnr 11/14. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 059/18 VEDTAK:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av areal på ca. 800 m2 som tilleggsareal til bustadeigedom på gbnr 11/14 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av eit areal på om lag 800 m2 frå eigedom gbnr 11/30 til eigedom gbnr 11/14. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid

med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

060/18: Søknad om dispensasjon og oppføring av tilbygg og carport til Eknes karosseri - gbnr 196/111 Midtgård

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen pkt. 1.1 og arealføremålet LNF for oppføring av tilbygg og carport.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg og carport på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 060/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen pkt. 1.1 og arealføremålet LNF for oppføring av tilbygg og carport.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg og carport på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.01.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

061/18: Klage på vedtak om oppføring av utebod - gbnr 137/614 Alver

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 08.02.18 om løyve til oppføring av utebod vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 061/18 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 08.02.18 om løyve til oppføring av utebod vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

062/18: Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til selskapslokale/overnatting, sjøbod til serveringslokale, oppføring av telt. flytebrygge og kai - gbnr 135/1 Smedholmen

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19- 2 og 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremålet LNF, arealføremål i sjø og frå plan- og bygningslova § 1-8 i inntil 2 år for følgjande tiltak:

1. Bruksendring av fritidsbustad (omtalt som hovudhus i søknaden) til selskapslokale/kafé/overnatting
2. Bruksendring av naust/sjøbu til bar/skjenkelokale
3. Kai mot aust med mål på 17x4 meter
4. Flytebrygge vest på holmen målsett til 24 meter
5. Frittstående telt vest på holmen, plassert mellom sjøbu og flytebrygge. Mål 9x6 meter.
6. Takoverbygg på platting i tre ved hovudhuset 6x3,4 meter.
7. Treplattung langs sjøbu som skal få endra bruk til bar/skjenkelokale. Det vert gjeve dispensasjon til treplattung på vilkår av at denne vert redusert i omfang og kun vert ført opp i same lengde som fasade på sjøbua mot nord.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- At det ligg føre skriftleg avtale med Lindås kommune om rett til bruk av parkeringsplass på gbnr 132/5

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

T.Larsen-H sa seg ugild grunna familieforhold og gjekk difor frå under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 9 røyster (Ap, Sp, Krf, Uavh, K. Vågstøl-H)

PM - 062/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19- 2 og 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremålet LNF, arealføremål i sjø og frå plan- og bygningslova § 1-8 i inntil 2 år for følgjande tiltak:

1. Bruksendring av fritidsbustad (omtalt som hovudhus i søknaden) til selskapslokale/kafé/overnatting
2. Bruksendring av naust/sjøbu til bar/skjenkelokale
3. Kai mot aust med mål på 17x4 meter
4. Flytebrygge vest på holmen målsett til 24 meter
5. Frittstående telt vest på holmen, plassert mellom sjøbu og flytebrygge. Mål 9x6 meter.
6. Takoverbygg på platting i tre ved hovudhuset 6x3,4 meter.
7. Treplating langs sjøbu som skal få endra bruk til bar/skjenkelokale. Det vert gjeve dispensasjon til treplatingen på vilkår av at denne vert redusert i omfang og kun vert ført opp i same lengde som fasade på sjøbua mot nord.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

- At det ligg føre skriftleg avtale med Lindås kommune om rett til bruk av parkeringsplass på gbnr 132/5

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

063/18: Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterande fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering av kjellar til fritidsbustad, oppføring av takoverbygg ved inngangsparti, terrasse og uthus/grillhus, etablering av biloppstillingsplass og støttemur og tilkomstveg vist som alternativ 2 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8

- Dispensasjonen er gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve med heimel i veglova til utvida

bruk av avkjørsel til kommunal veg.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for plassering av hytte og takoverbygg med ein minsteavstand til nabogrense på 2,04 meter mot gbnr 113/7.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for oppføring av biloppstillingsplass og støttemur i nabogrensa mot 113/2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 1-8 vert dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedhus og redskapshus avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Tilleggsdokumentasjon vedkomande tidligare innsendt søknad gbnr 113/18 Sjurset vart ettersendt utvalet 19.04.2018.

Framlegg frå T. Larsen-H:

Saka vert utsatt og utvalet bed om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 063/18 VEDTAK:

Saka vert utsatt og utvalet bed om ei synfaring.

064/18: Søknad om dispensasjon og løyve for riving og oppføring av fritidsbustad - gbnr 179/12 Leivestad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og avstand til vassdrag i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl. § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn til riving og oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 2013/610 i vedtak datert 29.07.2013.

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

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8 og byggesaksforskriften § 6-8 vert tiltakshavar godkjent som sjølvbyggjar som utførande av grunn- , betong- og tømrararbeid.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PM - 064/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og avstand til vassdrag i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny fritidsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl. § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn til riving og oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 2013/610 i vedtak datert 29.07.2013.

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

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8 og byggesaksforskriften § 6-8 vert tiltakshavar godkjent som sjølvbyggjar som utførande av grunn- , betong- og tømrararbeid.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
067/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	18/1387

Delegerte saker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
199/18	Ferdigattest garasje og mur - gbnr 185/189 Isdal
180/18	Avslag på søknad om dispensasjon for flytebrygge - gbnr 117/28 Rosnes
188/18	Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av anneks til fritidsbustad - gbnr 84/26 Kvalvågnes
203/18	Avslag på søknad om garasje og veg - gbnr 134/115 Hilland
187/18	Avvist søknad om frådeling av naustparsell - gbnr 20/2, 20/3, 20/5 og 20/66 Hindenes indre
217/18	Avvist søknad om frådeling av naustparsell - gbnr 233/1 Eide indre
213/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av einebustad med garasje - gbnr 185/298 Isdal
182/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 92/32 Træland
069/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av naust og båtopptrekk - gbnr 238/1 Eknes indre
134/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/73 Gjervik ytre
210/18	Ferdigattest - gbnr 177/16 Nesse
207/18	Ferdigattest for einebustad - gbnr 102/132 Vabø
212/18	Ferdigattest for einebustad med garasje - gbnr 137/785 Alver
178/18	Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 60/41 Langenes
181/18	Ferdigattest garasje - gbnr 196/56 Midtgård
196/18	Ferdigattest for garasje - gbnr 196/162 Midtgård
218/18	Ferdigattest for tilbygg til bustad - gbnr 214/110 Fyllingsnes
211/18	Ferdigattest for tomannsbustad - gbnr 123/138 Risa
223/18	Ferdigattest tomannsbustad - gbnr 123/100 Risa

175/18	Ferdigattest uthus - gbnr 238/26 Eknes indre
191/18	Igangsettingsløyve 2 - VRU-anlegg - gbnr 127/97 Mongstad
177/18	Igangsettingsløyve II tilbygg - gbnr 18/5 Toft
184/18	Klagen på løyve til oppføring av tilbygg til bustad vert avvist - gbnr 137/127 Alver
173/18	Løyve til arealoverføring - gbnr 108/188 Lindås
221/18	Løyve til arealoverføring - gbnr 127/131 Mongstad
183/18	Løyve til endring - gbnr 188/757 Gjervik ytre
222/18	Løyve til endring av godkjent tiltak - gbnr 137/796 Alver
174/18	Løyve til igangsetjing av grunn- og betongarbeid - gbnr 137/807 Alver
216/18	Løyve til oppføring av hytte - gbnr 62/53 Tofting
170/18	Løyve til oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 141/84 Kvamme nedre
195/18	Løyve til oppføring av anneks - gbnr 139/4 Tveiten nedre
197/18	Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 168/3 Eikeland søndre
186/18	Løyve til oppføring av driftsbygning landbruk - gbnr 206/3 Kålås
190/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 123/95 Risa
167/18	Løyve til oppføring av tilbygg og carport - gbnr 137/578 Alver
189/18	Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande driftsbygning - gbnr 61/2 og 61 Skotsund
205/18	Løyve til oppføring av tilbygg,balkong,fasadeendring - gbnr 227/4 Molvik
215/18	Løyve til oppføring av tilbygg/påbygg til bustad - gbnr 134/340 Hilland
214/18	Mellombels bruksløyve - gbnr 60/15 Langenes
192/18	Mellombels bruksløyve for fritidsbustad - gbnr 11/64 og 11/85 Hølleland
200/18	Mellombels dispensasjon og løyve til flytting av Telesentral - gbnr 188/668 Gjervik ytre
176/18	Mellombels løyve for lekter for fortøying - gbnr 202/42 Hjelmås
194/18	Rammeløyve til oppføring av sikringshytte - gbnr 224/10 Fjelle
202/18	Svar på førelegging av tiltak - nettstasjon - gbnr 172/10 og 66 Hopland
179/18	Tillatelse på vilkår til avkjørsel fra kommunal veg - Utvida bruk av avkøyrsløp - gbnr 55/39 Bruvoll
628/17	Utsleppsløyve for fritidsbustad- gbnr 11/64 og 11/85 Hølleland
201/18	Vedtak om seksjonering - gbnr 123/136 Risa
206/18	Vedtak om seksjonering gbnr 123/138 Risa

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
063/18	Plan- og miljøutvalet	PS	25.04.2018
068/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	17/1179

Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterende fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset

Vedlegg:

Oversiktskart 113.18Etterspurd tilleggskart dokumentasjon vedk tidligere innsendt søknad - gbnr 113/8 SjursetTilleggskart dokumentasjon i forbindelse med tidligere innsendt søknadKlage på tiltak og nabovarsel - gbnr 113/18 SjursetSkjøteErklæringVedk nabovarsel for tiltak på eiegen - gbnr 113/18 SjursetYtterlegare forlenging av frist for innsending av tilleggskart dokumentasjon - gbnr 11318 SjursetVedk innsending av tilleggskart dokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetForlenging av frist for innsending av tilleggskart dokumentasjon - gbnr 11318 SjursetTilbakemelding på frist - gbnr 113/18 SjursetNy frist for innsending av tilleggskart dokumentasjon - gbnr 11318 SjursetSvar på førespurnader vedkomande nabovarsling - gbnr 11318 SjursetSak 171179 - 1727312. GbnrVedk manglande nabovarsling - gbnr 113/18 SjursetManglande nabovarsling 10.08.2017Ber om utsatt frist for innsedning av tilleggskart dokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetFørebels svar - trong for tilleggskart dokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetManglande nabovarsling - gbnr 113/18 SjursetManglande nabovarslingSvar på førespurnad - gbnr 11318 SjursetSV 1718657 Førebels svar på førespurnad om saksgang - gbnr 11318 SjursetSøknad om dispensasjonar - gbnr 113/18 SjursetGnr.113-bnr.18, Spjotøyvegen 110. Søknad om dispensasjon og søknad om tiltakOversending av dispensasjonsøknad til uttale - gbnr 11318 SjursetKopi av dokumenter gbnr 11318 SjursetFørebels svar på førespurnad om saksgang - gbnr 11318 SjursetDispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 1114 Skårnes

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering av kjellar til fritidsbustad, oppføring av takoverbygg ved inngangsparti, terrasse og uthus/grillhus, etablering av biloppstillingsplass og støttemur og tilkomstveg vist som alternativ 2 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8

- Dispensasjonen er gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve med heimel i veglova til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for plassering av hytte og takoverbygg med ein minsteavstand til nabogrense på 2,04 meter mot gbnr 113/7.

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for oppføring av biloppstillingsplass og støttemur i nabogrensa mot 113/2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 1-8 vert dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedhus og redskapshus avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 063/18

PM - behandling:

Tilleggsdokumentasjon vedkomande tidligare innsendt søknad gbnr 113/18 Sjurset vart ettersendt utvalet - 19.04.2018.

Framlegg frå T. Larsen-H:

Saka vert utsatt og utvalet bed om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Saka vert utsatt og utvalet bed om ei synfaring.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Administrasjonen vil handsame sjølve byggesaka dersom det vert gjeve dispensasjon.

Saksopplysningar

Eigedom: 113/18

Adresse: Spjotøyvegen 110

Tiltakshavar/eigar: Irene Eline Valøen Sørli

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for legalisering av bygd kjellar på fritidsbustad, takoverbygg ved inngangsparti, terrasse med uthus/grillhus, tilkomstveg og parkeringsplass med støttemur. Det er søkt om tilkomstveg til eigedommen, søknaden omfattar to alternative trasear for tilkomstveg og parkering til eigedommen. Vidare vert det søkt om dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedbod og redskapsbod. Det er etablert ringmur til desse bygga på eigedommen.

Oversikt over tiltaka det vert søkt om:

1. Takoverbygg til inngangsparti mot aust bruksareal (BRA) på 6,8 m²
2. Underetasje/kjellar til hytte med BRA på 88 m² og endra fasade:

Ansvarleg søkjar sin forklaring til tiltaket:

«Kjelleretasjen ble etablert som følger av stedlige forhold som ble avdekket underveis i grunnarbeidet. Det viste seg bl.a. at terrengforhold/byggbar grunn var annerledes enn man først antok. Høydeforskjeller lokalt på tomten gjorde det vanskelig å etablere ringmur som fundament for hytten, da dette ville ha medført steinfylling under mur for å kompensere for varierende terreng. Det ble dermed tatt en beslutning på byggeplass om å bygge kjellermurer i stedet for å demme opp med steinmasser. Dette resulterte i en kjeller med etasjehøyde (netto) på ca. 2,10m. Kjelleretasjen har et samlet bruksareal (BRA) på 88,0m².

Kommunen ble ikke varslet om dette, og endring fra ringmur til kjeller medførte også en annen fasadeløsning enn det som opprinnelig var omsøkt og godkjent. Ved mellom godkjent tegning som viser fasade mot nord og dagens fasade, ser

man at terrenmlinjen er endret og at kjelleren i dette området har fått dør og vindu.

Terrassedør i hyttens hovedetasje er ikke etablert (flyttet til vest-fasaden), og vindusplasseringen er justert/endret.»

3. Terrasse med grillhus/uthus mot vest med bygd areal (BYA) på 99 m², bruksareal for uthus er på 14,9 m².

I søknaden står det:

Terrasse inkl. uthus og åpen trapp mot nord dekker et samlet bebyggt areal (BYA) på 99,0m². Uthuset har innv. mål tilsvarende (l x b) 4,3m x 3,4m. Dette gir et bruksareal (BRA) på 14,6m².

Terrassen er bygget delvis på terreng/fyllmasser i sør og inn mot hyttens yttervegg, og delvis på søyler i fremkant mot vest og i forlengelsen av hyttens fasadeliv mot nord. I nord er terrassens konstruksjon kledd med liggende trekledning («villmarkspanel») tilsvarende hyttens yttervegger. Det er i dette området høydeforskjell mellom terreng og terrassegulv er størst (ca. 1,7m). Netto høyde mellom terreng under terrassen og underkant bjelkelag på terrassen er på maks. 1,50m i dette området, og «hulrommet» strekker seg ca. 2,5m innover fra nord-fasaden, til terrassegulvet møter steinfylling/terreng. Søylekonstruksjonen mot vest er fundamentert på stein/terreng med varierende høyder, da terrenget på denne delen av tomten skrår relativt bratt ned mot naustrekken langs sjøen.

Uthuset har saltaksform, med møne i terrassens lengderetning (vinkelrett på

fritidsboligen). Taket har en noe brattere vinkel enn hyttetaket, men fremstår med gode proporsjoner i forhold til lengde og høyde på side –og gavlvegger. Uthuset har liggende vinduer mot øst og vest, samt foldedører mot terrassen.

4. Vedbod BYA 7,2 m2, BRA 5,8 m2
5. Redskapsbod BYA 17,2 m2, BRA 14,9 m2
6. Parkeringsplass med BYA på 25 m2
7. Støttemur til parkeringsplass, høgd frå 90 cm til 1,4 meter.
8. Tilkomsveg, 2 alternativ

Det vert vist til vedlagte søknad der det er gjort greie for dei ulike tiltaka med fotodokumentasjon.

Samla utnyttingsgrad (TU) for eigdommen med alle omsøkte tiltak er i søknaden opplyst til 16,5%, og samla % bygd areal er 19,6%.

Historikk

Sak vedkomande utførte tiltak på denne eigdommen har ein lang historikk. Lindås kommune har vore involvert i saka i fleire rundar. I seinare tid har saka lagt på vent hjå kommunen i påvente av innsending av søknad.

Nabovarsel

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

Ved innsending av søknad mottatt 05.04.2017 låg det med nabomerknad frå eigar av gbnr 113/19, Kjellaug og Per Samuelsen og frå gbnr 113/7, John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjurseth i brev datert 04.12.2016.

I merknaden er det vist til:

- Tidlegare oppfølging og dialog i saka kring allereie utførte tiltak på eigdommen
- At det er lagt fram uriktige opplysningar i søknaden
- At det ligg føre avvik
- Det vert vist til at tiltakshavar tar seg til rette og utfører søknadspliktige tiltak
- Nabovarselet vert «avvist» og det vert vist at det manglar rett dokumentasjon til handsaming av søknadane.

Merknaden er kommentert av ansvarleg søkjar og tiltakshavar i brev datert 03.10.2017

I brev frå eigar av gbnr 113/19 og 113/7 datert 10.08.2017, vart det vist til at dei til at dei ikkje var varsla om søknaden. Etter det vi kan sjå av det innsendte materialet, er naboane varsla

og har gjeve merknad til søknaden. Dette er og stadfesta av ansvarleg søkjar.

I samband med endring av søknaden som følgje av to alternativ for tilkomst og vegtrasé, vart det sendt ut nytt nabovarsel. Det er motteke 3 nabomerknadar i samband med det varselet.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 113/19 Kjellaug og Per Samuelsen i brev mottatt 13.02.2018.

Det ligg føre merknad frå medeigar i gbnr 113/22 Møyfrid Låstad Johnsen i brev mottatt 13.02.2018.

I merknadane er det vist til forhold vedkomande vegrett, at tiltakshavar over tid har tatt seg til rette på eigedommen sin og at dei meiner at det er vegtrasé alternativ 1 som må veljast. Det er lagt fram forhold som gjeld vegrett, tidlegare skøyter og spørsmål og gyldighet eller manglande gyldighet av desse.

Eigar av gbnr 113/7, John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjuseth, har i brev datert 12.02.2018 kome med merknad. I merknaden er det vist til sakshistorikk og det vert vist til at omsøkte alternativ 1 for vegtrasé ikkje er i samsvar med det jordskifteretten har lagt til grunn. Det vert vist til oppført mur i grensa til sjøvegen, og at denne hindrar framkommelighet på sjøvegen Nabo skriv at han aksepterar alternativ 2 som vegtrasé, og viser elles til historikk kring saka tilbake i tid og privatrettslege forhold.

Merknadane er kommentert av ansvarleg søkjar og tiltakshavar i brev datert 26.02.2018. Det vert vist til tilsvaret til merknadane punktvis under.

Kommentar til merknad frå gbnr 113/19, Samuelsen:

- Forhold kring vegrett til gbnr 19 over bnr 18
- Tiltakshavar er ikkje samd i Samuelsen sin påstand når det gjeld vegrett og kva som har lagt til grunn i skøyte.

Kommentar til merknad frå gbnr 113/22, Johnsen:

- Tilbakemelding på bruk av veg og brukars oppførsel
- Tiltakshavar meiner han ikkje har tatt seg til rette på Sjøvegen, og meiner at skøyte gir rett til dette.

Kommentar til merknad frå gbnr 113/7, Walderhaug og Sjurseth:

- Informasjon om kvifor vegtrasé alternativ 1 vart søkt om no
- Kommentar til ansvarleg søkjar si rolle i saka
- Tiltakshavar har gjort greie for den etablerte biloppstillingsplassen og tilstand på sjøvegen
- Når det gjeld vassmengder som nabo viser kjem i vegen, meiner tiltakshavar at det ikkje skuldast etablert biloppstillingsplass

Nabomerknadar og tilsvar til desse er lagt ved i sin heilskap som vedlegg til sakspapiret.

Tilkomst, avkøyrslé og parkering

Det er søkt om to alternative tilkomstveggar og etablering av parkeringsplassar. Dette på bakgrunn av avgjerd i Jordskifteretten

Det er etablert ein veg til nausta, det som er vist som alt. 2, denne vert omtalt som sjøvegen.

Alternativ 1 føreset bruk av same avkjørsel frå kommunal veg, men ny vegtrasé og areal for parkering på gbnr 113/18.

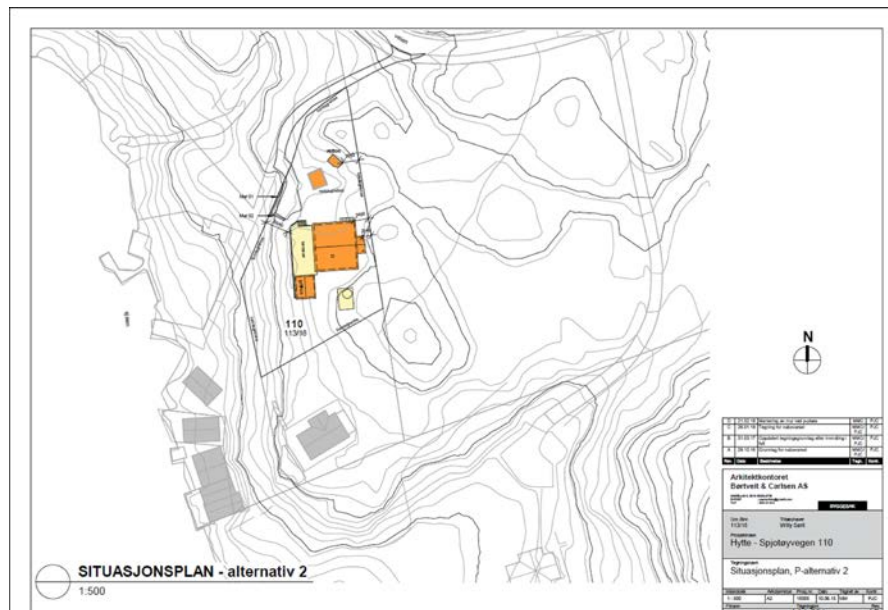


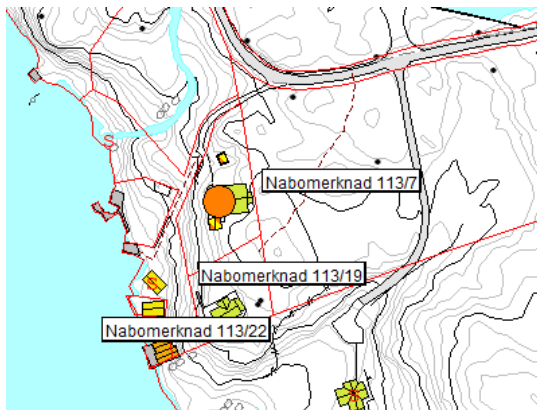
Veg – trasé 1



Veg – trasé 2

Planstatus

Kart/Foto



Oversiktsfoto 2015

Dispensasjon

Det er sendt inn søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå byggeforbudet i 100 meters beltet langs sjø for alle tiltaka.

Det er og søkt om dispensasjon frå punkt 2.13 i kommunedelplanen når det gjeld storleik på fritidsbustad. Denne føresegna gjeld kun i byggeområde, og gjeld ikkje for omsøkte tiltak i LNF område. Denne dispensasjonen går ut.

Når det gjeld plassering av fritidsbustaden og takoverbygget ved inngangsparti, så er det plassert nærare nabogrensa mot gbnr 113/7 enn 4 meter. Det er søkt dispensasjon frå pbl § 29-4 med ein minste avstand frå takoverbygg til nabogrensa med 2,04 meter.

For grunngjeving og vurderingsmoment vert det vist til dei vedlagte dispensasjonssøknadane.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og planavdelinga i kommunen. Det er ikkje motteke uttalar i saka.

Vurdering

Dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen og pbl § 1-8

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 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 innfor 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.

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

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast

Under vert dispensasjon vurdert for dei ulike tiltaka.

1. Takoverbygg til inngangsparti

I søknaden er mellom anna lagt fram følgjande grunngjeving: "

«Del av eiendommen hvor tiltaket er utført kan ikke utnyttes til annet enn tilkomst til inngang og generell tilgang rundt hytten. Tiltaket vurderes derfor ikke å påvirke allmenne interesser eller ferdsel i negativ forstand. Tilstøtende terreng fremstår som eksisterende, og tiltaket er etter søkers skjønn utført på en tiltalende måte både i forhold til bebygde og naturgitte omgivelser. Vi kan derfor ikke se at hensyn bak lovbestemmelsene gitt av Pbl blir

tilsidesatt ved et evt. positivt vedtak på søknaden.»

Takoverbygget er knytt til eksisterande fritidsbygning og er plassert på fasaden som vender vekk frå sjø. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet eller strandsonevernet vert skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon. Vidare ser ein fordelane ved etablering av overbygget, og støttar dei argumenta som søkjar har lagt fram.

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

2. Underetasje/kjellar til hytte

Ansvarleg søkjar har gjort greie for bakgrunnen for korleis fritidsbustaden fekk endra utforming ved at det vart etablert kjellar. Endringa gjev eit endra bruksareal på 88 m².

På bakgrunn av at det alt er gjeve løyve til oppføring av fritidsbustad på eigedommen, så vil ikkje ein underetasje føra til vesentleg endra utforming eller verknad av bygningen for omgjevnadane. Eigedommen framstår som privatisert, all den tid det er ført opp ein fritidsbustad og bruken er etablert.

Omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet er vurdert å ikkje bli skadelidande som følgje av tiltaket.

Når det gjeld oppført kjellar er det eit tiltak som ikkje let seg reversere, utan at heile hytta vert riven. Vidare vert det lagt vekt på at fritidsbustaden framstår som godt tilpassa eigedommen og terrengtilhøva.

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

3. Terrasse med uthus/grillhus

I søknaden er det lagt fram følgjande grunngjeving:

«Både terrasse og uthus er gitt en helhetlig utforming i tråd med hyttens uttrykk og

materialbruk. Uthuset er orientert med møneretning som ligger vinkelrett på hyttens tak, og

dette vurderes som et godt grep i forhold til tiltakets høydevirkning sett fra sjøen (vest) og

fra øst. Tiltakene har også en høy bruksverdi i forhold til beliggenhet og orientering.

Terrasse og uthus mot terreng i sør-øst.

Sett i forhold til intensjonene ved lovverket for å hindre nedbygging/uheldig utbygging i

LNF-området, er det vår vurdering at tiltaket ved dets plassering og utforming ikke

beslaglegger del av eiendommen som er verdifull for andre enn tiltakshaver selv. Dette

begrunnes med at naturlig del av landskapet i dette området allerede var påvirket av

grunnarbeid i forbindelse med oppføring av hytten, og at tiltaket i seg selv også kan

medvirke til at hyttens vestgavl fremstår som mindre dominerende i landskapet, spesielt

sett fra sjøen. Etter vår mening blir ikke hensyn bak lovbestemmelsene vesentlig tilsidesatt

ved et evt. positivt vedtak på søknaden.

I forhold til presedensvirkning som et evt. positivt vedtak vil kunne ha, så mener vi at hver

søknad om dispensasjon må behandles spesielt i forhold til tomt og utforming/plassering

av omsøkt tiltak. Derfor er det ikke gitt at dette spesielle tiltaket skal være direkte

sammenlignbart med vurdering av andre dispensasjonssaker.»

Omsøkte terrasse med uthus er eit stort tiltak, med samla BYA på 99m². Tiltaket er plassert mot vest og mot sjø.

I vurdering av omsyna bak LNF føremål ser ikkje administrasjonen at dei vert sett til side som følgje av tiltaket, jf. skildringa til ansvarleg søkjar.

Når det gjeld vurdering av strandsonevernet, så er dette eit stort nytt tiltak i strandsona

der det er eit byggeforbod.

Omsøkte eigedom er bygd med fritidsbustad og er allereie privatisert. Eigedommen ligg på ein høgde, slik at verknaden av fritidsbustaden sett frå sjø, med eller utan terrassen, vert vurdert som liten. Området der terrassen og uthuset er plassert vil ikkje vera eit område av verdi for ålmenta, då det vert vurdert som innmark. Vidare vil det vera meir naturleg for ålmenta å nytta strandlina og areala der.

Det vert og vist til at det på gbnr 111/4 i 2014 vart gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og byggegrense mot sjø for oppføring av tilbygg. Tilbygget var riktignok mindre enn det som det er søkt om i denne saka, men vurderinga som vart lagt til grunn gjer seg gjeldande i denne saka og.

Administrasjonen ser at det er lagt fram argument frå sækjar som viser fordelane for sækjar at terrassen og uthus vert godkjent. Vi legg hans moment til grunn i vår vurdering.

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

4. Frittliggjande redskapsbod og vedbod

I grunngjevinga til dispensasjonssøknaden står det:

«Redskapsboden er planlagt med et bruksareal (BRA) på 14,9m², og vedboden med et

Det vises til vedlagte tegninger i forhold til bodenes form og uttrykk. Materialbruk og

kledningstype samsvarer med øvrig bygningsmasse på tomten. Dette gir eiendommen et

helhetlig preg, og ofte fremstår slike mindre «anneks» som en visuell berikelse av

områdets visuelle inntrykk – spesielt når plassering og utforming er gjennomført på

tomtens premisser, i stedet for at det er terrenget som må vike for tiltaket.

Isolert sett vurderes dette tiltaket som godt planlagt, og valgt plassering fremstår som

harmonisk i forhold til de naturgitte omgivelsene. Det er også et poeng at gangtilkomst til bodene er løst på samme måte som parkeringsplassen nedenfor planlagt redskapsbod.

Ved tiltakets plassering i terreng slik vist på bildene, vil det ikke bli snakk om silhuettvirkninger sett fra nedsiden/sjøen. Bodene står ikke på linje med, eller har samme retning som hytten. I dette tilfellet bidrar dette til en variasjon og frodighet som etter søkers vurdering beriker eiendommens visuelle kvalitet. Slike tiltak foretrekkes fremfor f.eks. å utvide hovedbygning (hytte) for å løse funksjonsbehovet som er den egentlige bakgrunnen for tiltakshavers ønske om å gjennomføre dette tiltaket.

Tiltaket er satt i gang uten godkjent vedtak fra Lindås kommune, og er således å betrakte som ulovlig. Dersom det ikke gis tillatelse til å gjennomføre tiltaket, vil imidlertid en «reversering» i form av tildekking/igjenfylling av grunnarbeidet kunne gjennomføres uten at dette gir stygge sår i landskapet.

Hvis man ser bort fra at tiltaket er igangsatt uten tillatelse, er det søkers vurdering at redskapsbod og vedbod er godt planlagt i forhold til plassering i terreng – på terrengets premisser. Tiltaket vil etter vår mening være en visuell berikelse av eiendommen, i tillegg til klare bruksmessige fordeler for tiltakshaver. Hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra er etter vår vurdering ivarettatt på en god måte.»

Etter administrasjonen si vurdering vil ikkje vedbod og redskapsbod setja omsyna bak føremålet eller strandsonevernet til side då det er snakk om små bygg, plassert slik på tomten at det får ingen eller liten verknad for omgjevndane.

I vurdering av fordelar og ulempar legg administrasjonen vekt på at det er kjellar på hytta, og at det er gjeve dispensasjon til ein bod på terrassen. Vidare vert det lagt vekt på at det er uheldig dersom det vert opna opp for mange mindre bygg på fritidseigdommar. På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at det er godt lagt til rette for oppbevaring på eigedommen

med dei tiltaka som vert godkjent.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon. Vilkåra i pbl § 19-2 er ikkje oppfylt.

5. **Tilkomstveg til eigedommen**

Det er søkt om tilkomstveg til eigedommen med 2 alternativ. Dei to alternativa er vist med kart over. Årsaka til at det vert lagt fram to alternativ for tilkomst er på bakgrunn av at det var resultat av dom i Jordskrifteretten i 2010. Der står det:

Bruksordning for tilkomst til bnr 18:- '

*1. Eigar av bnr 18 vert pålagt, innan ein månad frå saka er rettskraftig; å søke Lindås kommune om byggjeløyve til ny veg (om lag 10 meter) som skildra over samt tilstrekkeleg biloppstillingsplass på eiga tomt. (ut frå retten sin kontakt med Lindås kommune, kan dette gjerast som tillegg til eksisterande søknad om dispensasjon). *

Oppnår ein byggjeløyve vert same eigar pålagt å gjennomføre bygging av ny tilkomst til eigedomen innan 2 år frå byggjeløyve er innvilga. I denne perioden har

eigar av bnr 18 mellombels rett til å nytte sjøvegen fram til eksisterande parkeringsplass på eigedomen.

2. Dersom ikkje eigar av bnr 18 oppnår byggjeløyve for ny veg skildra over, vert dette bruket tildelt vegrett i sjøvegen ned til eksisterande parkeringsplass på bnr 18.

Dersom dette vert tilkomsten til bm 18, skal dette bruket påleggjast heile

vedlikehaldet på denne del av sjøvegen (dei første 45 metrane), samt å utvide

eksisterande parkeringsplass på eiga tomt med minimum ein plass. Eksisterande

vegrett for bnr 18 over bnr 7 (skildra i slutning pkt 3 på side 19) fell også bort ved ei

slik løysing.

I dispensasjonssøknaden er det vist at alternativ 1 vil føre til større og nye terrenginngrep, og kan skape konflikt med bruk av gjeldande sjøveg, då begge vegar

skal nytte same avkjørsel til kommunal veg.

Søkjær skriv klart at han ønskjer alternativ 2 som tilkomstveg.

Administrasjonen støttar søkjær si grunngjeving i denne saka. Vegtrasé 2 går over veg som allereie er etablert og som er nytta som tilkomst til nausta i Skornesvågen. Administrasjonen meiner at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side, dersom det skal setjast av areal og utførast terrenginngrep i tillegg til den vegen som allereie er etablert.

Administrasjonen viser til momenta som søkjær har lagt fram, og meiner at det ligg føre klare fordelar som talar for at tilkomstveg som vist i alternativ 2 vert godkjent til gbnr 113/18. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg.

6. Biloppstillingsplass med støttemur

I søknaden er det lagt fram følgjande grunngjeving for dispensasjon:

«Avkjørsel fra privat vei og biloppstillingsplass for fritidseiendommen er løst i en naturlig lomme i terrenget. Høydemessig ligger parkeringsplassen strategisk til i forhold til gangadkomst fra bil til hyttens nordre fasade, og derfra langs hytteveggen til hovedinngang mot øst. Planért nivå på parkeringsplassen ligger ca. 1,5m lavere enn hyttens kjelleretasje. Se vedlagt situasjonsplan/basiskart.

Plasseringen gir begrenset skråningsutslag mot stigende terreng i øst, og tilsvarende lav støttemur på nedsiden av parkeringsplassen mot vest. Løsningen vurderes derfor som både hensiktsmessig i forhold til bruk, og godt løst med tanke på naturgitte omgivelser/tilstøtende areal.

Ved denne plasseringen ligger parkeringsplassen i umiddelbar nærhet til veien. Dvs. at

kjørbar flate på eiendommen begrenser seg til selve oppstillingsplassen med tilhørende manøvreringsareal. Dette er en god løsning, som selv om plassen er løst i vestvendt skråning, ikke fremstår som et sår i landskapet sett fra sjøen (vest). Tiltaket vurderes som skånsomt utført, med natursteinsmurer av lokal stein og gruset toppdekke.

Søker betrakter tiltaket som godt planlagt og utført, og at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra dermed er ivaretatt.

En alternativ plassering/løsning for avkjørsel og biloppstillingsplass vil etter søkers vurdering ikke ha noen hensikt i forhold til betraktninger knyttet til intensjonen bak lovverket som skal begrense tiltak i utsatt strandsone.»

Det vert vist til vurderinga over for val av tilkomsveg.

Biloppstillingsplass og støttemur er etablert, og ligg naturleg ved tilkomstvegen. Biloppstillingsplassen ligg plassert lågt i terrenget, som gjer at den er lite synleg for omgjevnadane med unntak av dei som ferdast langs sjøvegen.

Eigedommen er tatt i bruk som fritidsbustad og er privatisert. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet vert skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon. Parkeringstilhøva har vore utfordrande i området, og administrasjonen ser det som ein fordel at det vert lagt til rette for at tiltakshavar på bnr 18 får løyst parkering på eigen eigedom.

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

Avstand til nabogrense, pbl § 29-4:

Det følgjer av plan- og bygningslova § 29-4 2.ledd at «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller

som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad nærare nabogrense mot gbnr 113/7, minsteavstand er opplyst til 2,04 meter. Administrasjonen tolkar og at søknad om dispensasjon frå pbl § 29-4 gjeld for støttemur mot gbnr 113/2.

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 verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Omsyn bak avstandskrav er å sikre lys og luft mellom eigedommar, sikre utsikt, hindre innsyn og branntekniske omsyn.

Plassering av fritidsbustad og takoverbygg

I grunngevinga av søknaden er det vist til:

Generelle avstandsregler er ment å dekke flere forhold. Avstand mellom bygg skal sikre brannmessige hensyn, hindre sammenbygging av hus hvor det ikke er regulert for husrekker, samt sikre tilstrekkelig ferdsel langs husvegg/mellom bygninger.

I dette tilfellet ligger tomten i et LNF-område, og tilliggende areal langs hyttens østfasade fremstår som naturlig terreng (ikke bebygget). Naboeiendommen er stor, og det er ikke umiddelbart naturlig å se for seg at en evt. fremtidig bebyggelse i dette området vil ligge såpass nærme hytten at avstand til eksisterende bebyggelse blir problematisk.

Tak over inngangspartiet er en åpen konstruksjon, og hindrer dermed ikke ferdsel langs hyttens fasade. I form og uttrykk er tiltaket løst på en fin måte, og passer godt med hyttens materialbruk og preg.

Tiltaket er i utgangspunktet av praktisk karakter. Man kan gjerne si at taket ikke nødvendigvis hadde trengt å vært trukket så langt frem fra fasaden for å løse funksjonen som overdekning over inngangsdøren. Samtidig er det et poeng at søylekonstruksjonen som holder taket hadde kommet i konflikt med adkomst til dør hvis dette var plassert nærmere ytterveggen. Alternativet med en slik løsning hadde da vært at man måtte ha fjernet mer av det naturlige terrenget langs tomtegrensen for å få til inngang rett fra øst i stedet for langs hytteveggen. Det er søkers vurdering av etablert løsning er å foretrekke fremfor dette alternativet.

(...)

Det er søkers vurdering at tiltaket er løst på en god måte i forhold til plassering, skala og uttrykk. Taket er også med på å dempe høydevirkningen av hytten – sett fra øst. I tillegg til praktisk verdi for tiltakshaver, mener vi at tiltaket fremstår som en positiv addisjon til helhetsinntrykket av hytten. Tiltakets avstand til nabogrense virker uproblematisk i forhold til praktiske hensyn, men er selvsagt i strid med det prinsipielle ved regelverket.

Ved en helhetsvurdering mener vi med dette at fordelene ved å gi en dispensasjon for utført tiltak bør kunne veie tyngre enn ulempene. Dette begrunnes med at ulempene i denne saken etter vårt skjønn hovedsakelig dreier seg om prinsipielle hensyn ved regelverket.

Omsøkte tiltak er eit takoverbygg til inngangspartiet til eksisterande fritidsbustad. Avstanden til nabogrensa er 2,04 meter, 2 meter under det som loven set som krav.

Administrasjonen legg grunn det momenta som går fram i grunngjevinga til søkjar. Vidare

vert det vurdert at dei omsyna som avstandsreglane skal ivareta ikkje vert skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon, då det ikkje er ført opp bygningar på denne delen av gbnr 113/7. Vidare er vurderinga at sjølv om det vert etablert bygg her, så har eigedommen så stort areal at oppføring av bygning ikkje vil ha ein naturleg plassering tett i nabogrensa mot gbnr 113/18.

Etter er ei heilskapleg og konkret vurdering er det administrasjonen si vurdering av omsyna bak avstandskravet i pbl § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

Biloppstillingsplass og støttemur

Søknaden gjeld legalisering av biloppstillingsplass til 2 bilar og støttemur mot gbnr 113/2.

I søknaden går det fram at støttemur er ført opp i nabogrensa mot gbnr 113/2.

Støttemuren sin funksjon er som fundament til biloppstillingsplassen.

Omsyna bak avstandsreglane gjer seg ikkje gjeldande for dette tiltaket. Biloppstillingsplassen ligg naturleg til sjøvegen som tilkomstveg til eigedommen og til nausta i området.

Etablering av plassen vil ikkje hindre bruken av vegen, då alle tiltaka er plassert på eigen eigedom.

Etter administrasjonen si vurdering gjev muren ei ramme kring biloppstillingsplassen, som og hindrar at stein og grus blir vaska ut i tilkomstvegen. Det blir og vist til fordelane for tiltakshavar ved at det vert etablert parkering på eigen eigedom.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at omsyna bak avstandsreglane i pbl § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon til plassering av støttemur og biloppstillingsplass i nabogrensa mot gbnr 113/2.

Privatrettslege forhold, pbl. § 21-6:

I søknaden er det frå både tiltakshavar og naboar vist til tvist og usemje kring dei

privatrettslege tilhøva, både når det gjeld rett til bruk av sjøvegen og veg/gangrett til gbnr 113/19 over bnr. 18.

Det følgjer av pbl § 21-6 at «Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.»

Det følgjer av Ot.prp. nr 45 (2007-2008) at
«For tiltak på egen eiendom, må utgangspunktet om eiers fulle rådighet legges til grunn. I følge forarbeidene bør søknaden tas under behandling i slike tilfeller, med mindre det foreligger «konkrete og klare holdepunkter for noe annet», det vil si at en «tredjepart uomtvistelig kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin egen eiendom på denne måten». Det er påpekt at i tilfeller der det beror på en tolkning av uklare avtalevilkår eller lignende, om tiltakshaver har det privatrettslige grunnlaget for å gjennomføre det planlagte tiltaket på egen eiendom, må bygningsmyndighetene kunne behandle søknaden uten særlige undersøkelser, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 99 – 100. I et slikt tilfelle bør bygningsmyndighetene imidlertid «påse at det framgår av tillatelsen at den bare gjelder i forhold til plan- og bygningslovgivningen og ikke innebærer noen avgjørelse av den privatrettslige tvisten», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 323.»

I utgangspunktet har grunneigar full råderett på eigen grunn. Dersom ein tredjepart kjem med påstand om at tiltaket vil hindra hans rett, er det tredjepart som har bevisbyrden for å sannsynleggjere at forholdet er i strid med private rettar. Der retten som vert lagt fram kan tolkast eller opnar for fleire alternativ, skal søknaden realitetshandsamast. Det er ikkje kommunen som skal «klargjera» dei private rettane.

Spørsmålet i denne saka er om det framstår som «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har dei private rettane søknaden krev.

Alle tiltak er utført på eigen eigedom. Ut frå dommen til jordskrifteretten, så får bnr. 18 bruksrett til sjøvegen som tilkomstveg dersom alternativ 1 vert godkjent. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å gje dispensasjon til alternativ 1, jf. vurderinga over.

Når det gjeld eventuelle rettar som andre har i denne eigedommen, så er dette eit privatrettsleg forhold som kommunen ikkje skal ta stilling til. Vurdering av og om kva som ligg i ein eventuell vegrett til bnr 19 må partane løyse seg i mellom.

På bakgrunn av dette er vurderinga at søknaden kan realitetshandsamast.

Vi gjev merksam på at dette ikkje er noko avgjerd av dei privatrettslege forholda i saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001179&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	16/3491

Klage på avslag på søknad om løyve til frådelling - gbnr 11/2 Hølleland

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon og frådelling av 2 parsellar til bustad- gbnr 11/2 Hølleland15_207883-2Fv. 394 - Vedr. søknad om avkjørsel - Gnr. 11 bnr. 2 - Lindås kommune med vedleggJusterte vilkår for avkjørsel - fv. 394 - gbnr 11/2 HøllelandSøknad om deling - gbnr 11/2 HøllelandDeling av grunneigedomDokumentasjon - gbnr 11/2 HøllelandVedrørende mulig minirensanlegg på gbnr 112Deling - gbnr 11/2 - to eieedommer Ledningsnett16188025-1 - Nabovarsel - Deling - gnr. 11 bnr. 2 - Hølleland - Lindås kommuneVedrørende mulig minirensanlegg på gbnr 112(211665)15_207883-3Justerte vilkår for avkjørsel - fv. 394 - gnr. 11 bnr. 2 - Lindås kommune(211657)Dokumentasjon - gbnr 112 Hølleland(219964)16188025-1 - Nabovarsel - Deling - gnr. 11 bnr. 2 - Hølleland - Lindås kommune(225161)Nabovarsel(219950)Svar på nabovarsel - gbnr 112 Hølleland(225160)Rettighetsservitutter på - gbnr 112 Hølleland(219952)Uttale i saka - gbnr 11/2 HøllelandTilleggsdokumentasjon - gbnr 11/2 HøllelandKartutsnitt grunnkart gbnr 11_2Kartutsnitt KPA gbnr 11_2Kartutsnitt orthofoto gbnr 11_2Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalet - gbnr 112 Hølleland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet om avslag på søknad om dispensasjon og frådelling av 2 parsellar datert 07.03.18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 11/2

Adresse: Hølleland

Tiltakshavar/eigar: Rune Lekven Skår

Klagar: Rune Leken Skår

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til frådeling av 2 parsellar til bustadføre mål frå eigedom gbnr. 11/2.

Det vart gjeve avslag på søknad om frådeling i vedtak datert 07.03.18.

Det er motteke førebels klage på vedtaket av Rune Lekven Skår den 29.03.18, klagen er supplert 16.04.18.

Klage

Tiltakshavar orienterte kommunen i e-post datert 29.03.18 om at ein ville klage på vedtak frå Plan- og miljøutvalet datert 07.03.18. Tiltakshavar har i epost datert 16.04.18 supplert klage med følgjande grunngjeving:

Eg viser til epost av 29/3, og sender grunngjeving for klagen.

Slik eg les vedtaket er det med bakgrunn i følgjande avsnitt, vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1 ikkje er oppfylt.

«Kommunen ønskjer at utbygging i hovudsak skal skje i samsvar med gjeldande planar. Dette

vil sikre ei føreseieleg utvikling av areala i kommunen. Ein planprosess vil i dette tilfelle

kunne avdekke om det er tilhøve og kvalitetar i området som tilseier at utbygging er

forsvarleg, ein planprosess vil og kunne avklare om rasfaren i området er reell.»

Etter vår vurdering er vilkår for å gje dispensasjon oppfylt, med bakgrunn i same avsnitt.

Fylkesmannen stadfester at deling er i samsvar med planer, men minner om hensyn til optimal utnytting.

Når ein grenser til LNF-på den eine sida, samt eksisterande hus på den andre sida. Det er plass til to tomter på ca. 1daa.

Då er det ingen andre løysingar. To tomter slik som område elles har, er optimal.

Rasfare, eg trur ein meiner utløpsområde for snøskred. Dette er ein teoretisk modell som ikkje seier noko om det er sannsynleg. (ref. veileder og telefonsamtale med NVE)

Dvs. kor i verden er ikkje vurdert, ein hadde fått same resultat om ein tok eit utsnitt der det aldri kjem snø.

Ein telefon til ein skredsakyndig vil klarert ut område, som ikkje reelt for snøskred.

Da blir det feil å bruke dette som argument. Serleg når det og er berre deler av omsøkt areal som er berørt, medan heile det utbygde område rundt ligg innanfor, faktisk fleire hundre meter ut i sjøen. Dersom kommunen trur på risiko, bør ein ta ansvar for dei som bur der i dag og avklara saka.

Ta denne vinteren som eksempel, svært mykje snø i fjellet og lang vinter. Eg har spurd ein lokal eldre bebruar om snøskred på Hølleland/Veland?

Svar: Har aldri vore og kjem heller aldri til å inntreffe.

Til slutt. Lindås kommune skriv ingen ting om at dette er ein søknad frå 2006, og etter den tids regelverk, ikkje var krav om regulering for inntil 4 einebustadtomter.

Slik saksbehandling er utført , kan det juridisk sett, virke som om tiltakshaver har lidd eit tap.

For klagen i heilskap vert det vist til vedlegg.

Vurdering

I vedtaket som det er klaga på var vurderinga som følgjer:

VURDERING

Plan- og bygningslova § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til busetnad på grunn av storleik, form eller plassering.

Ut i frå terrengkoter, orthofoto og skråfoto av området er arealet vurdert å vere bratt.

Store delar av det som på kartskisse er synt som parsell 2 og delar av parsell 1 ligg i område som etter datamodeller er synt å liggje i utløpsområde for snøskred. Det er i søknad ikkje gjort greie for tilhøve med omsyn til flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve.

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 verte vesentleg sett til side. 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.

Det er søkt om dispensasjon frå kravet om å utarbeide reguleringsplan.

Kravet om å utarbeide reguleringsplan før utbygging kan skje er lagt inn i kommuneplanen sin arealdel for å sikre ei føreseieleg utvikling av areala avsett til bygg og anlegg i kommunen.

Ein reguleringsplan skal sikre at areal avsett til t. d. bustad er sikra blant anna trygg tilkomst for mjuke trafikantar, køyretilkomst og samstundes sikre at eigedomar i området har tilgang til vatn og bortleiing av avlaup og overvatn. Vidare skal ein planprosess gjennom ROS-analyse avdekke og eventuelt komme med forslag til sikringstiltak med omsyn til område som potensielt kan vere utsett for ras, skred og

flom.

Det aktuelle bustadområdet på Hølleland er vidareført i gjeldande KPA frå tidlegare KPA. Arealet som er avsett til bustadområde på Hølleland er bratt. Det er av søkjar, i e-post datert 08.12.16, opplyst at «Areal utover det som er omsøkt, som er vist gult i kommuneplan er ikkje egna for utbygging, bratt utmark».

Einaste attverande korridor frå FV 394 til arealet på gbnr. 11/2 avsett til bustadbygging er gjennom området det no er søkt frådelt 2 bustadtomter på og skissert gjenoppbygging av nedfalle bustadhus på gbnr. 11/2.

Etablering av veg og køyretilkomst inn i området er skissert etablert på parsell 1 fram til parsell 2 og også fram til del av gbnr. 11/2 der det gamle våningshuset har stått. Høgdeforskjell frå Fv 394 og til skissert grense for ny parsell 2 er på om lag 15 høgde meter. Etablering av veg i bratt terreng er arealkrevjande.

Det er i søknad vist til at omsøkt frådeling vert å sjå på som ei fortetting med 2 hus, realiteten er at våningshuset på gbnr. 11/2 har falt ned, gjenreising av bustad på gbnr. 11/2 på dei gamle hustuftene vert å sjå på som etablering av ny bustad, totalt 3 nye bueiningar. Arealet er sikra utvida avkøyrsløse til Fv 394 for inntil 2 nye bueiningar.

Rullering av kommuneplanen sin arealdel er starta opp, og administrasjonen si vurdering er at utvikling av areala bør vurderast i ein større plansamheng, slik at alle aktuelle interesser vert vurdert. I nærområdet til arealet som er søkt frådelt ligg det t.d. frådelt parsellar på areal avsett til bustadføre mål som per i dag ikkje er utbygde.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kommuneplanen sin arealdel er under rullering. Vidare er det lagt vekt på at delar av arealet ligg i område som gjennom datamodell er vurdert å ligge i utløpsområde for snøskred. Arealet som er søkt frådelt er utfordrande med omsyn til etablering av køyretilkomst.

Omsynet det er søkt om dispensasjon frå skal ivareta at tilhøve som infrastruktur er i vareteke og også sjå til at områda som vert busett er trygge. Omsynet det er søkt om dispensasjon i frå vert vurdert å verte vesentleg sett til side som følgje av omsøkte dispensasjon for frådeling av 2 nye parsellar.

Kommunen ønskjer at utbygging i hovudsak skal skje i samsvar med gjeldande planar. Dette vil sikre ei føreseieleg utvikling av areala i kommunen. Ein planprosess vil i dette tilfelle kunne avdekke om det er tilhøve og kvalitetar i området som tilseier at utbygging

er forsvarleg, ein planprosess vil og kunne avklare om rasfaren i området er reell.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1 ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Kommunen legg til grunn denne vurderinga ved handsaming av klagen.

I klagen går det fram at klagar er ueinig i kommunen si vurdering.

Kommunen pliktar å sjå til at ein ved oppretting av ny grunneigedom og nybygging ikkje tek i bruk areal som er potensielt farleg jf. pbl § 28-1.

Kommunen er ikkje negativ til utvikling av området, men er av den oppfatning at utvikling av området må skje gjennom ein samla plan enten som reguleringsplan eller ved rullering av gjeldande kommuneplan og ikkje gjennom dispensasjon.

Søknadar vert handsama etter det regelverk som er gjeldande på vedtakstidspunktet. Det er såleis ikkje eit relevant moment at denne saka har historikk tilbake i tid.

Det er i klagen ikkje fremsett nye moment som gjer at kommunen endrar si vurdering i saka. Klagen vert ikkje teken til følge.

Lenke til innsyn: [16/3491](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/1929

Klage på avvist søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvre

Vedlegg:

Søknad om legalisering av eksisterande tiltak - gbnr 212/66 Eikanger øvre
Førebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon gbnr 21266 Eikanger øvre
nabo og gjenboliste gbnr 212_66 Ber om at søknaden vert handsama - gbnr 212/66 Eikanger øvre
Avvisning av søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvre
Anke - gbnr 212/66 Eikanger øvre
Bilag i saka Forside Bakside
Avklaring i høve handsaming av innkommen klage - gbnr 212/66 Eikanger øvre
dispensasjon Kartutsnitt grunnkart matrikkel gbnr 212_66
Avklaring i høve handsaming av innkommen klage - gbnr 21266 Eikanger øvre.
msg Vedtak - Lindås - Gnr 212 bnr 65 - 66 - 68 - Eikanger øvre (L)(488)sak 261_98 Byggesak - søknad om rammeløyve for tilbygg til fritidsbustad og for carport annekst naust nybygg Lien Tor gnr212 bnr 65_66_68 Eikanger øvre
Teikningar og snitt naust 1998

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avvisning av søknad om legalisering av kai datert 17.01.18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 212/66

Adresse: Eidsnesvegen

Tiltakshavar/eigar: Tor Lien

Klagar: Tor Lien

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om legalisering av etablert kai på eigedom gbnr. 212/66.

Søknad om legalisering av etablert kai vart i vedtak datert 17.01.18 avvist då saka ikkje var tilstrekkeleg opplyst til at kommunen kunne handsama søknaden.

Det er motteke klage på vedtaket av Tor Lien den 01.03.18, klagen er postlagt 10.02.18 og er framsett rettidig.

Kommunen har i brev datert 20.07.17 informert tiltakshavar om manglar i søknaden, og gjeve moglegheit for supplerings. I epost datert 11.01.18 ber tiltakshavar om at søknaden vert handsama.

Søknaden vart i vedtak datert 17.01.18 avvist på følgjande grunnlag:

Avvisningsgrunnlag:

1. *Tiltaket krev søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 jf. §§ 20-2 bokstav a) og 20-3.*
2. *Det er ved søknad ikkje levert inn gjennomføringsplan eller erklæring om ansvar jf. byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav p og q.*
3. *Det er ikkje søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023, søknaden kan ikkje handsamast før det ligg føre dispensasjon jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1.ledd 2.punktum, jf byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav e og k.*
4. *Det er ikkje søkt om dispensasjon frå arealføremålet bruk- og vern av sjø gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023, søknaden kan ikkje handsamast før det ligg føre dispensasjon jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1.ledd 2.punktum, jf byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav e og k.*
5. *Det er ikkje søkt om dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023, søknaden kan ikkje handsamast før det ligg føre dispensasjon jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1.ledd 2.punktum, jf byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav e og k.*
6. *Det er ikkje levert inn teikningsmaterieell i samband med søknad jf. byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav m.*
7. *Det er ikkje levert inn situasjonsplan som syner plassering og omfang av tiltak jf. byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav i, j og m.*
8. *Søknad er ikkje nabovarsla. Tiltaket skal nabovarslast jf. plan- og bygningslova § 21-3, jf. byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav n.*
9. *Tiltaket krev at det vert innhenta løyve frå Bergen og Omland hamnevesen i høve hamne- og farvass lova jf. plan- og bygningslova § 21-5 jf. byggesaksforskrifta §§ 6-2 bokstav c og 5-4 bokstav o.*

I klage datert 10.02.18 vert det vist til historikk i saka og teikningsmateriell som er vurdert og handsama i kommunen si sak 14/651. Søknad om dispensasjonar, ansvarsrettar, oppdatert teikningsmateriell og dokumentasjon på nabovarsling mv. jf. dei 8 avvisingsgrunnane er ikkje dokumenterte i klagen.

Kommunen skreiv nytt brev til klagar den 13.04.18, der det vart orientert om at kommunen ikkje kan realitetshandsame søknaden ut i frå dei opplysningane som var sendt inn i klagen.

Klagar har i epost datert 23.04.18 opplyst at ein ikkje ser det formålsteneleg å supplere søknaden og ber om at klagen vert sendt til politisk handsaming.

Klage

Klagar har i brev datert 10.02.18 fremma følgjande klage på vedtak datert 17.01.18:

1

Jeg viser til «avvisning av legalisering av kai gnr. 212/66». I sitt avslag som jeg mottok 24/1.2018, skriver kommunen «saka gjeld søknad om oppføring av kai». Søknaden gjaldt legalisering av eksisterende kai (bilag 1) og ikke bygging av ny.

Kaien er i 2017 revet til det omfanget den hadde før byggesøknaden fra 1998 ble behandlet og fremstår i dag tilnærmet slik den ble bygget i perioden fra ca 1960 frem til den sto som avbildet i bygdoboken for Eikanger og som beskrevet og målsatt i telefax til IMC-Diving 22/9.1997. (Bilag 2 og 3).

2

I sine tilsvær til søknaden hevder Lindås kommune (LK) at saken ikke var tilstrekkelig dokumentert. Vedlagt min søknad var bilag 1 og 2. Sammen med gjentatte befaringer gir dette tilstrekkelig informasjon for en forsvarlig behandling av søknad om legalisering av eksisterende kai.

3

Kaien/moloen ble påbegynt så tidlig som på begynnelsen av 1960-tallet og sto ferdig ca 1980. Det er dokumentert at den i hvert fall sto ferdig i 1987, men ikke hvor lenge den da hadde vært ferdigstillet. Opplysningene om at den ble ferdig «på slutten av 1980-tallet» er basert på vitneutsagn fra vår nabo og varsler Terje Nævdal som er part i saken, både som varsler og som melder av egen reguleringsplan for Gbnr.212/9. Han meldte bl.a. forslag til endring av byggelinje mot sjø, gnr 212, i høringen til Arealplan 2011. Hans påstand er derfor, foruten å være uriktig, ikke upartisk og kan ikke tillegges bevismessig verdi.

Det formodes imidlertid at loven av 1965 om meldeplikt for tiltak, og loven av 1985 om søknadsplikt (gyldig fra midten av 1986), kun rammer nye tiltak og ikke pågående, og at dermed den nå omsøkte kaien hverken var melde- eller søknadspliktig da den ble påbegynt ca 1960.

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg.

Klagen er i epost datert 23.04.18 etter vårt brev datert 13.04.18, opplyst med følgjande:

Jeg viser til e-post av 13/4 vedr. min søknad om legalisering av eksisterende kai, innlevert på postkontoret i Albir, Spania, 10/2.d.å. med korrekt adresse og frankering. Det fremstår som underlig at anken først 3 uker senere blir registrert (mottatt av kommunen?) 1/3. Etter mange års erfaring er dette en høyst uvanlig lang postgang, som vanligvis er på noen få dager.

Dermed påpeker jeg nok en gang at søknaden og den påfølgende anken ikke gjelder en ulovlig etablert kai, men en eksisterende kai som ikke er søknadspliktig. Som beskrevet i min anke var kaien påbegynt ca 1960 og dermed ikke verken melde- eller søknadspliktig, og dessuten, slik den fremsto under befaring av bygningssjefen og saksbehandler i 2004, godkjent.

Det fremgår ellers av min e-post 11/1.2018 at jeg finner det formålsigst å etterkomme administrasjonens ønske om «avklaring og ettersending av dokumentasjon».

Jeg har registrert at min anke har vært satt på sakskartet henholdsvis 7/3 og 21/3, for senere å bli trukket. Jeg ber om at anken blir sendt til politisk behandling uten ytterligere forsinkelser.

Jeg vedlegger foto av kaien slik den fremstår etter at den er revet til det nivået som fremgår av tegninger som vist i vedlegg 3 i min anke.

For e-post og fotodokumentasjon vert det vist til vedlegg.

Vurdering

Vedtaket som er klagt på er eit avvisningsvedtak. Søknaden vart avvist då saka var så dårleg opplyst at administrasjonen ikkje kunne ta stilling til saka.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 21-2 1.ledd at «søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.

Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. [kapittel 19](#).» Etter pbl § 19-1 1.setning står det klart at dispensasjon krev grunngjeven søknad.

Presisering av krav til innhald i ein søknad går fram av byggesaksforskriften kapittel 5.

I vedtaket som der er klagt på var vurderinga til administrasjonen som følgjer:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av kai.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.06.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 20.07.17 med frist for suppleringsett til 14.09.17.

Følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

- 1. Søknad om løyve til tiltak innsendt av ansvarleg føretak med tilhøyrande dokumentasjon.*
- 2. Fagmessig utført teikningsmateriell - situasjonsplan, samt plan-, snitt- og fasadar av front. Teikningar skal vere målsett og i målestokk.*
- 3. Søknad om dispensasjon frå KPA § 1.1 plankravet.*
- 4. Søknad om dispensasjon frå føremålet bruk og vern av sjø i KPA.*
- 5. Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.*
- 6. Dokumentasjon på gjennomført nabovarsling (blankett nr. 5155 og 5156), de kan nytte vedlagd naboliste.*

Søknaden er ikkje supplert og søkjar har i e-post datert 11.01.18 bedt om at saka vert handsama.

Planstatus

Eigedommen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Arealet på land er sett av til fritidsbustad, medan arealet i sjø er avsett til bruk og vern av sjø.

Dispensasjon

Det omsøkte tiltaket krev at det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå følgjande:

- 1. Plankravet i KPA § 1.1 – krav om utarbeiding av reguleringsplan.*
- 2. Arealføremålet bruk og vern av sjø.*
- 3. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel.*

Søknadsplikt

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1. Då det ikkje er levert inn teikningar av tiltaket har ikkje kommunen hatt høve til å vurdere omfanget av det ein no søker om løyve til å etablere.

Ei førebels vurdering er at omfanget av tiltaket er av ein slik karakter at det krev bruk av

ansvarleg føretak, og er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 bokstav a jf. § 20-3.

Uttale frå anna styresmakt

Då det ikkje er levert inn korkje teikningsmateriell eller naudsynte søknadar om dispensasjonar har kommunen ikkje hatt høve til å ta stilling til tiltaket det vert søkt om og heller ikkje kunne sende søknaden på høyring til regionale og lokale styresmakter.

Nabovarsel

Det vart i vårt skriv datert 20.07.17 gjort merksam på at tiltaket og naudsynte dispensasjonar krev nabovarsling. Tiltaket er ikkje dokumentert nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Plassering

Det er ikkje gjort greie for plassering eller storleik på tiltaket, avstand til nabogrenser, terreng inngrep, gangtilkomst m. v. Det er heller ikkje i søknad gjort greie for omfanget av tiltaket.

VURDERING:

Det er søkt om legalisering av oppført kai på eigedom gbnr. 212/66. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 jf. §§ 20-2 bokstav a og 20-3 tiltak med krav om bruk av ansvarleg føretak.

Det er ikkje levert inn teikningsmateriell.

Tiltaket krev søknad om dispensasjon frå plankravet i KPA § 1.1 – krav om utarbeiding av reguleringsplan, frå arealføremålet bruk og vern av sjø og byggegrense mot sjø.

Tiltaket krev nabovarsling.

Kommunen si samordningsplikt

Tiltak i sjø krev godkjenning etter hamne- og farvasslova, det er ikkje innhenta vedtak/uttale frå nemnde mynde.

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4.

Vedlegg og teikningsmateriell sendt inn ved klage motteke 01.03.18 er ettersending av teikningar utarbeida i samband med handsaming av søknad om rammeløyve datert 21.12.1998. Det er ikkje levert inn oppdatert teikningsmateriell som syner tiltaka slik dei vert sjåande ut etter gjennomført tiltak.

Det er ikkje utarbeida målsette teikningar som syner kaien sin storleik, målsett teikning, i høve naust og dei tiltaka som var omhandla i vedtak datert 21.12.1998.

Når ein søker om legalisering av tiltak som er etablert utan søknad, vurderer kommunen tiltaka som om at dei ikkje er utført.

Etablering av dei aktuelle tiltaka krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå plankravet i KPA § 1.1 – krav om utarbeiding av reguleringsplan, arealføremålet bruk og vern av sjø og byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel.

Omfanget av tiltaket og det at eigedom gbnr. 212/66 ikkje vert å rekne som bygd eigedom gjer at tiltaket krev at det vert søkt om løyve ved bruk av ansvarleg føretak. Både søknad om dispensasjon og løyve til tiltak krev nabovarsling.

Ein har ikkje kunne følgd opp kommunen si samordningsplikt gjeve i plan- og bygningslova § 21-5 då det ikkje er søkt om dispensasjon for tiltaket. Vi har ikkje kunne sendt søknaden på høyring då det ikkje er søkt om naudsynte dispensasjonar og teikningsmateriellet ikkje er tilfredsstillande.

Administrasjonen har ikkje realitetshandsama søknaden då den ikkje oppfyller krav til søknad som går fram av byggesaksforskrifta § 5-4. Manglane i søknaden er av eit slik omfang at det å realitetshandsame søknaden vil vere sakshandsamingsfeil frå kommunen si side.

Administrasjonen har gjeve rettleiing til søkerar der det går fram kva opplysningar som må

sendast inn for at søknaden skal kunne handsamast. Når dokumentasjonen ikkje er sendt inn så har heller ikkje administrasjonen tilstrekkeleg dokumentasjon til å ta søknaden til handsaming. Det følgjer då av byggesaksforskriften § 5-4 og rettleiaren til denne at kommunen kan avvise søknaden når «opplysningene ikke er tilfredsstillende».

Det er i klagen og påfølgande korrespondanse ikkje kome fram nye moment som endrar administrasjonen si vurdering, saka er ikkje tilstrekkeleg opplyst til at søknaden kan handsamast. Klagen vert ikkje teken til følge.

Lenke til innsyn: [17/1929](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
071/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	18/1136

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 137/495 Alver

Vedlegg:

Søknad om tiltak på eiendom med gbnr.137-495, Buheim 21, 5911 Alversund

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplan Knarvik - Alversund for tilbygg til bustad i LNF.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til bustad på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.02.2018 med heimel i

pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Harald Sagstad for ansvarsområdet utføring av tiltaket.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 137/495

Adresse: Buheim 21

Tiltakshavar/eigar: Harald Sagstad og Kjersti Alver

Ansvarleg søker: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av to mindre og eitt større tilbygg til bustad – til saman 131 m² nytt bruksareal (BRA). Tiltaka er oppføring av ny garasje med terrasse, tilbygg for utviding av vindfang og vaskerom og ny altan/terrasse.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, tilkomstveg og terrengmurar.

Det vert elles vist til søknad i eitt trinn motteken 28.03.2018

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Eigdommen er tilknytt offentlig vatn og avløp - ingen endringar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

- ingen endringar utanom intern veg på eigdommen.

Planstatus

Gjeldande plan er Kommunedelplan for Knarvik- Alversund, og arealbruken er LNF.

Tomta grensar i søraust mot det regulerte området Buheim.

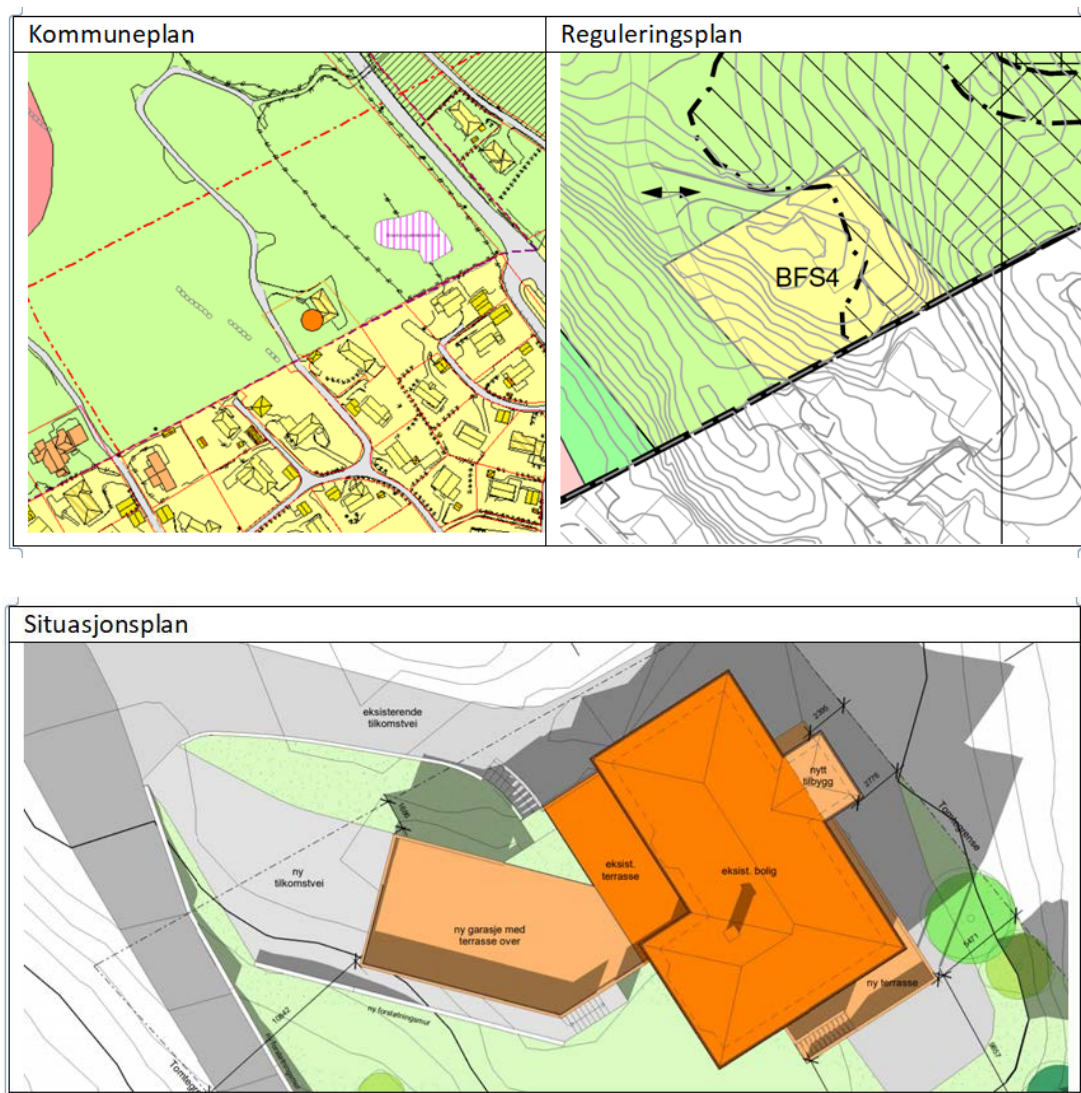
Eigdommen inngår i framlegg til Områdeplan for Alversund, som ligg ute til offentleg ettersyn til 23.05.2018. Frå føresegnene i planframlegget:

6. Bygningar og anlegg

Bustader – frittliggande småhus (BFS)

- 6.1.1 Innanfor byggjeområde BFS1-BFS4 kan det etablerast eine- eller tomannsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg..
- 6.1.2 Utnyttingsgraden for eine- og tomannsbustadene er maks BRA=30%. Minste tomteareal for einestader er 650m² og for tomannsbustader 1000m² (500 m² per bueining).
- 6.1.3 Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng.
- 6.1.4 Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m. Garasjen si grunnflate skal ikkje overstige 50 m².
- 6.1.5 Det er høve til å innreie eitt utleigehusvære i kvar hovudbustadseining.
- 6.1.5 Frittliggande garasjar skal tilpassast bustadhus på same tomt med omsyn til materialval, form og farge.
- 6.1.6 Terrengmurar skal plasserast min. 1m frå nabogrense og ikkje vere høgare enn 1,5 m. Større høgdeforskjellar enn 1,5 m kan takast ved avtrapping/terrassering.

Kart/Foto



Dispensasjon

Kommunedelplanen har ingen retningslinjer for tomteutnytting ved dispensasjon frå LNF-føremålet. Søkar har lagt føresegnene i framlegg til Områdeplan for Alversund til grunn i dispensasjonssøknaden. Utdrag frå sønad:

Tomten har et areal på 1333,3m² (matrikkel). Eksisterende bebyggelse og planlagt tiltak har et samlet areal (BRA) på totalt 437,2m². Dette gir en tomteutnyttelse på %BRA = 32,8%, altså 2,8% over maks. utnyttingsgrad gitt av planen. Gjennomføring av planlagt tiltak fordrer søknad om dispensasjon for dette forholdet.

Den nye garasjen er relativt stor, med et areal (BRA) på 91,0m² (se egen søknad om dispensasjon). I tillegg til oppstillingsplass for personbil og nyttig bodareal, er garasjen dimensjonert for parkering av campingvogn/campingbil. Over garasjen (på garasjedekket) er det lagt til rette for terrasseareal som er løst i sammenheng med eksisterende terrasse

langs boligens vestfasade. Garasjen er plassert slik i terrenget at bygning og tilhørende murverk bidrar til en hensiktsmessig håndtering av dagens bratte skråning mellom uteplass/hage og vegen nedenfor. Orientering av garasje i forhold til hus og terreng er med på å dempe skalaen på tiltaket, og gir samtidig en hensiktsmessig tilkomst fra eiendommens avkjørsel.

Formålet med den nye garasjen er å flytte materiell som i dag står utendørs på tunet, inn under tak. Campingvogn mm. opptar allerede plass i dagens utemiljø, og på en måte kan man si at vi med dette tiltaket omplasserer allerede beslaglagt areal på tomten. Fordelen med å løse dette i garasje er altså at man flytter kjøretøy som i dag står parkert på tunet, inn i garasjen.

Hensikten med arealbegrensninger i planbestemmelsene er i hovedsak å hindre nedbygging av tomt og områder. Til tross for at tiltaket det her er snakk om gir en høyere tomteutnyttelse enn det som er satt som maks. arealgrense, vil vi hevde at kombinasjonen av stor tomt og begrenset arealoverskridelse ikke gir inntrykk av at tomten blir «overbelastet».

Av planbestemmelsene §6 Pkt.6.1.4, fremgår det at garasjen ikke skal ha større gesimshøyde enn 2,5m, med maks. mønehøyde satt til 5,5m. Garasjens grunnflate skal ikke overstige 50m².

Mot vest ligger garasjen slik i terrenget at den bidrar til en bedre håndtering av dagens bratte skråning mellom uteplass/hage og vegen nedenfor. Orientering av garasje i forhold til hus og terreng er med på å dempe skalaen på tiltaket, og gir samtidig en hensiktsmessig tilkomst fra eiendommens avkjørsel, via området rundt garasjen – til bearbeidet uteoppholdsareal utenfor husets hovedetasje. Denne delen av eiendommen er

i dag lite brukbar og har begrenset tilkomst. Området mellom veg og garasje blir terrassert med murer i kombinasjon med beplantet areal og naturlig terreng. Planlagt tiltak vil etter vår mening bidra til en større nytteverdi av tomten, samtidig som tiltaket i seg selv forbedrer det visuelle inntrykket man får av eiendommen ved ferdsel langs vegen på nedsiden (vest).

Når det gjelder høyde på garasjen, så er det klart at behov for god innvendig takhøyde følger også påvirkning på gesimshøyde. Gesimshøyde på planlagt garasje er maks.3,61m over planert terreng på garasjens vestside. Siden garasjetaket er tenkt benyttet som terrasse, kommer rekkverk i tillegg. Største høyde målt fra planert terreng til topp av rekkverk på fasade mot sør-vest, er 4,51m.

Uttale

Det er ikke henta inn uttale fra anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikke skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Søknaden er sendt på høyring internt til kommunen si planavdeling.

Planavdelinga har ikkje merknad til saka.

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 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Denne tomta er utbygd og grensar mot landbrukseigedom (tiltakshavar sitt bruk) på 3 sider og har ei grense mot regulert område Buheim. Eigedommen er foreslått regulert til bustadføremål.

Sjølv om BRA og gesimshøgde er litt over grensene i framlegget til reguleringsplan, vil administrasjonen tilrå godkjenning av søknaden. Føresegn 6.1.4 om areal og høgder for garasjar er truleg formulert med tanke på frittstående garasjebygg, og ikkje på denne typen tilbygg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette gjeld utviding av bygningsmassen på ei tomt som byr på visse utfordringar, terrengmessig.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova
er vurdert i planprosessen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering,

jf. pbl. § 29-2.

Plassering

Når garasjen vert bygd saman med huset, slår kravet om 4 meter avstand til nabogrensa inn. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 137/7 (som også er tiltakshavar) til plassering av 2 av tilbygga nærare grensa. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Uteopphaldsareal

Det vert vurdert at eigedommen har tilstrekkeleg tilfredsstillande uteareal.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei. Søkar har gjort greie for dette i følgjeskriv til søknaden. Kommunen legg til grunn søkar sine utgreiingar og finn å kunna gje unntak frå reglane i TEK 10 (overgangsregel i TEK 17), slik det er søkt om.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 10. Kjøkken, sanitærrum og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Sjølvsbygger

Tiltakshavar Harald Sagstad har søkt om ansvarsrett som sjølvbyggjar etter SAK § 6-8 for utføring av arbeid på eigen bustad. Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001136&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
072/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	17/3538

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai - gbnr 88/13 Marås

Vedlegg:

Førehandsuttale - Søknad om løyve til å byggja kai - gbnr 88/13 Marås
Søknad om løyve til tiltak utan
ansvarsrett - gbnr 88/13 Marås
Søknad om dispensasjon
Søknad om å stå som eigen ansvarshavande
for prosjekt
Nabovarsel
Førehandsuttale
Uttale - gbnr 88/13 Marås
Lindås, Marås – søknad om kai 8813
- uttale
Uttale til søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Lindås kommune Hordaland - Uttale
av søknad om tillatelse til å bygge kai gnr88 bnr13 (L)(2372108).pdf
Uttale vedk - Oversendt søknad
om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Forhåndsuttale - Søknad om tillatelse til å bygge kai - bnr -
gnr 88 - 13 Lindås - EDKID - 10902517.pdf
Lindås kommune Hordaland - Uttale av søknad om tillatelse
til å bygge kai gnr88 - EDKID - 10902518.pdf
Uttale - vedk oversendt søknad om etablering av kai -
gbnr 88/13 Marås
Uttale - vedk oversendt søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Merknad til
Fylkesmannens uttale - gbnr 88/13 Marås
Merknad til Fylkesmannens uttale - gbnr 88/13
Marås
Vedlegg til sak - merknader frå fylkesmannen
Merknad arkivsak 17-3538
Avslag på søknad om
etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Klage på vedtak - gbnr 88/13 Marås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai datert 03.04.2018, jf. saknr.: 151/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, er det kun dispensasjonen utvalet kan ta stilling til og vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 88/13
Adresse: «Steinsvik» av Marås
Tiltakshavar/eigar: Vidar Gjerstad
Klagar: Vidar Gjerstad

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og etablering av kai med 11,5 m lengde og 4,5 m bredde med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m² og bygd areal (BYA) ca. 30m² i tilknytning til etablert naust. Samla utbygging med naust og kai vert BYA på 36m² og BRA på 66m². Det vart gjeve avslag i vedtak datert, 03.04.2018, jf. saknr.: 151/18. Det er motteke klage på vedtaket av Vidar Gjerstad den 23.04.2018. Tiltakshavar har i skriv av 05.04.2018 klaga på vedtaket. Klagen er mottatt innan klagefristen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen (KDP) Lindåsosane 2011-2023 er definert som LNF føremål. Eigedomen ligg innafor 100-meters beltet mot sjø. Areal i sjø er definert som bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Etablering av kaien er i strid med arealføremålet LNF i kommunedelplanen (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 og byggjeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.

Kart/Foto

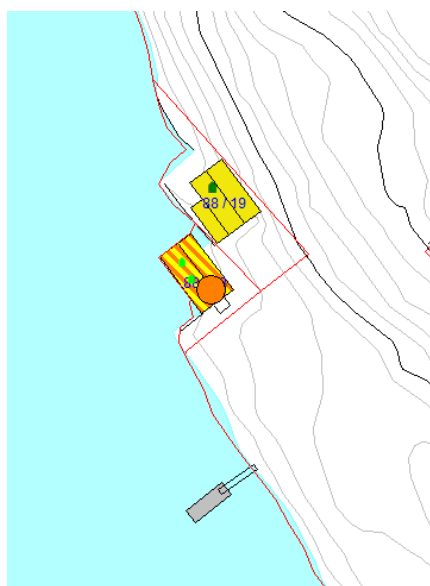
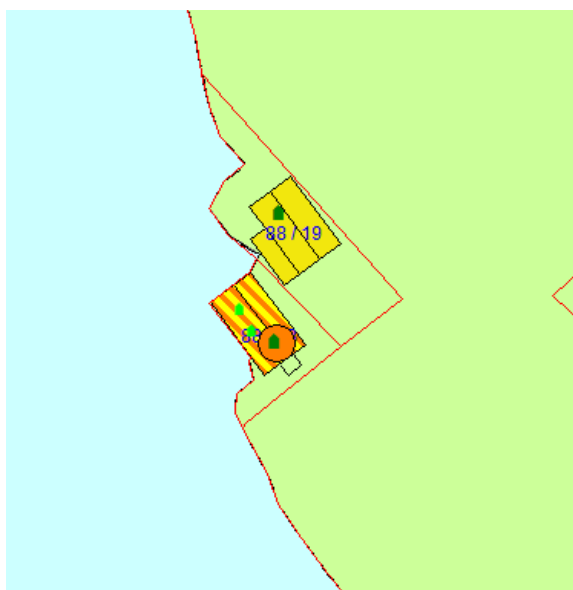
KDP Lindåsosane oversikt

Ortofoto 2015



Utsnitt frå KDP Lindåsosane

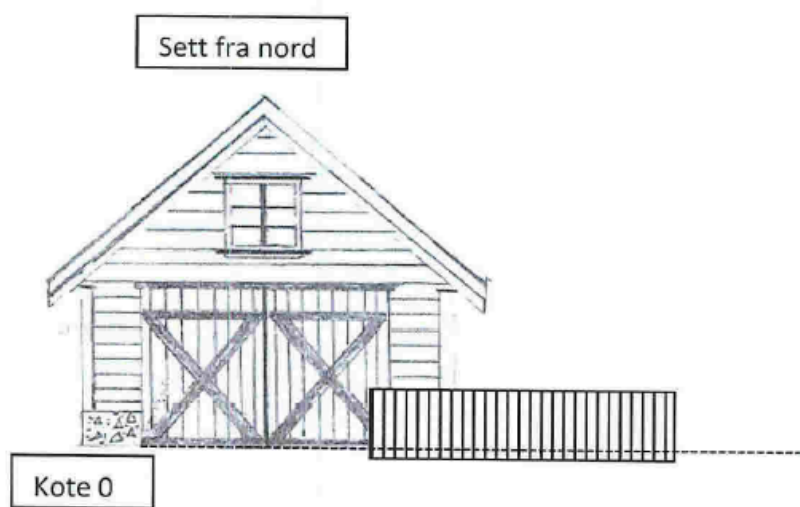
Utsnitt grunnkart

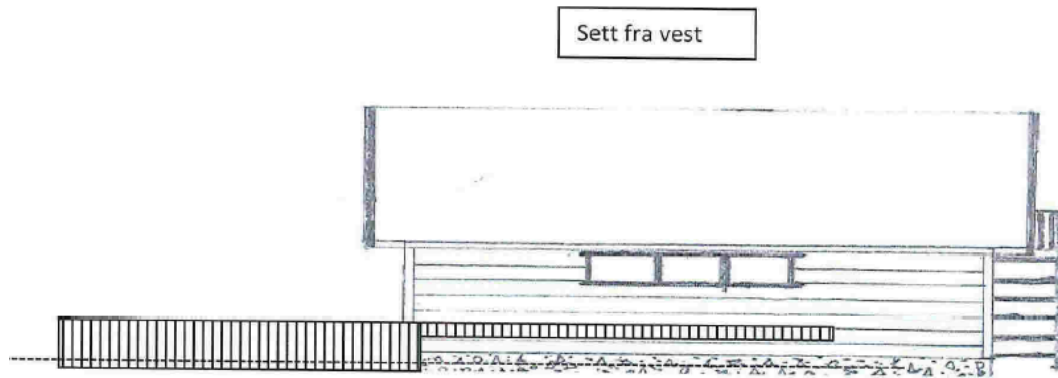


Situasjonskart datert 26.10.2017

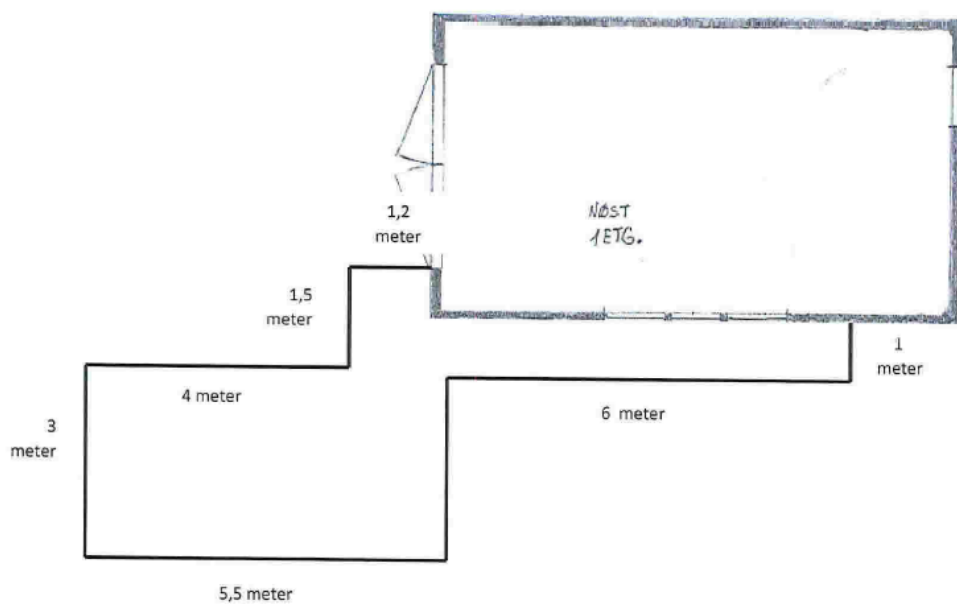


Teikningar – fasade nord og vest





Planteikning



Klage

Tiltakshavar tek i klagen opp forholdet til landbruk- natur og friluftsvernet, strandsonevernet og privatrettslige tilhøve. Han skriv at det ikkje vert gjort ytterligare beslag frå LNF området då naustet allereie er etablert. Etablering av ein ny kai ikkje vil skape presedens for liknande søknader området då naustet allereie er etablert. Kaien vil skape større tryggleik og tilgjenge for ålmenta i strandsona. Ålmenta sin adgang til å nytta svaberg , skogområde og ein sti til ei badevik i nærleiken vert ivarettatt med tiltaket. Kaien vil ikkje vere til meir ulempe for den frie ferdsel i strandsona då tiltakshavar opnar opp for at kaien i rimeleg grad vil vere open for bruk av alle. Han meiner difor at kaien ikkje gjer området meir privatisert.

Det skal ikkje sprengast i strandsona då kaien skal etablerast i tilknytning til eit skjær. Kaien er

tilpassa terreng og ivareteke tryggleik for om bord- og ilandstigning frå sjø. Kaien imøteser KDP i høve terrengtilpassing, estetikk og tryggleik på sjø. I høve landskapsestetikk i strandsona, så er endringa med kai og naust liten då kaien skal byggast i flukt med etablert naust som allereie er synleg frå sjøen. Dei etablerte kaiene og flytebyggjene i området representerer ikkje store inngrep i strandsona. Føre var prinsippet om aktsomhet for utbygging i sjø i høve nasjonalt viktig gytefelt, er kun generelle og difor ikkje av betydning i hans sak. Fylkesmannen har ikkje gjeve ei klar negativ uttale då dei viser til at kaien kun inneber ein moglegheit for at området sine friluftskvalitetar vert forringa. Tiltakshavar meiner at friluftskvalitetande vert forbetra ved at tilgangen på naustområdet vert enklare med hans kai, også for rørslehemma.

Tiltakshavar ønskjer eit samarbeid med nabo om bruk av hans kai velkomen, men ønskjer ikkje å byggje ein felles kai saman med ham. Båtopptrekk er ikkje eit alternativ då dette ikkje stettar tiltakshavars krav til tryggleik ved om bord- og ilandstigning.

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

Vurdering

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

Dispensasjon frå LNF-føremålet, byggjeforbodet i strandsona og arealføremålet i sjø

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 verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjelig å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betydning for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaka legg beslag på areal nytta til landbruk-, natur og fritidsføremål. Ytterlega nedbygging av eigedomen vil avgrense ålmenta si natur- og friluftssinteresser. Dette taler mot dispensasjon.

I følgje NIBIO, Norsk institutt for bioøkonomi, så er eigedomen markert som skrin fastmark. Dette taler for dispensasjon.

Imidlertid er eigedomen ein del av eit samanhengande LNF-område. Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i LNF-området. Dette taler mot dispensasjon.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensas.

Etter dagens pbl. står strandsonevernet sterkt. Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Strandsonevernet er såleis eit tungtvegande omsyn i vurderinga. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå dette føremålet.

Nabonaustet, gbnr 88/19, har ikkje kai i tilknyting til sitt naust. Strandsona i nærleiken av tiltakshavars eigedom og naboeigedom framstår som forholdsvis urørt. Dette taler mot dispensasjon.

I nærområdet, til dømes gbnr 88/1, 88/11, 88/15, 88/10 og 88/10, er det i våre kartbaser vist tilhøyrande kai/flytebrygger utan at vi har funne noko nærare om desse er godkjent. Desse etablerte kai/flytebryggene viser at det er allereie gjort store inngrep i strandsona. Når strandsona i området er under hardt press, er det i en slik situasjon lite tilrådelig at styringa

skjer gjennom enkeltvise dispensasjonar.

Kaien vil vere godt synleg for dei som kjem sjøvegen. Dette vil gjere området meir privatisert enn slik det framstår i dag. Dess meir eit område er utbygd, dess mindre attraktiv vil området framstå som eit friluftsområde. Særleg med tanke på at eigedomen ligg i eit svært viktig område som regionalt friluftsområde med verdi A, er det særleg viktig å kunne avgrense tiltak som vil ha ein privatiserande effekt. Strandsonevernet vert sterkt råka av tiltaket. Dei allmenne interesser i strandsona veg tungt. Dette taler mot dispensasjon.

Tiltaket vil også føre til at dei landskapsmessige omsyn vert skadelidande då tiltaka vil endre landskapet med større og meir synleg bebyggelse i strandsona. Dette taler mot dispensasjon.

Ein dispensasjon vil dessutan kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i strandsona i området. Dette taler mot dispensasjon.

Oppføring av bryggja omfattas av arealføremålet i sjø, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, Jf. KDP kap.5.

Omsynet bak arealføremålet i sjø er å halde sjøen fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftsinnteresser i sjø.

Omsøkte kai har 11,5m lengde og 4,5m bredde med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m² og bygd areal (BYA) ca. 30m² i tilknyting til etablert naust. Sum BYA er 36m² og sum BRA er 66m². Kaien og naustet vil vere ein samanhengande konstruksjon og godt synlege for dei som kjem sjøvegen. Dette taler mot dispensasjon.

I tillegg er det i høyringsrunden påpekt at det ved Straumsosen er registrert nasjonalt viktig gytefelt som etter administrasjonens syn fremjar føre var prinsippet om aktsomhet for utbygging i sjø. Dette taler mot dispensasjon.

Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i sjø. Dette taler mot dispensasjon.

Eit positiv vedtak vil undergrave KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 som styringsinstrument og medføre ei endring av LNF- området, strandsona og sjøområdet. KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 vart vedteken i 2015. Det er soleis relativ nyleg teke stilling til arealbruken i sjø. Dette taler mot dispensasjon.

Det ligg føre klar negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland der, «ein kai er eit privatiserende tiltak som kan forringe området sine friluftskvaliteter». Det vert her vist til at eigedomen ligg innanfor Lindåspollane-Lygra som svært viktig regionalt friluftsområde med verdi A. Dei allmenne interesser i strandsona veg tungt. I området bør det ikkje skje inngrep eller utbygging. Administrasjonen er einig i Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er klart negativ til tiltaka.

Dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå, vert vesentleg sett tilside.

Når omsyna vert vesentleg sett tilside, så vert det ikkje vurdert om fordelane er større enn ulempene då vilkåra er kumulative (samtlige vilkår må vere oppfylt for at rettsverknaden skal inntre).

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Ytterlegare nedbygging av eigedomen vil avgrense ålmenta si natur- og friluftsinnteresser. Kaien gjer området meir privatisert. Strandsonevernet vert sterkt råka av tiltaket. Dei allmenne interesser i strandsona veg tungt. Strandsona i nærleiken av tiltakshavars eigedom og naboeigedom framstår som forholdsvis urørt.

Dei etablerte kai/flytebyggene viser at det er allereie er gjort store inngrep i strandsona. Ytterligere inngrep lyt avgrensast. Når strandsona i området er under hardt press, er det i en slik situasjon lite tilrådelig at styringa skjer gjennom enkeltvise dispensasjonar. Eit positiv vedtak vil undergrave KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 som styringsinstrument og medføre ei endring av LNF- området, strandsona og sjøområdet.

Kaien og naustet vil vere ein samanhengande konstruksjon og godt synlege for dei som kjem sjøvegen. Føre var prinsippet om aktsomhet for utbygging i sjø gjer seg gjeldande. Ein godkjenning av dispensasjon frå LNF-føremålet, byggjeforbodet i strandsona og arealføremålet i sjø, vil kunne gje uheldige verknadar i form av presedens for liknande søknadar.

Det ligg føre klar negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland der, «ein kai er eit privatiserande tiltak som kan forringe området sine friluftskvaliteter». Administrasjonen har lagt avgjerande vekt på Fylkesmannen si uttale i saka, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd annet punktum: «Kommunen bør heller ikke dispensere frå planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i §1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Administrasjonen vil også vise til «Klage på avslag på dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust», handsama og oppretthalden av Plan- og Miljøutvalet den 21.03.2018 i sak 040/18, der fleire av dei same argumenta i høve strandsonevernet og arealføremålet i sjø gjer seg gjeldande i vår sak.

På denne bakgrunn tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følge.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003538&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
073/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/617

Søknad om dispensasjon til arealoverføring - gbnr 193/9 Mundal øvre

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring fra gbnr 194/1 til 193/9 Mundal øvre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av eit areal på ca. 140m² frå gbnr 194/1 til gbnr 193/9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og Miljøutvalet.

Dersom Plan- og Miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Administrasjonen har ikkje fått uttale frå Landbruk. Plan- og Miljøutvalet kan kun gje dispensasjon. Arealoverføringa må avklarast i høve jordlova før vi kan gje løyve til arealoverføring.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 193/9

Adresse: Hopsdalsvegen 79

Tiltakshavar/eigar: Linda Bratland og Bozena Gausereide

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring av eit areal på ca. 5m*28m = 140m² frå gbnr 194/1 til gbnr 193/9. Søknaden er fremja av heimelshavarar av gbnr 193/9 og 194/1. Gbnr 193/9

treng eit større areal til sin fritidseigedom, som er bygd med ein fritidsbustad, etter å mista noko areal av sin eigedom i høve grensetvist med gbnr 193/2, ref. 14/1614 - gbnr 193,2,9 og 15. Gbnr 193/9 er ca. 450m2 og eigedomen er etablert 01.10.1943. Gbnr 194/1 er ein større landbrukseigedom som ikkje er i drift.

Det er noko bratt på framsida av tomta, men etter at gbnr 193/9 har mista areal nordover i ein grensetvist, så er det areal sørover mot gbnr 194/1 som er einaste moglegheit å hente naudsynt areal. Arealet vert tatt frå den del av landbrukseigedomen der det ikkje er oppført bygningar i nærleiken av eigedomsgrensa til gbnr 193/9.

Søknaden om arealoverføringa krev truleg jordlovshandsaming. Arealet som er søkt overført er pr. 17.04.2018 registret i NIBIO som skog, høy bonitet. Søknaden er oversendt til landbruksavdelinga for vurdering etter jordlova den 17.04.2018, ref. jordlovssak 18/1302.

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 avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Planstatus

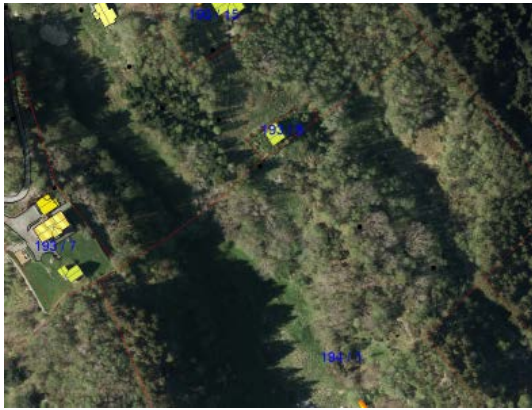
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særskilt omsynsone landbruk.

Kart/Foto

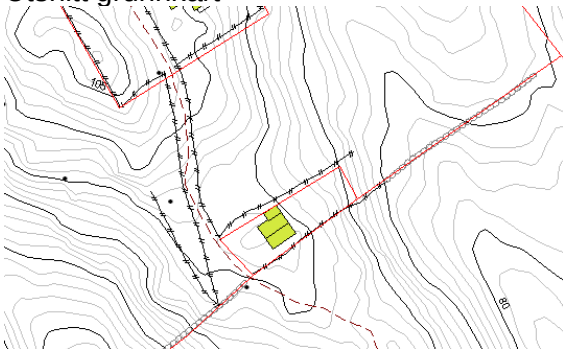
Utsnitt oversikt (KPA)

Ortofoto 2015





Utsnitt grunnkart



Situasjonsplan, datert 05.10.2017



Dispensasjon

Gbnr 193/9 er bebygd med ein fritidsbustad. Fritidseigedomen treng eit større areal etter å mista noko areal av sin eigedom i høve grensetvist. Eigedomen har mista nedgang til kjellar og nedre del av hagen. Tiltakshavar skriv at dei treng meir plass for å kunne nytte fritidsbustaden på ein meir hensiktsmessig måte enn slik eigedomen framstår i dag.

Det vert vist til søknad om dispensasjon i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordland, Hordaland Fylkeskommune, planavdelinga og landbruksavdelinga. Vi har ikkje mottatt uttale.

Tilkomst

Det er inga endring i tilkomst til eigedomen med tiltaket.

Vatn og avløp

Det er inga endring i vatn- og avløp til eigedomen med tiltaket.

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 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.

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

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at det omsøkte arealet på ca. 140m² er eit mindre areal som skal overførast frå ein større landbrukseigedom. Grunna landbrukseigedomen si storleik, vil ikkje arealoverføringa medføre ei n endring av eigedomens storleik i nemneverdig grad. Arealoverføringa vil i mindre grad kunne påverke ein framtidig drift av landbrukseigedomen.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. Då storleiken på arealet er lite, vil den landbruksmessig verdien av arealet vere ubetydeleg når landbrukseigedomen vert sett under eitt. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

Omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle vert ikkje vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa i mindre grad legg beslag på jordbruksareal. Fragmentering av jordbruksareal vert avgrensa. Fritidseigedomen har behov for meir areal for å kunne nytte fritidseigedomen på ein meir hensiktsmessig måte etter å ha mista deler av arealet i ei tidlegare eigedomstvist. Fritidseigedomen er ein mindre eigedom med eit areal på 450m². Arealet som overførast

gjev ei mindre auke til ein allereie liten fritidseigedom.

Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000617&

18/617

Søknad om oppretting / endring av matrikkeleining / rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om oppretting av grunneigedom m.m i medhald av plan- og bygningslova (pbl § 21-2 av 27.06.2008) og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhald av matrikkelova (jf. kap. 3 og 7 i matrikkelova med tilhørende føresegn).

Søknaden skal sendast til:			Kommunen sitt sak/arkivnr.:	
 Lindås kommune			21 FEB 2018	
Adresse:	Postnr:	Poststad:	Ark. saksnr.	Løpenr.
Kvernhusmyrane 20	5914	Isdalstø		
E-post: postmottak@lindas.kommune.no			Saksh.	Tilgangskode

1. Eigedom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
193	9			Hopsdalsvegen 79
194	1			Hopsdalsvegen 45A
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

2. Søknad om oppretting/ endring av matrikkeleining / grensejustering / klarlegging av grense m.m.

- ☐ A. Oppretting av grunneigedom
☐ B. Oppretting av anleggs-/volumeigedom (over/under bakken)
☒ C. Arealoverføring (tilleggssareal til eks. grunneigedom)
☐ D. Ny festegrund for meir enn 10 år

- ☐ E. Grensejustering (max 5% av minste eigned. sitt areal)
☐ F. Klårlegging av eksisterande grense / grensepåvising
☐ G. Matrikulering av grunn som ikkje er matrikulert
☐ H. Matrikulering av jordsameige
☐ I. Uteareal til eigarseksjon

Søknad i samsvar med godkjent plan:

Ja: Nei:

☐ ☒

☐ Reg.plan ☐ Kommuneplan

Søknad utan samsvar med plan krev i tillegg søknad om dispensasjon. Sjå pkt 5

3. Oppmålingsforretning (Må fyllast ut ved pkt. 2 A, B, C eller D)

Sjå rettledning.

- ☐ A. Iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning frå det tidspunkt løyve etter pbl er gyldig. (mest vanleg)
☐ B. Utsetjing av arbeid med oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 fjerde ledd, inntil 3 år. Søklar må rekvidrere oppmåling innan fristen.(pkt D)
☐ C. Søknad om matrikkelføring med utsett oppmålingsforretning etter matrikkelova § 6 andre ledd, forskrifta § 25. (inntil 2 år)

Grunngjeving for pkt C (påkravd):

- ☐ D. Rekvisisjon av oppmålingsforretning som har vore utsett etter pkt 3B. Gjeld saksnr.:

4. Oppretta matrikkeleining skal nyttast til:

☐ Sjølvstendig eigedom

☒ Tilleggssareal til Gnr / Bnr : 193/9

- ☐ Bustadhus
☒ Fritidshus
☐ Industri/bergverk
☐ Varehandel/bank/hotell/restaurant
☐ Offentleg verksemd

- ☐ Landbruk/fiske
☐ Naust
☐ Garasje / uthus
☐ Offentleg veg / kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg
☐ Anna:

5. Dispensasjonssøknad

- ☒ Arealbruk i kommuneplan / reguleringsplan
☐ Krav om regulering i kommuneplan
☐ Anna (lov, føresegn, vedtekt, plan)
☐ Strandsone

Dispensasjonssøknad skal grunngjevast særskilt, jfr. Plan- og bygningslova § 19-2 av 27.06.2008. **Grunngjeving for dispensasjon skal gjevast på eige ark.**

Hugs å kryssje av for søknad om disp. på nabovarselet.

18/617

Søknad om oppretting / endring av eigedom til oppføring av bygning krev sikra nødvendige rettar til veg, vatn og avløp. Slike rettar skal vera på plass før søknaden vert behandla og dokumentasjon på nye rettar skal ligge vedlagt søknaden.

6. Tilkomst - pbl. § 27.4 og veglova §§ 40-43

Dokumentasjon på vegrett skal leggjast ved. Sjå pkt 8.

☐ Riksveg / Fylkesveg/ Europaveg	☐ Kommunal veg	☐ Privat veg
☐ Ny avkjørsel frå off. veg	☐ Kopi av søknad om løyve til avkjørsel skal leggjast ved.	☐ Løyve til avkjørsle er gjeve - jf. Vedlegg.
☐ Utvida bruk av eksisterande avkjørsel		

7. Vassforsyning (pbl. § 27.1) og Avløp (pbl. § 27.2)

Dokumentasjon på gitt løyve VA skal leggjast ved. Sjå pkt 8.

☐ Offentleg vassverk	☐ Anna vassforsyning	☐ Offentleg avløp	☐ Privat enkelt- / fellesanlegg (Avløp)
---	---	--	--

8. Dokumentasjon på nye bruksrettar og servituttar på arealet som søknaden gjeld.

☐ Tilkomst sikra iflg vedlagt dokument.	☐ Ikkje aktuelt i denne saka
☐ Vassforsyning sikra iflg vedlagt dokument.	☐ Ikkje aktuelt i denne saka
☐ Avløp sikra iflg vedlagt dokument.	☐ Ikkje aktuelt i denne saka

9. Eksisterande bruksrettar og servituttar på arealet som søknaden gjeld.

Kva slags rett? (vegrett, brønnrett, naustrett o.s.v.):

☐ Retten er tinglyst	☐ Retten er ikkje tinglyst. - Rettshavar (Gnr./Bnr.):
---	--

10. Vedlegg (kryss av)

☒ Situasjonskart / delingsplan i rett målestokk (påkrevd)	☐ Fullmakt
☐ Gjenpart av nabovarsel (påkrevd for saker etter pkt. 2 A-D og I)	☐ Firma-attest
☐ Avtaler, dokumentasjon, private servituttar	☐ Skildring av søknaden / tiltaket på eige ark
☐ Søknad om dispensasjon	☐ Uttale/ samtykke frå andre off. mynde:
	☐ Anna:

11. Spesifikasjon av parsellar det er søkt om

Ved fleire parsellar: Før på eiga liste.

Parsellnr:	Areal m ²	Parsellen skal nyttast til:	Evt namn og adresse på kjøpar / festar:

12. Underskrift av akt. heimelshavar / fullmaktshavar / andre etter MI §9

Bruk eige ark ved for lite plass.

Heimel for søknad/ rekvisisjon må fyllast ut nedanfor. (påkrevd)

Sjå rettleiing.

Rekv. kravd etter MI §9 1.ledd a

Rekv. kravd etter MI §9 1.ledd b-h, eller 2.ledd a-b

☐ Heimelshavar (mest vanleg)

☐ (dok. er påkrevd)

Oppgje ledd og bokstav for heimel:

Namn på søkjar (blokkbokstavar):

Adresse

Linda Samsøen Bratland

E-post:

Hylkjeneset 1180 5109 Hylkje
lindabrattland@hotmail.com

Underskrift (påkrevd):

Linda S. Bratland

Telefon

99642368

Dato

14/10-17

Namn på søkjar (blokkbokstavar):

Adresse

BOZENA GAUSEREIDE

E-post:

HORDAUSVEGEN 45A
bozena@1963@hotmail.com

Underskrift (påkrevd):

Bozena Gauseide

Telefon

99541342

Dato

14/10-17

Faktura skal sendast til:

Gjeld ved fleire rekvirentar eller dersom advokat rekvirerer.

Namn (blokkbokstavar)

Adresse

Linda Bratland
Hylkjeneset 1180
5109 Hylkje

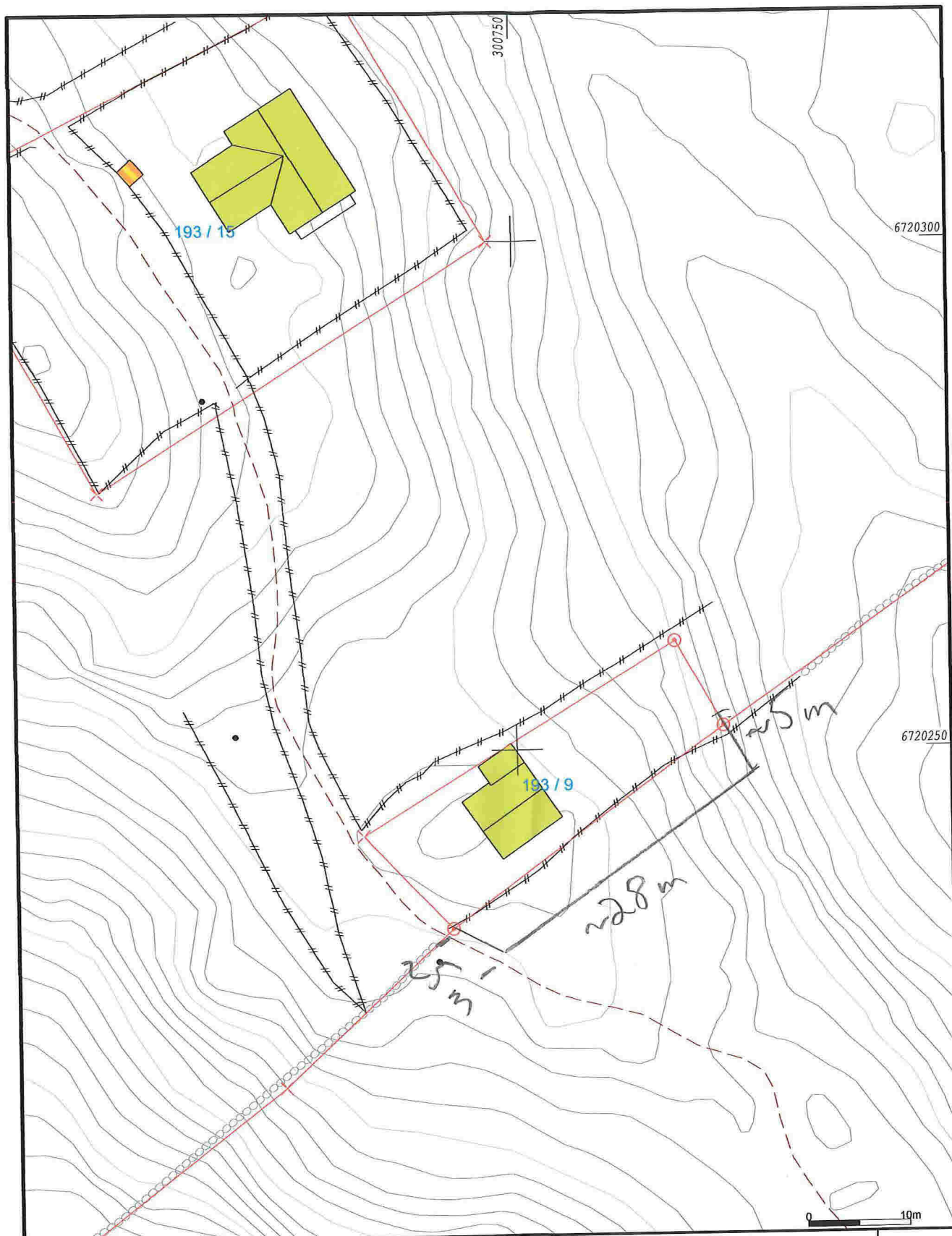
Hylkjeneset 1180
5109 Hylkje

Side 2 av 2

Til Lindås kommune

Søker herved om å få utvidet tomt på bruksnr 193/9 .
Vi søker om å få utvide tomten med 5 meter ut fra
nåværende grense mot bruksnr 194/1. Dette er
godkjent fra bruksnr 194/1. Dette trenger vi pga vi har
mistet nedgangen til kjeller og nedre del av hagen i en
grensetvist mellom oss og bruksnr 193/2. –Vi har
nettopp overtatt hytten og vi er en stor familie med
barn og barnebarn som kommer ofte på besøk . Vi
trenger mer plass.

Hilsen Linda Bratland



Målte Grenser
 Registrerte Grenser
 Udefinert grenser
 Terengmålte grense
 Konstruert grensepunkt
 Bolig
 Bustad n/leilighet
 Større bustader
 Hytte/feriehuis
 Garasje/uthus
 Industri/lager
 Andre bygg

Gjenstand og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32 (EPSG:32632)
 Høydesystem: (EPSG:)



Lindås kommune
Geodata avdeling

Dato: 2017.10.05
Sign: SUP

G.nr.193 B.nr.9



Målestokk
1:500

Vedlegg C -	Side 1 - av
----------------	----------------

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
21 FEB 2018	
Ark. saksnr.	Løpnr.
Saksh.	Tilgangskode



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	193	9			5915	Hjelmas	
	Hopsdalsvegen 79						

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
193	4			Sverre Solberg			
Adresse				Adresse		Dette del klistres på kvittering	
Hopsdalsvegen 67				Hopsdalsvegen 67		RA 0176 7389 3NO	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5915	Hjelmas			5915	Hjelmas		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
194	5			Anders Valle			
Adresse				Adresse		Dette del klistres på kvittering	
Hopsdalsvegen 31A				Hopsdalsvegen 31A		RA 0176 7388 0NO	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5915	Hjelmas			5915	Hjelmas		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
193	2			Liv Sannø Drange			
Adresse				Adresse		Dette del klistres på kvittering	
Hopsdalsvegen 77				Hopsdalsvegen 77		RA 0176 7387 6NO	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5915	Hjelmas			5915	Hjelmas		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.				Poststed		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.				Poststed		Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3

Sign. Linda S. Brattlund

17/2-18

Linda Amesen

Vedlegg nr.
C –

Nullstill



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
194	1			hopsdalsvegen 45a	5915 hjelmås
Eier/fester				Kommune	
bozena urazula Gausereide				lindås	

Det varsles herved om					
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving		
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring		
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☒ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☒ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B –	

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
☒ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
Navn på plan		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
søker om overføring av areal ca 150kvm . Det er 5 meter fra gjeldene grense på sørsiden av bruksnr 193/9	
Vedlegg nr. Q –	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
bozena Gausereide /Linda Bratland			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Bozena Gausereide	Bozena1963@hotmail.com		99571342
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Linda Bratland	hylkjeneset 118d
Postnr. Poststed	E-post
5019 hylkje	lindabratland@hotmail.com

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 – 1	☐
Situasjonsplan	D	2 – 2	☐
Tegninger snitt, fasade	E	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
		Gjentas med blokkbokstaver

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
074/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/220

2. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

Vedlegg:

PlanId_1263_201409_Planskildring_pr_03_04_18Føresegner Hillesvågen bustadområde, 03.05.2018, red.admPlantegningIllustrasjonSkjerm bilde
avkøyrslD_ill_710212_Dokumentn_D_Illustrasjoner_17_11_2017Veg_med_fortau_profilnummerTve rprofil_A3ITrekker motsegn - Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområdeUttale til reguleringsplan for Hillesvåg - gbnr 196/21 og 196/30 MidtgårdTilbakemelding på justert planutkast - Reguleringsplan for HillesvågMerknad til 2 gangs høyring av Reg plan for Hillesvåg_04.01.18UttaleMerknader til 2. gangs høyring av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde. 29.12.17Merknader til framlegg om ny reguleringsplan sak 157/16 - Plan og miljø utvaletMerknader til reguleringsplanen frå - gbnr 196/83 MidtgårdMerknader til reguleringsplan - Hillesvåg bustadområdeOffentleg ettersyn - Gbnr 196/21 og 30 m fl - Hillesvåg Bustadområde - Områderegulering - PlanIdD 1263201409Fråsegn til høyring av reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263-201409Framlegg om motsegn - detaljreguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263-201409Retting av brev sendt 20. mars 2017Samordna uttale - Offentleg ettersyn - Lindås – Gnr. 196, bnr. 21 og 30 m fl - Hillesvåg Bustadområde - Områderegulering - PlanIdD 1263201409

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde, plan-id 1263-201409, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.05.2018 og plankart datert 13.04.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 08.02.2017 – 22.03.2017. Det kom inn til saman 6 merknader til planen i høyringsperioden, inkludert motsegn frå Statens vegvesen knytt til vegutforming og trafikktryggleik i planframlegget. I tillegg til motsegna var det mellom anna merknader knytt til tap av eigedom, parkeringsplassar og garasjeplass i samband med etablering av nytt fortau, merknader knytt til plassering av bygg i forhold til tap av utsikt og spørsmål knytt til tvungen påkopling til kommunalt anlegg.

Justert planframlegg som følgje av motsegna frå vegvesenet var på avgrensa høyring i perioden 15.12.2017-07.01.2018 og det kom inn totalt 3 merknader til det justerte planframlegget. Merknadane var mellom anna kritiske til omfanget av nye inngrep som følgje av det justerte planframlegget, der mellom anna avgrensing av utvida bruk av avkøyrslar og riving av garasje var kome inn. Det vart også stilt spørsmålsteikn med dialog med grunneigarane og prosess knytt til planarbeidet.

Etter siste høyringsrunde har ein mellom anna måtte gjer nokre fleire endringar knytt til rigg- og anleggsområde for etablering av vegen og andre justeringar for å avklare motsegna vegvesenet hadde til reguleringsplanen. Statens vegvesen har trekt motsegna på bakgrunn av framlegget som no ligg føre.

Alle merknadane til planen 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.

Saksnr	Utval	Type	Dato

1. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

Vedlegg :

Planskildring-22-06-20162014229-Reg-plan-22-06-20162014229-Illustrasjon-22-06-2016Føresegn-22-06-2016Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263 - 201210

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.
2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.
3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m2.
4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.
5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.
6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

.....

LK ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

Plan- og miljøutvalet - 157/16**PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster og fall.

Framlegga vart røysta over punkt for punkt.

Framlegg frå H,Sp og Frp pkt 1 vart sett opp mot Ap,Krf sitt framlegg pkt. 1.

Framlegget frå H,Sp og Frp fekk 5 røyster og fall.

Framlegget frå Ap, Krf vart vedteke med utvalsleiar si dobbeltrøyst, 6 røyster, (Ap, Krf)

Rådmannen sitt framlegg punkt 2 og 3 vart samrøystes vedteke.

Begge framlegga hadde same punkt 4. Samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 5 til 9 vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse bør plantast til.*
- 2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.*
- 3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m2.*
- 4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK bør ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.*
- 5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.*
- 6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremåls grensa.*
- 7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.*
- 8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.*
- 9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.*

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Eldrerådet - 006/17

ER - behandling:

Eldrerådet meiner det bør vera unversell utforming på minst 50% av bustadane.

Samrøystes vedtek.

ER - vedtak:

Eldrerådet meiner det bør vera unversell utforming på minst 50% av bustadane.

Levekårsutvalet - 006/17

LE - behandling:

Orientering til saka v/fagleiar Christian H. Reinshol

Fellesframlegg v/V.Wergeland-Krf vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.02.2017:

Levekårsutvalet ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell uforming.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. I høyringsperioden går saka til uttale i råd og utval i kommunen.

Bakgrunn

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Karl Atle Taule. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging på gbnr 196/21 og 30 som ligg som resttomtar i eit elles etablert bustadområde i Hillesvågen. Vidare er det lagt til rette for ein einbustad på gbnr 196/132 innanfor planområdet. Det er regulert inn fortau langs fylkesvegen gjennom planområdet og det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau på strekka mot skulen frå 196/21 og 30 fram til eksisterande fortau. Vidare er eksisterande eigedommar regulert i planframlegget.

Planområdet ligg ved Hillesvågen og det er til saman 3 ubebygde eigedommar som ein no legg til rette for utbygging på. Det er eit etablert bustadområde i det aktuelle området, og eigedommane som no skal byggast på er restareal som er sett av til høvesvis bustad og fritidsbustad i kommuneplanen. For å få eit samanhengande planområde, har kommunen bedt om at planavgrensinga tok med seg arealet heilt fram til tilgrensande plan Fløsvika i sør og i nord til og med kryss mot E-39 og Hillesvågen. Planområdet er på totalt 24,25 dekar.

Føremålet med planen:

Forslagsstillar har ynskje om å bygge ut 196/21 og 30 med bustader og tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Innanfor desse eigedommane vert det lagt til rette for å etablere inntil 10 bueiningar fordelt på 3 tomannsbustader og ein firemannsbustad. 2-mannsbustadane er planlagt over 2 etasjar, medan 4-mannsbustaden er planlagt over 3 etasjar, der to av leilighetane kjem i underetasjen. Det er ikkje sett spesielle krav til uforming av bustadane utover ei kotesett maksimal mønehøg. Utnyttingsgrad innanfor BK-området er sett til 35 % BYA og for frittliggjande einbustader er utnyttingsgrad sett til 30 % BYA. For eksisterande einbustader er det sett ei avgrensing på at mønehøg ikkje kan vere høgare enn dagens mønehøg på bygningane.

Eigedommen som er sett av til fritidsbustad er bebygd i dag med ei hytte som står til forfalls, og fritidseigedommen vert å rekne som restareal innanfor eit område som elles er bygd ut med einbustader. Vidare er det sett funksjonell strandsone som følgjer terrenget på eigedommen og

eksisterande hytte, slik at den planlagde busetnaden vil vere i strid med funksjonell strandsone.

Parkering for bustadane er organisert på to felles parkeringsområde nærast fylkesvegen. Her er det lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad og det skal leggjast til rette for at ladbare køyretøy skal kunne lade på plassane. I tillegg er det opna opp for at ein kan etablere carport på parkeringsareala og det er teke inn eit krav om at carport må etablerast for ei heil rekke om gangen om det skal etablerast. Dette for sikre ei heilskapleg etablering slik at det ikkje vert etablert carport som sperrar for andre på det felles parkeringsarealet. Vidare er det planlagt køyreveg heilt fram til alle bustadane, slik at ein har tilkomst for levering av større varer, flytting og liknande. For ny og eksisterande einebustader er det sett krav om to parkeringsplassar og og moglegheit til å snu på eigen tomt.

Det er lagt opp til eit stort leikeareal for BK-områda innanfor planområdet, som skal opparbeidast med leikestativ, sandkasse, sittebenkar med bord og eventuell ballbinge. Leikearealet ligg på eit relativt flatt område, men det er ikkje sagt noko om universell utforming eller tilkomst for området. Det er teke med at leikearealet skal sikrast med gjerde mot vegar og trafikkareal.

I tillegg til leikearealet, vil det vere att uteopphaldsareal innanfor BK-områda. Det er vidare også opna opp for etablering av sti ned til sjø og at det kan etablerast uteplass ned ved sjøen som kan nyttast av bebuarane. Dette området vil også vere opent for ålmenta.

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 391 som går gjennom området. Ny avkøyrsløp skal vere utforma etter N100. Siktsoner er vist i plankart. For eksisterande avkøyrsløp er det berre lagt inn vegareal og ikkje siktsoner.

Det er vidare regulert inn nytt fortau gjennom heile planområdet. Dette er 2,5 meter breitt frå eksisterande fortau mot Leknes, men smalnar inn litt over halvvegs gjennom planområdet, då vegen i dette området går forbi ein bergnabb som vil gje store inngrep dersom ein skal oppretthalde breidda på gangvegen forbi dette området. Det er også problematisk med ei avkøyrsløp ned frå ein bustad på oppsida. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av gangvegen frå innkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg mot Leknes.

I høve avfallshandtering for BK-området er det sett av eit godt areal til dette og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor planområdet. Henting av avfall skal skje frå fylkesvegen, og dagens busstopp vert flytta ca ti meter for å leggje til rette for dette. Alternativt kunne ein hatt henting inne på BK-området, men dette ville medført at renovasjonsbilen måtte ha snudd eller rygga inn på området. Det er lagt til rette for at ein kan etablere avfallslysing med sekkar eller liknande om renovasjonsoperatør får naudsynt utstyr i framtida.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde er vurdert av administrasjonen og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde der funksjonell strandsone for området er fastsett i kommuneplanen. Den eine eigedommen som er sett av til BK-område i reguleringsplanen er sett av til fritidsbustad i kommuneplanen. I tillegg er utnyttinga av eigedommen svært avgrensa av den funksjonelle strandsona. I tillegg er byggegrense mot sjø flytta noko for andre eigedommar innanfor planområdet. Når det gjeld føremålet fritidsbustad, er administrasjonen av den oppfatning at ei omgjerding av føremål til bustad er føremålstenleg, då området elles er sett av til bustader. Ein ynskjer i

utgangspunktet ikkje å mikse bustad og fritidsbustadføremål i kommunen og den aktuelle eigedommen må sjåast på som eit restareal som ikkje har vorte følgt opp gjennom arbeidet med kommuneplanen. Når det gjeld den funksjonelle strandsona, så er denne utfordra på eigedomane 196/21, 28, 30, 31 og 56. Spesielt innanfor 196/31, 21 og 56 opner planen opp for at ein kan bygge i skrått terreng som truleg ikkje var tenkt utbygd i kommuneplanen. For 196/21 har ein vist eit terrengtilpassa bygg som tar opp terrenget med underetasje som kompenserer noko for terrenget. Illustrasjonen viser at det kan verte etablert relativt høg mur foran firemannsbustaden som er planlagt. Administrasjonen vil ta inn ei føresegn om at murar over 1,5 meter må terrasserast og tilplantast til redusere fjernverknad av mur i strandsona. Når det gjeld 196/31 og 56 må byggegrense settast til dagens eksisterande murar (og bygg på 196/31) då administrasjonen meiner dette vil vere den naturlege avgrensinga mot strandsona. Dette medfører ei mindre endring av grensene som er sett i kommuneplanen, men er ei innstramming i høve grensene som er sett i reguleringsplanen.

· Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.

· Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.

Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til å etablere tomannsbustader og ein firemannsbustad innanfor BK-området i tillegg til ein ny einebustad i BF1, på gbnr 196/132. Dette vil vere ei viss fortetting innanfor området, då dette elles er bygd ut med einebustader. Ser ein på seinare reguleringsplanar på Leknes under eitt, er utnyttinga i tråd med utnytting elles i området. Administrasjonen meiner den føreslåtte utnyttinga er godt tilpassa området og utnytter eigedommane på ein god måte der ein samstundes legg opp til gode uteopphaldsareal. Tomtestorleik totalt for eigedommane er innanfor krava som vert sett til tomtestorleik i kommuneplanen, då dei to eigedommane som utgjer BK-området til saman utgjer om lag 6,5 dekar. Administrasjonen meiner at bustadstrukturen er ei moderat fortetting i området men er likevel godt tilpassa eksisterande struktur. Når det gjeld utnytting, vil administrasjonen peike på at det for einebustadtomtene er lagt opp til ei høg utnytting, då dei fleste eigedomane er store og strekk seg frå den minste ubebygde eigedommen på ca 900 m², via 1,5 da, 2 da, 2,3 da og heilt opp i 3,5 da. Sidan utnytting er oppgitt i BYA opnar dette opp for svært store bygg på desse eigedomane. Administrasjonen tilrår at ein avgrenser BYA til 20 % for einebustadtomtene, noko som er i tråd med kommuneplanen i høve mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar. I tillegg vil administrasjonen tilrår at det vert lagt inn ei øvre avgrensing på 400 m² BRA for bustadane.

· BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m².

Estetikk og nabotilhøve:

Illustrasjonane av dei planlagde bygga viser at ein ser for seg tradisjonelle bygg med saltak innanfor planområdet. Det er ikkje sett nokre krav til utforming i føresegnene, noko som tilseier at ein kan bygge funkisbustader i området om ein ynskjer dette. Bygga elles i området er bygd i stor grad med saltak med innslag av arkar. Administrasjonen meiner at BK-området bør byggast ut med ein samanhengande arkitektur, gjerne i tråd med eksisterande bebyggelse i området. Det vert difor tilrådd at ein tek inn ei føresegn om at bygningane innanfor BK skal ha same takform, slik at dette bygningsområdet får eit samla uttrykk.

· Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Fylkesvegen gjennom området er vidareført som i dag, og det er ikkje tenkt noko utviding eller utbetring av denne. Dagens eksisterande avkøyrslar vert vidareført i planframlegget og det er teke inn føresegn om at desse skal utformast i samsvar med handbok 100. Frisiktsonar for eksisterande avkøyrslar er ikkje vist i planframlegget. Administrasjonen meiner det er tilstrekkeleg å ta med at framtidige endringar for avkøyrslene skal utførast etter handbok 100. Avkøyrslar inn til nytt BK-område er vist med naudsynt frisiktsone.

Når det gjeld parkering, er det lagt opp til 2 plassar per bueining, noko som er i tråd med kommuneplanen. Vidare vert det lagt opp til parkeringsplassar ved fylkesvegen og vekk frå bustadane. Administrasjonen meiner dette er ei føremålstenleg utnytting av arealet som ligg tett på fylkesvegen og som har noko støy knytt til seg. Vidare er det opna opp for etablering av carportanlegg om det er ynskje for det. Administrasjonen ser det som føremålstenleg at ein etablerer heile rekker om gangen med carportar, slik at det ikkje vert etablert byggverk som sperrer eller vanskeleggjer etablering for andre. Vidare vil det også vere ei føremon estetisk å etablere heile rekker om gangen. Det er vidare teke inn krav om tilrettelegging for lading av køyrety, noko som administrasjonen ser som framtidsretta. Når det gjeld områda for frittliggjande einebustader, stetter parkeringskrava krava som er sett i kommuneplanen.

Det er i planframlegget lagt inn gangveg på fylkesvegen på heile strekka. Dette har vore grundig gjennomgått saman med administrasjonen og vegvesenet gjennom utarbeidinga av reguleringsplanen. Administrasjonen skulle helst ha sett at også siste stykket mot E-39 vart utført i 2,5 meters breidde, men er einig med forslagsstillar at det vert utfordrande å gå gjennom bergnabben som stikk ut på det smalaste partiet. Det er også ei avkøyrslar som ligg oppå bergnabben som gjer det ekstra utfordrande å gå inn i denne. Det kan vere moglegheiter for å legge delar av fylkesvegen mot aust for å få plass til større gangveg, men dette vil føre til inngrep i ein eksisterande garasje og murar eg hekk på austsida av vegen. Det vil også gje ei noko mindre rett og oversiktleg strekke for køyrande på staden. Administrasjonen meiner at den viste løysinga er tilstrekkeleg og vil tilrå den viste traseen for gangveg. Det er vidare lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangveg frå avkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg. Dette vil sikre trygge tilhøve og skuleveg for mjuke trafikantar som kjem inn i BK-området.

Leike- og uteoppghaldsområde:

Det er lagt opp til eit godt felles leikeareal innanfor BK-området. Arealet stettar krava til leikeareal som er sett i kommuneplanen. Arealet skal i tillegg fungere som uteoppghaldsareal for bustadane innanfor BK-området. Det er teke inn krav om naudsynt sikring av området og det er skildra kva typar møblering som skal gjennomførast for leikearealet. Det er også vist til rikspolitiske retningslinjer for utforming av området. Administrasjonen vil peike på at det i TEK 10 er vist til at leikeareal skal avskjermast mot trafikk, noko som tilseier at ein truleg må pårekne krav om støyskjerming av arealet. Vidare meiner administrasjonen at det bør settast krav om trinnfri tilkomst til leikearealet og at det bør settast krav om universell utforming av minst halvparten av leikearealet sidan dette også skal nyttast som uteoppghaldsareal.

· Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.

Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er sett av tilstrekkeleg med plas til renovasjon innanfor BK-området, som skal fungere som felles

anlegg for BK. Det er lagt opp til at renovasjonsbilen skal nytte busslomme til henting av avfall, noko administrasjonen ser som føremålstenleg då ein vil sleppe at renovasjonsbil skal måtte snu og eventuelt rygge innanfor BK-området. Det vil vere tilstrekkeleg med areal innanfor busslomma då denne skal flyttast som følgje av denne løysinga. Det er vidare lagt til rette for at ein kan nytte alternativ avhenting av avfall dersom renovasjonsselskapet skaffar seg utstyr for dette. Adminisstrasjonen meiner at ein for meir konsentrerte byggeprosjekt bør vurdere fellesløysingar med eksempelvis nedgravde løysingar.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

ROS-analyse har ikkje avdekt spesielle moment som medfører risiko i planområdet. Det er lagt til rette for betre tilhøve for mjuke trafikantar gjennom krav om etablering av fortau mot Leknes. Det er ikkje avdekka spesielle naturverdiar innanfor planområdet og det vil ikkje verte bygd ned viktig natur eller landskap som følgje av planframlegget. Det er planlagt at bygga innanfor BK skal knyte seg til offentleg vann og avlaup. I høve folkehelse legg planframlegget opp til ein god felles møteplass innanfor planområdet, i tillegg til at ein opnar opp ned mot sjø for ålmenta. Det ligg til rette for at ein kan nytte sykkel til skule og elles andre aktivitetar frå området og ein har kort veg til sjø om det skulle vere ynskje om å benytte dette. Alt i alt meiner administrasjonen at planframlegget vil ha positive verknader for folkehelse innanfor planområdet.

Planteknisk:

Administrasjonen har funne nokre punkt der planframlegget kan bli noko betre og der det trengs presiseringar av innhaldet. §1.5 om naust i føresegnene er ikkje tilstrekkeleg og bør vise til krav i kommuneplan ved etablering av nytt naust innanfor naustområdet. Vidare må føresegnene vise til kor mange bueiningar som totalt er tillate innanfor BF1 og BF2. Vidare er det i § 0.2 opna opp for at plassering av nye bustader skal kunne justerast noko etter behov for betre plassering på tomtane. Administrasjonen meiner at denne føresegna ikkje er naudsynt om ein tek ut viste planlagde bygg frå plankartet og eventuelt utvider byggegrensene i BK noko for dei enkelte bygga. Dette vil gje noko meir fleksibilitet i høve tilpassing av bygga utan at ein endrer på hovudtrekka i planframlegget. Vidare er eksisterande bygg på 196/21 ikkje vist i plankartet. Dette må takast inn og visast med merking for riving av bygg.

- § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
- Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
- Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høg for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
- Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og meiner at planen legg opp til ei god utnytting av dei aktuelle ubebygde eignedomane innanfor planområdet, samstundes som ein legg til rette for gode fellesområder og tilkomst til sjø. Det er også positivt at ein får regulert inn gangveg langs heile strekninga og at deler av denne vert opparbeidd i samband med utbygging av BK-området. Dette vil gje heile området betre tilhøve for mjuke trafikantar og gjer at det berre manglar ei mindre strekke med

gangveg før ein har eit samanhengande tilbod heilt frå avkøyrsløse til E-39 og til Leknes skule. Det har vore vurdert om ein skulle legge rekkefølgjekrav på BK om å etablere fortau heilt til krysset til E-39, men det har vorte vurdert at dette vil vere eit for omfattande krav å legge på eit prosjekt med 10 bueiningar. Administrasjonen meiner likevel at å få etablert gangeveg på halve strekka vil vere eit løft for området og gjere det lettare å få på plass den resterande strekka ved ein seinare anledning. Administrasjonen vil peike på at endringane som er lagt inn i framlegget til vedtak i stor grad er mindre justeringar som ikkje endrar hovudgrepet i planframlegget. Administrasjonen rår til at planframlegget med endringar vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 23.05.2018:

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

1. *NGIR* har generelle merknader knytt til renovasjon for bustadområdet. Dette gjeld tilkomst, aksestrykk, tilstrekkeleg areal for henting av avfallsdunkar.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av areal for renovasjon i samband med busslomme som ligg i planområdet. Det er vidare lagt til rette for at det kan nyttast både tradisjonelle bossdunkar og til dømes nedgravd bossløysing.

2. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen merknader knytt til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Hordaland fylkeskommune* har ingen vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Statens vegvesen* fremja motsegn til reguleringsplanen på bakgrunn av at planen ikkje i stor nok grad tok i vare tryggleiken til mjuke trafikantar med den føreslåtte løysinga. Vidare hadde vegvesenet motsegn knytt til den tekniske utforminga av planen og at dei trafikale utfordringane i planområdet ikkje var tilstrekkeleg løyst.

Administrasjonens vurdering: Planframlegget er endra i samsvar med krav frå Statens vegvesen. Vegtraseen saman med fortau har vorte utvida og lagt noko om frå opphavleg planframlegg, og det er i tillegg lagt inn eit rigg- og anleggsbelte langs med vegen for å sikre naudsynt sideareal i samband med bygging av vegen. Arealet som ligg som rigg- og anleggsbelte vil etter utbygging gå tilbake til føremålet som ligg i kommuneplanen etter at fortauet er bygd. Vidare er det sett større restriksjonar knytt til tiltak som kjem utanfor byggegrensa for bustadområda mot vegen. Endringane som har vorte gjort i høve veglina medfører at ein garasje på 196/29 må rivast/flyttast for å få plass til den nye vegen, medan nokre parkeringsplassar må omdisponerat og ein garasje flyttast/rivast på 196/45 og 46. Vidare vil det bli inngrep på eigedomar langs vegen som følgje av etablering av fortauet og det vil bli behov for noko grunnavståing til fortauet. Det er vidare fjerna/samla nokre avkøyrslar innanfor planområdet og det vil ikkje verte opna opp for utvida bruk av avkøyrslene innanfor planområdet. Dette medfører at eventuelle nye bustader må utarbeide reguleringsplan for å kunne utvide bruken av avkøyrslane. Vegvesenet har trekt motsegna si mot planframlegget på bakgrunn av planmaterialet som no ligg føre.

5. *Katrine Molvik, Atle Børve og Odd Martin Eidsheim* peiker innleiingsvis på at dei er positive til utbygging av både fortau og lys, men etterlyser ein betre dialog med utbyggjar knytt til prosessen. Vidare viser dei til at det ikkje verkar som at det er vurdert alternativ utforming av bygningane med tanke på mønehøgde for å unngå forringing av sjøutsikt for 196/29. Det vert stilt spørsmål ved om det fins alternativer i terreng eller utforming for å minske ulempene for nabo. I høve nytt fortau vises det til at dette er teikna halvvegs inn foran garasje på 196/45 der det i dag er parkeringsplassar. Kva skjer når det kjem fortau, må ein då flytta på desse? Videre vert det peika på at areal som er vist som annan veggrunn vil spise opp mot 250 m² av tomten med tilhøyrande nedgang i både bruksverdi og bruksmoglegheit. Det vert etterlyst dialog med utbyggjar på dette punktet.

Molvik, Børve og Eidsheim set vidare spørsmålsteikn ved kva som vil vere konsekvens ved at ein kjem forbi med kommunalt vatn og avlaup. For grunneigarane som i dag har private anlegg vil dette medføre svært negative konsekvensar og kostnader opp i mot 200.000 kroner om kommunen krev at ein skal kople seg på det kommunale anlegget. Dette er ein kostnad grunneigarane ikkje vil kunne bere, og det vert stilt spørsmålsteikn ved kva praksis som vil kunne verte etablert i ny kommune knytt til tilkopling til kommunale anlegg. Per i dag er det ikkje praksis å krevje tilkopling av private anlegg til offentleg nett i stor grad.

Det vert vidare stilt spørsmålsteikn ved kva som er meint med at det kan etableres maksimalt 1 avkøyrslar per tomt og kva det vil ha å seie for dei tomtene som per i dag har meir enn ei avkøyrslar. Framdrift for vidare utbygging av fortauet vert også problematisert, og det vert stilt spørsmålsteikn ved om ein ikkje burde

bygge fortauet vidare ut med ein gong når ein jobbar med etablering av vass- og avlaupsleidningar.

Avslutningsvis peiker Molvik, Børve og Eidsheim på at den planlagde løysinga med innsnevra fortau er den mest føremålstenlege i høve eksisterande utkøyrslar frå 196/29. Vidare bør ein ikkje ha opphøgde fortau lags avkøyrslar til 196/32, då dette vil kunne medføre at tilkomsten til denne eigedomen vert vanskeleg ved inn og utkøyring.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøve knytt til plassering av bygg og mogleg tap av utsikt for 196/29, er det vurdert ulik plassering av desse bygga, men administrasjonen har vurdert at optimal plassering av leikearealet for bustadprosjektet har vore det styrande tilhøvet for plassering av bustadane. Grunna byggegrense mot fylkesveg vil det også vere utfordrande å få gode leikeareal på framsida mot sjø om ein skulle trekke bustadane nærare vegen.

Fortauet som er planlagt medfører at parkeringsplassar foran garasje på 196/45 og 46 må flyttast. Truleg må også garasjen flyttast og tilkomsten til denne. Ny tilkomst må ordnast i samband med detaljprosjekteringa av fortauet. Det er vidare lagt opp til at framtidig avkøyrslar vert redusert til avkøyrslar i nord, og tilkomst må kome herfrå. Fortauet og anna vegareal som er vist på kartet går normalt inn som del av vegarealet til fylkesvegen og vil normalt verte overteke av Statens vegvesen/Hordaland fylkeskommune. Det vert utbetalt erstatning for dette arealet etter skjønsmessig verdivurdering eller minnelege avtalar. Etableringa av fortau vil medføre reduksjon i mogleg bruk av arealet for grunneigarane. Det har vore vurdert å flytte fortauet til austsida av vegen, men det er vurdert som mest føremålstenleg å fortsette dagens fortau utan vegkryssing for mjuke trafikantar. Det har også vore ynskje om å oppretthalde dagens vegline i størst mogleg grad. Når det gjeld avkøyrslar, så ynskjer vegvesenet i nye prosjekt å sanere gamle avkøyrslar i størst mogleg grad er det er mogleg og samle avkøyrslar til fleire eigedomar. Dagens situasjon vil vere gjeldande fram til eventuell utbygging av fortauet, men det vil ikkje verte opna opp for utvida bruk av dagens avkøyrslar utan at ein først gjennomgår ein reguleringsplan der ein vurderer dei trafikale tilhøva for avkøyrslar og området. For 196/32 vil eksisterande avkøyrslar verte liggande på same stad utan endring, og fortau vil verte tilpassa behovet for avkøyrslar.

Når det gjeld tilknyting til offentleg vatn og avlaup, så ligg det ei moglegheit for å krevje tilknyting, men dette er ikkje i stor grad praktisert i Lindås kommune. Om praksis vil endre seg i samband med etablering av ny kommune kan ein ikkje svare på per i dag. Utbygginga av nye vatn- og avlaupsleidningar ville ha kunne kome uavhengig av utbyggingsprosjektet og det skal vurderast å vidareføre VA-leidningane mot Kleivdal/Apalen. Kommunen ynskjer i utgangspunktet å kunne utvide sitt vass- og avlaupsnett mest mogleg for å kunne gje eit godt tilbod til flest mogleg av sine innbyggjarar. Normalt vil tilkopling til kommunalt nett vere eit pluss knytt til verdien på eigedomar. Per i dag ligg det ikkje føre midlar til etablering av den nordlegaste delen av fortauet, men det vil truleg vere aktuelt å søke på midlar til trafikksikring for strekka om dette vert tilgjengeleg.

6. *Gunnar Myhr* peiker på at dei i dag har 5 parkeringsplassar på deira eigedom og

rekner med at det vert å finne ei ny løysing for desse når fortau vert etablert. Dei ynskjer at nokon kjem å ser på alternative løysingar og at dei vert presentert teikningar for ferdig løysing før arbeidet vert sett i gang. Vidare er dei positive til å avstå grunn dersom dette vert aktuelt, men ynskjer at arealet vert sett i stand med steinmur og gjerde i etterkant. Ved 2. gangs høyring av planframlegget viser Myhr til at avstand til innside fortau og garasje vil vere den same som i dag og at det då framleis vil vere mogleg å plassere bilar på hans eigedom. Vidare peiker han på at avkøyrsla må ha tilstrekkeleg breidde til å utnytte dagens løysing.

Administrasjonens vurdering: Den føreslåtte fortausløyninga vil som Myhr peiker på følgje dagens eigedomsgrense. Dagens avstander vil soleis verte oppretthalde. Det vil likevel verte sett av eit areal til anna veggrunn som kan kome i strid med dagens bruk, men truleg kan dagens situasjon oppretthaldast. Ved detaljprosjektering av fortauet og vegen vil ein gå i dialog med grunneigar og diskutere eventuelle løysingar som til dømes breidda på inn-/utkøyrsla i fortauet og vidare bruk av parkeringsplassane.

7. *Odd Martin Eidsheim* viser til at dialog med utbyggjar undervegs ikkje har vore god nok, og at at prosjektet sidan oppstart har utvikla seg frå 4 einebustader i tun og mogleg nausteplass for Eidsheim, til eit prosjekt med 10 bueiningar, forslag om å rive garasje og innhogg i eigedomen til Eidsheim. Eidsheim viser vidare til at ein har bede om både synfaring og at det har vore lite tovegs dialog med utbyggjar. Vidare kom 2. gangs høyring med kort frist rett i forkant av julehøgtida og mange av endringane var store endringar som medførte inngrep i eigedomane til fleire av grunneigarane i planområdet. Eidsheim set spørsmålsteikn ved om den korte fristen var eit forsøk på å trumfe gjennom eit vedtak for planen utan å ta omsyn til innbyggjarane som vert berørt.

Eidsheim peiker på at framlegget til 2. gangs høyring bar preg av hastverkarbeid med nokre nye punkt for å koma vegvesenet si motsegn i møte, men som mangla mange detaljar som er viktige for grunneigarane. Fleire av endringane berører 196/29, men utbyggjar har ikkje forsøkt å koma i dialog med grunneigar for å diskutere moglege løysingar for utforminga. Eidsheim meiner planframlegget må jobbast vidare med og at hans interesser ikkje er teke i vare i det framlegget til reguleringsplan som ligg føre. Detaljar og som angår løysingar på dei utfordringane som er i området frå Eidsheim sin eigedom og nordover er svært mangelfull. Dei vedlagte tverrprofilsnitta gir for dårleg informasjon.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld dialog med utbyggjar er dette ikkje noko kommunen rår over, men administrasjonen er einig i at det burde vore halde ei synfaring i samband med 2. gangs høyring for å informere betre om endringane som følgje av tilpassingane som vart gjort for å kome motsegna til vegvesenet i møte. Vurderinga knytt til omfang av endringar frå administrasjonen si side er ei reint planteknisk vurdering, og administrasjonen er einig i at dei aktuelle endringane vil føre til inngrep som vil vere meir omfattande for den berørte

grunneigaren. Det er i første rekke Eidsheim som får større inngrep på sin eigedom som følgje av nytt planframlegg, og ein kunne ha følgd opp dette nærare. Administrasjonen meiner likevel ikkje ein har hastebehandla saka og gjort for dårlege vurderingar som følgje av ynskje om å rekke fristar for vidare handsaming av reguleringsplanen, men sidan planen har vore under arbeid lenge har ein lagt til rette for at ein skal kome til ei avslutting på planarbeidet.

Det er utfordrande å skulle utvide vegen med fortau i det aktuelle området, og den opphavlege løysinga som var på første gangs høyring var eit forsøk på å tilpasse ei løysing til dagens situasjon som ikkje ville medføre for store inngrep verken i fjellskjering på eine sida og garasje og eigedomar på andre sida. Det er vurdert ulike alternativ for plassering av fortau og vegline, men det er utfordringar knytt til avkøyrsløse for naboeigedom 196/32 og store inngrep i fjellskjering, slik at den føreliggande løysinga er vurdert som den mest gjennomførbare for å stette krava vegvesenet set for utforming av vegen. Planframlegget er vidare oppjustert sidan 2. gangs høyring til å stette vegvesenet sine krav til utforming og planmateriale for fylkesvegar.

8. *Ingleif Bø, Anne Marie Selseng, Elin Bøvor, Randi Lødemel Bø og Harald Lødemel* eig 196/91 som ligg utanfor planområdet i vest, men som har avkøyrsløse som vert regulert i planen. Det er teke inn føresegn som i planen som stenger for utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til fylkesvegen. Grunneigarane er ueinige i føresegna og meiner dette set store avgrensingar på vidare utvikling av deira tomt som dei ikkje kan godta. Dei peiker også på at vegvesenet ikkje har sett noko krav om å avgrense eventuell utvida bruk av avkøyrsløse knytt til fylkesvegen. Bø m.fl. meiner at teksten bør endrast til at det ikkje vert opna opp for nye avkøyrsløse for nye bueiningar, noko som vil samsvare med ordlyden frå vegvesenet i deira uttale til planen. Den aktuelle eigedomen har potensiale for utvikling og fortetting og ein ynskjer ikkje at dette skal verte avgrensa.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld endringa av den aktuelle føresegna slik at ein ikkje ynskjer utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse, er dette noko administrasjonen har teke inn for å sikre at det vert utarbeidd reguleringsplan for eventuelle nye tiltak på vestsida eller oppsida av fylkesvegen. Slik administrasjonen ser det er det fleire eigedomar som har potensiale for utvikling og fortetting på oppsida av vegen, men det er behov for ein samla plan som mellom anna ser på tilkomst til desse før vidare utbygging. Administrasjonen er soleis ikkje negativ til utbygging av området, men ynskjer at ein ser området under eitt og sikrar at mellom anna trafikksituasjonen i området ikkje vert forverra som følgje av ei utbygging av området. Det er det same prinsippet som er lagt til grunn for den aktuelle reguleringsplanen, som tek med seg eit større område for å løyse utfordringar langs fylkesvegen.

9. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* ynskjer at det vert prioritert å byggja fortau i heile området. Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Administrasjonens vurdering: Det er regulert fortau for heile området, men administrasjonen meiner at å pålegge utbyggjar å bygge fortau heile vegen vil vere ein urimeleg stor kostnad på pålegge. Det er også normalt for kommunen å prioritere trygg skuleveg for nye prosjekt i reguleringsplansaker. Leike- og uteopphaldsområde er sikra opparbeidd med tilgjengelegheit for alle.

10. *Eldrerådet* meiner det må vere universell utforming på minst 50 % av bustadane.

Administrasjonens vurdering: Det er ikkje sett spesielle krav til universell utforming av bustadane, men det ligg til rette for at dei fleste bustadane kan etablerast med trinnfri atkomst og for 4-mannsbustaden vil dette mest sannsynleg medføre at det vert etablert tilgjengelege bueiningar. For tomannsbustadane vil det også vere stor sannsynlighet for at ein etablerer tilgjengelege bueiningar med stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet.

11. *Levekårsutvalet* ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

Administrasjonens vurdering: Det er ikkje sett spesielle krav til universell utforming av bustadane, men det ligg til rette for at dei fleste bustadane kan etablerast med trinnfri atkomst og for 4-mannsbustaden vil dette mest sannsynleg medføre at det vert etablert tilgjengelege bueiningar. For tomannsbustadane vil det også vere stor sannsynlighet for at ein etablerer tilgjengelege bueiningar med stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet.

Vurdering

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 08.02.2017 – 22.03.2017. Det kom inn til saman 6 merknader til planen i høyringsperioden, inkludert motsegn frå Statens vegvesen knytt til vegutforming og

trafikktryggleik i planframlegget. I tillegg til motsegna var det mellom anna merknader knytt til tap av eigedom, parkeringsplassar og garasje plass i samband med etablering av nytt fortau, merknader knytt til plassering av bygg i forhold til tap av utsikt og spørsmål knytt til tvungen påkopling til kommunalt anlegg.

Justert planframlegg som følgje av motsegna frå vegvesenet var på avgrensa høyring i perioden 15.12.2017-07.01.2018 og det kom inn totalt 3 merknader til det justerte planframlegget. Merknadane var mellom anna kritiske til omfanget av nye inngrep som følgje av det justerte planframlegget, der mellom anna avgrensing av utvida bruk av avkøyrslar og riving av garasje var kome inn. Det vart også stilt spørsmålteikn med dialog med grunneigarane og prosess knytt til planarbeidet.

Etter siste høyringsrunde har ein mellom anna måtte gjer nokre fleire endringar knytt til rigg- og anleggsområde for etablering av vegen og andre justeringar for å avklare motsegna vegvesenet hadde til reguleringsplanen. Statens vegvesen har trekt motsegna på bakgrunn av framlegget som no ligg føre.

Alle merknadane til planen 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.

Saksnr	Utval	Type	Dato

1. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

Vedlegg :

Planskildring-22-06-20162014229-Reg-plan-22-06-20162014229-Illustrasjon-22-06-2016Føresegn-22-06-2016Reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde - PlanID 1263 - 201210

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.*

2. Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.
3. BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m2.
4. Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.
5. Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.
6. § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
7. Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
8. Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
9. Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

.....

LK ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

Plan- og miljøutvalet - 157/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster og fall.

Framlegga vart røysta over punkt for punkt.

Framlegg frå H,Sp og Frp pkt 1 vart sett opp mot Ap,Krf sitt framlegg pkt. 1.

Framlegget frå H,Sp og Frp fekk 5 røyster og fall.

Framlegget frå Ap, Krf vart vedteke med utvalsleiar si dobbeltrøyst, 6 røyster, (Ap, Krf)

Rådmannen sitt framlegg punkt 2 og 3 vart samrøystes vedteke.

Begge framlegga hadde same punkt 4. Samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt 5 til 9 vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. *Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse bør plantast til.*
2. *Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.*
3. *BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m2.*
4. *Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK bør ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.*
5. *Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.*
6. *§ 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremåls grensa.*
7. *Tillegg til § 1.2.2: legge inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.*
8. *Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgd for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.*
9. *Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.*

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 006/17

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne ynskjer at det prioriterast å byggja fortau i heile område.

Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Eldrerådet - 006/17

ER - behandling:

Eldrerådet meiner det bør vera unversell utforming på minst 50% av bustadane.

Samrøystes vedtek.

ER - vedtak:

Eldrerådet meiner det bør vera unversell utforming på minst 50% av bustadane.

Levekårsutvalet - 006/17

LE - behandling:

Orientering til saka v/fagleiar Christian H. Reinshol

Fellesframlegg v/V.Wergeland-Krf vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.02.2017:

Levekårsutvalet ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell ufforming.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. I høyringsperioden går saka til uttale i råd og utval i kommunen.

Bakgrunn

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Karl Atle Taule. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bustadbygging på gbnr 196/21 og 30 som ligg som resttomtar i eit elles etablert bustadområde i Hillesvågen. Vidare er det lagt til rette for ein einbustad på gbnr 196/132 innanfor planområdet. Det er regulert inn fortau langs fylkesvegen gjennom planområdet og det er lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortau på strekka mot skulen frå 196/21 og 30 fram til eksisterande fortau. Vidare er eksisterande eigedommar regulert i planframlegget.

Planområdet ligg ved Hillesvågen og det er til saman 3 ubebygde eigedommar som ein no legg til rette for utbygging på. Det er eit etablert bustadområde i det aktuelle området, og eigedommane som no skal byggast på er restareal som er sett av til høvesvis bustad og fritidsbustad i kommuneplanen. For å få eit samanhengande planområde, har kommunen bedt om at planavgrensinga tok med seg arealet heilt fram til tilgrensande plan Fløsvika i sør og i nord til og med kryss mot E-39 og Hillesvågen. Planområdet er på totalt 24,25 dekar.

Føremålet med planen:

Forslagsstillar har ynskje om å bygge ut 196/21 og 30 med bustader og tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Innanfor desse eigedommane vert det lagt til rette for å etablere inntil 10 bueiningar fordelt på 3 tomannsbustader og ein firemannsbustad. 2-mannsbustadane er planlagt over 2 etasjar, medan 4-mannsbustaden er planlagt over 3 etasjar, der to av leilighetane kjem i underetasjen. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming av bustadane utover ei kotesett maksimal mønehøgdd. Utnyttingsgrad innanfor BK-området er sett til 35 % BYA og for frittliggjande einbustader er utnyttingsgrad sett til 30 % BYA. For eksisterande einbustader er det sett ei avgrensing på at mønehøgdd ikkje kan vere høgare enn dagens mønehøgdd på bygningane.

Eigedommen som er sett av til fritidsbustad er bebygd i dag med ei hytte som står til forfalls, og fritidseigedommen vert å rekne som restareal innanfor eit område som elles er bygd ut med einbustader. Vidare er det sett funksjonell strandsone som følgjer terrenget på eigedommen og eksisterande hytte, slik at den planlagde busetnaden vil vere i strid med funksjonell strandsone.

Parkering for bustadane er organisert på to felles parkeringsområde nærast fylkesvegen. Her er det lagt til rette for 2 parkeringsplassar per bustad og det skal leggjast til rette for at ladbare køyrety skal kunne lade på plassane. I tillegg er det opna opp for at ein kan etablere carport på parkeringsareala og det er teke inn eit krav om at carport må etablerast for ei heil rekke om gangen om det skal etablerast. Dette for sikre ei heilskapleg etablering slik at det ikkje vert etablert carport som sperrar for andre på det felles parkeringsarealet. Vidare er det planlagt køyreveg heilt fram til alle bustadane, slik at ein har tilkomst for levering av større varer, flytting og liknande. For ny og eksisterande einbustader er det sett krav om to parkeringsplassar og om moglegheit til å snu på eigen tomt.

Det er lagt opp til eit stort leikeareal for BK-områda innanfor planområdet, som skal opparbeidast med leikestativ, sandkasse, sittebenkar med bord og eventuell ballbinge. Leikearealet ligg på eit relativt flatt område, men det er ikkje sagt noko om universell utforming eller tilkomst for området. Det er teke med at leikearealet skal sikrast med gjerde mot vegar og trafikkareal.

I tillegg til leikearealet, vil det vere att uteopphaldsareal innanfor BK-områda. Det er vidare også opna opp for etablering av sti ned til sjø og at det kan etablerast uteplass ned ved sjøen som kan nyttast av

bebuarane. Dette området vil også vere opent for ålmenta.

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 391 som går gjennom området. Ny avkøyrsløp skal vere utforma etter N100. Siktsoner er vist i plankart. For eksisterande avkøyrsløp er det berre lagt inn vegareal og ikkje siktsoner.

Det er vidare regulert inn nytt fortau gjennom heile planområdet. Dette er 2,5 meter breitt frå eksisterande fortau mot Leknes, men smalnar inn litt over halvvegs gjennom planområdet, då vegen i dette området går forbi ein bergnabb som vil gje store inngrep dersom ein skal oppretthalde breidda på gangvegen forbi dette området. Det er også problematisk med ei avkøyrsløp ned frå ein bustad på oppsida. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av gangvegen frå innkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg mot Leknes.

I høve avfallshandtering for BK-området er det sett av eit godt areal til dette og andre naudsynte tekniske installasjonar innanfor planområdet. Henting av avfall skal skje frå fylkesvegen, og dagens busstopp vert flytta ca ti meter for å leggje til rette for dette. Alternativt kunne ein hatt henting inne på BK-området, men dette ville medført at renovasjonsbilen måtte ha snudd eller rygga inn på området. Det er lagt til rette for at ein kan etablere avfallslysing med sekkar eller liknande om renovasjonsoperatør får naudsynt utstyr i framtida.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Hillesvågen bustadområde er vurdert av administrasjonen og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde der funksjonell strandsone for området er fastsett i kommuneplanen. Den eine eigedommen som er sett av til BK-område i reguleringsplanen er sett av til fritidsbustad i kommuneplanen. I tillegg er utnyttinga av eigedommen svært avgrensa av den funksjonelle strandsona. I tillegg er byggegrense mot sjø flytta noko for andre eigedommar innanfor planområdet. Når det gjeld føremålet fritidsbustad, er administrasjonen av den oppfatning at ei omgjeving av føremål til bustad er føremålstenleg, då området elles er sett av til bustader. Ein ynskjer i utgangspunktet ikkje å mikse bustad og fritidsbustadføremål i kommunen og den aktuelle eigedommen må sjåast på som eit restareal som ikkje har vorte følgt opp gjennom arbeidet med kommuneplanen. Når det gjeld den funksjonelle strandsona, så er denne utfordra på eigedomane 196/21, 28, 30, 31 og 56. Spesielt innanfor 196/31, 21 og 56 opner planen opp for at ein kan bygge i skrått terreng som truleg ikkje var tenkt utbygd i kommuneplanen. For 196/21 har ein vist eit terrengtilpassa bygg som tar opp terrenget med underetasje som kompenserer noko for terrenget. Illustrasjonen viser at det kan verte etablert relativt høg mur foran firemannsbustaden som er planlagt. Administrasjonen vil ta inn ei føresegn om at murar over 1,5 meter må terrasserast og tilplantast for å redusere fjernverknad av mur i strandsona. Når det gjeld 196/31 og 56 må byggegrense settast til dagens eksisterande murar (og bygg på 196/31) då administrasjonen meiner dette vil vere den naturlege avgrensinga mot strandsona. Dette medfører ei mindre endring av grensene som er sett i kommuneplanen, men er ei innstramming i høve grensene som er sett i reguleringsplanen.

· Tillegg til § 1.1: Murar over 1,5 meter skal terrasserast og terrasse skal plantast til.

· Byggegrense mot sjø for gbnr 196/31 og 56 vert justert til å følgje eksisterande terrengmurar og byggliv på bnr 31 og eksisterande terrengmurar på bnr 56.

Bustadstruktur:

Det vert lagt opp til å etablere tomannsbustader og ein firemannsbustad innanfor BK-området i tillegg til ein ny einebustad i BF1, på gbnr 196/132. Dette vil vere ei viss fortetting innanfor området, då dette elles er bygd ut med einebustader. Ser ein på seinare reguleringsplanar på Leknes under eitt, er utnyttinga i tråd med utnytting elles i området. Administrasjonen meiner den føreslåtte utnyttinga er godt tilpassa området og utnytter eigedommane på ein god måte der ein samstundes legg opp til gode uteoppfaldsareal. Tomtestorleik totalt for eigedommane er innanfor krava som vert sett til tomtestorleik i kommuneplanen, då dei to eigedommane som utgjer BK-området til saman utgjer om lag 6,5 dekar. Administrasjonen meiner at bustadstrukturen er ei moderat fortetting i området men er likevel godt tilpassa eksisterande struktur. Når det gjeld utnytting, vil administrasjonen peike på at det for einebustadtomtene er lagt opp til ei høg utnytting, då dei fleste eigedomane er store og strekk seg frå den minste ubebygde eigdommen på ca 900 m², via 1,5 da, 2 da, 2,3 da og heilt opp i 3,5 da. Sidan utnytting er oppgitt i BYA opnar dette opp for svært store bygg på desse eigedomane. Administrasjonen tilrår at ein avgrenser BYA til 20 % for einebustadtomtene, noko som er i tråd med kommuneplanen i høve mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar. I tillegg vil administrasjonen tilrå at det vert lagt inn ei øvre avgrensing på 400 m² BRA for bustadane.

- BYA for BF1 og BF2 vert sett til 20 %. Bruksareal for bustader skal ikkje overstige 400 m².

Estetikk og nabotilhøve:

Illustrasjonane av dei planlagde bygga viser at ein ser for seg tradisjonelle bygg med saltak innanfor planområdet. Det er ikkje sett nokre krav til utforming i føresegnene, noko som tilseier at ein kan bygge funkisbustader i området om ein ynskjer dette. Bygga elles i området er bygd i stor grad med saltak med innslag av arkar. Administrasjonen meiner at BK-området bør byggast ut med ein samanhengande arkitektur, gjerne i tråd med eksisterande bebyggelse i området. Det vert difor tilrådd at ein tek inn ei føresegn om at bygningane innanfor BK skal ha same takform, slik at dette bygningsområdet får eit samla uttrykk.

- Tillegg til § 1.3: Bygningane innanfor BK skal ha same takform, for å gi området eit samla uttrykk.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Fylkesvegen gjennom området er vidareført som i dag, og det er ikkje tenkt noko utviding eller utbetring av denne. Dagens eksisterande avkøyrslar vert vidareført i planframlegget og det er teke inn føresegn om at desse skal utformast i samsvar med handbok 100. Frisiktsonar for eksisterande avkøyrslar er ikkje vist i planframlegget. Administrasjonen meiner det er tilstrekkeleg å ta med at framtidige endringar for avkøyrslene skal utførast etter handbok 100. Avkøyrslar inn til nytt BK-område er vist med naudsynt frisiktzone.

Når det gjeld parkering, er det lagt opp til 2 plassar per bueining, noko som er i tråd med kommuneplanen. Vidare vert det lagt opp til parkeringsplassar ved fylkesvegen og vekk frå bustadane. Administrasjonen meiner dette er ei føremålstenleg utnytting av arealet som ligg tett på fylkesvegen og som har noko støy knytt til seg. Vidare er det opna opp for etablering av carportanlegg om det er ynskje for det. Administrasjonen ser det som føremålstenleg at ein etablerer heile rekker om gangen med carportar, slik at det ikkje vert etablert byggverk som sperrer eller vanskeleggjer etablering for andre. Vidare vil det også vere ei føremon estetisk å etablere heile rekker om gangen. Det er vidare teke inn krav om tilrettelegging for lading av køyrety, noko som administrasjonen ser som framtidsretta. Når det gjeld områda for frittliggjande einebustader, stetter parkeringskrava krava som

er sett i kommuneplanen.

Det er i planframlegget lagt inn gangveg på fylkesvegen på heile strekka. Dette har vore grundig gjennomgått saman med administrasjonen og vegvesenet gjennom utarbeidinga av reguleringsplanen. Administrasjonen skulle helst ha sett at også siste stykket mot E-39 vart utført i 2,5 meters breidde, men er einig med forslagsstillar at det vert utfordrande å gå gjennom bergnabben som stikk ut på det smalaste partiet. Det er også ei avkøyrsla som ligg oppå bergnabben som gjer det ekstra utfordrande å gå inn i denne. Det kan vere moglegheiter for å legge delar av fylkesvegen mot aust for å få plass til større gangveg, men dette vil føre til inngrep i ein eksisterande garasje og murar eg hekk på austsida av vegen. Det vil også gje ei noko mindre rett og oversiktleg strekke for køyrande på staden. Administrasjonen meiner at den viste løysinga er tilstrekkeleg og vil tilrå den viste traseen for gangveg. Det er vidare lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av gangveg frå avkøyrsla til BK-området og fram til eksisterande gangveg. Dette vil sikre trygge tilhøve og skuleveg for mjuke trafikantar som kjem inn i BK-området.

Leike- og uteopphaldsområde:

Det er lagt opp til eit godt felles leikeareal innanfor BK-området. Arealet stettar krava til leikeareal som er sett i kommuneplanen. Arealet skal i tillegg fungere som uteopphaldsareal for bustadane innanfor BK-området. Det er teke inn krav om naudsynt sikring av området og det er skildra kva typar møblering som skal gjennomførast for leikearealet. Det er også vist til rikspolitiske retningslinjer for utforming av området. Administrasjonen vil peike på at det i TEK 10 er vist til at leikeareal skal avskjermast mot trafikk, noko som tilseier at ein truleg må pårekne krav om støyskjerming av arealet. Vidare meiner administrasjonen at det bør settast krav om trinnfri tilkomst til leikearealet og at det bør settast krav om universell utforming av minst halvparten av leikearealet sidan dette også skal nyttast som uteopphaldsareal.

Tillegg til § 1.6: Områda skal opparbeidast med trinnfri tilkomst og minst halvparten av området skal opparbeidast med universell utforming.

Renovasjon og tekniske anlegg:

Det er sett av tilstrekkeleg med plas til renovasjon innanfor BK-området, som skal fungere som felles anlegg for BK. Det er lagt opp til at renovasjonsbilen skal nytte busslomme til henting av avfall, noko administrasjonen ser som føremålstenleg då ein vil sleppe at renovasjonsbil skal måtte snu og eventuelt rygge innanfor BK-området. Det vil vere tilstrekkeleg med areal innanfor busslomma då denne skal flyttast som følgje av denne løysinga. Det er vidare lagt til rette for at ein kan nytte alternativ avhenting av avfall dersom renovasjonsselskapet skaffar seg utstyr for dette. Adminisstrasjonen meiner at ein for meir konsentrerte byggeprosjekt bør vurdere fellesløysingar med eksempelvis nedgravde løysingar.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

ROS-analyse har ikkje avdekt spesielle moment som medfører risiko i planområdet. Det er lagt til rette for betre tilhøve for mjuke trafikantar gjennom krav om etablering av fortau mot Leknes. Det er ikkje avdekka spesielle naturverdiar innanfor planområdet og det vil ikkje verte bygd ned viktig natur eller landskap som følgje av planframlegget. Det er planlagt at bygga innanfor BK skal knyte seg til offentleg vann og avlaup. I høve folkehelse legg planframlegget opp til ein god felles møteplass innanfor planområdet, i tillegg til at ein opnar opp ned mot sjø for ålmenta. Det ligg til rette for at ein kan nytte sykkel til skule og elles andre aktivitetar frå området og ein har kort veg til sjø om det skulle vere ynskje om å benytte dette. Alt i alt meiner administrasjonen at planframlegget vil ha positive

verknader for folkehelse innanfor planområdet.

Planteknisk:

Administrasjonen har funne nokre punkt der planframlegget kan bli noko betre og der det trengs presiseringar av innhaldet. §1.5 om naust i føresegnene er ikkje tilstrekkeleg og bør vise til krav i kommuneplan ved etablering av nytt naust innanfor naustområdet. Vidare må føresegnene vise til kor mange bueiningar som totalt er tillate innanfor BF1 og BF2. Vidare er det i § 0.2 opna opp for at plassering av nye bustader skal kunne justerast noko etter behov for betre plassering på tomtane. Administrasjonen meiner at denne føresegna ikkje er naudsynt om ein tek ut viste planlagde bygg frå plankartet og eventuelt utvider byggegrensene i BK noko for dei enkelte bygga. Dette vil gje noko meir fleksibilitet i høve tilpassing av bygga utan at ein endrer på hovudtrekka i planframlegget. Vidare er eksisterande bygg på 196/21 ikkje vist i plankartet. Dette må takast inn og visast med merking for riving av bygg.

- § 1.5 må skrivast om og vise til kommuneplanen i høve utforming av naust. Byggegrense for naustet går i føremålsgrensa.
- Tillegg til § 1.2.2: legg inn totalt antal bueiningar for BF1 og BF2.
- Omriss av planlagt bebyggelse vert teke ut av plankartet og byggegrenser justeres noko for å ta høgde for justering av bygg. Føresegn § 0.2 utgår.
- Eksisterande bygg som er på 196/21 må visast og merkast med at det skal rivast.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og meiner at planen legg opp til ei god utnytting av dei aktuelle ubebygde eigedomane innanfor planområdet, samstundes som ein legg til rette for gode fellesområder og tilkomst til sjø. Det er også positivt at ein får regulert inn gangveg langs heile strekninga og at deler av denne vert opparbeidd i samband med utbygging av BK-området. Dette vil gje heile området betre tilhøve for mjuke trafikantar og gjer at det berre manglar ei mindre strekke med gangveg før ein har eit samanhengande tilbod heilt frå avkøyrsløp til E-39 og til Leknes skule. Det har vore vurdert om ein skulle legge rekkefølgekrav på BK om å etablere fortau heilt til krysset til E-39, men det har vorte vurdert at dette vil vere eit for omfattande krav å legge på eit prosjekt med 10 bueiningar. Administrasjonen meiner likevel at å få etablert gangeveg på halve strekka vil vere eit løft for området og gjere det lettare å få på plass den resterande strekka ved ein seinare anledning. Administrasjonen vil peike på at endringane som er lagt inn i framlegget til vedtak i stor grad er mindre justeringar som ikkje endrar hovudgrepet i planframlegget. Administrasjonen rår til at planframlegget med endringar vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 23.05.2018:

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

1. *NGIR* har generelle merknader knytt til renovasjon for bustadområdet. Dette gjeld tilkomst, aksestrykk, tilstrekkeleg areal for henting av avfallsdunkar.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av areal for renovasjon i samband med busslomme som ligg i planområdet. Det er vidare lagt til rette for at det kan nyttast både tradisjonelle bossdunkar og til dømes nedgravd bossløysing.

2. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen merknader knytt til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Hordaland fylkeskommune* har ingen vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Statens vegvesen* fremja motsegn til reguleringsplanen på bakgrunn av at planen ikkje i stor nok grad tok i vare tryggleiken til mjuke trafikantar med den føreslåtte løysinga. Vidare hadde vegvesenet motsegn knytt til den tekniske utforminga av planen og at dei trafikale utfordringane i planområdet ikkje var tilstrekkeleg løyst.

Administrasjonens vurdering: Planframlegget er endra i samsvar med krav frå Statens vegvesen. Vegtraseen saman med fortau har vorte utvida og lagt noko om frå opphavleg planframlegg, og det er i tillegg lagt inn eit rigg- og anleggsbelte langs med vegen for å sikre naudsynt sideareal i samband med bygging av vegen. Arealet som ligg som rigg- og anleggsbelte vil etter utbygging gå tilbake til føremålet som ligg i kommuneplanen etter at fortauet er bygd. Vidare er det sett større restriksjonar knytt til tiltak som kjem utanfor byggegrensa for bustadområda mot vegen. Endringane som har vorte gjort i høve veglina medfører at ein garasje på 196/29 må rivast/flyttast for å få plass til den nye vegen, medan nokre parkeringsplassar må omdisponerat og ein garasje flyttast/rivast på 196/45 og 46. Vidare vil det bli inngrep på eigedomar langs vegen som følgje av etablering av

fortauet og det vil bli behov for noko grunnavståing til fortauet. Det er vidare fjerna/samla nokre avkøyrslar innanfor planområdet og det vil ikkje verte opna opp for utvida bruk av avkøyrslane innanfor planområdet. Dette medfører at eventuelle nye bustader må utarbeide reguleringsplan for å kunne utvide bruken av avkøyrslane. Vegvesenet har trekt motsegna si mot planframlegget på bakgrunn av planmaterialet som no ligg føre.

5. *Katrine Molvik, Atle Børve og Odd Martin Eidsheim* peiker innleiingsvis på at dei er positive til utbygging av både fortau og lys, men etterlyser ein betre dialog med utbyggar knytt til prosessen. Vidare viser dei til at det ikkje verkar som at det er vurdert alternativ utforming av bygningane med tanke på mønehøgde for å unngå forringing av sjøutsikt for 196/29. Det vert stilt spørsmål ved om det fins alternativer i terreng eller utforming for å minske ulempene for nabo. I høve nytt fortau vises det til at dette er teikna halvvegs inn foran garasje på 196/45 der det i dag er parkeringsplassar. Kva skjer når det kjem fortau, må ein då flytta på desse? Videre vert det peika på at areal som er vist som annan veggrunn vil spise opp mot 250 m² av tomten med tilhøyrande nedgang i både bruksverdi og bruksmoglegheit. Det vert etterlyst dialog med utbyggar på dette punktet.

Molvik, Børve og Eidsheim set vidare spørsmålsteikn ved kva som vil vere konsekvens ved at ein kjem forbi med kommunalt vatn og avlaup. For grunneigarane som i dag har private anlegg vil dette medføre svært negative konsekvensar og kostnader opp i mot 200.000 kroner om kommunen krev at ein skal kople seg på det kommunale anlegget. Dette er ein kostnad grunneigarane ikkje vil kunne bere, og det vert stilt spørsmålsteikn ved kva praksis som vil kunne verte etablert i ny kommune knytt til tilkopling til kommunale anlegg. Per i dag er det ikkje praksis å krevje tilkopling av private anlegg til offentleg nett i stor grad.

Det vert vidare stilt spørsmålsteikn ved kva som er meint med at det kan etableres maksimalt 1 avkøyrslar per tomt og kva det vil ha å seie for dei tomtene som per i dag har meir enn ei avkøyrslar. Framdrift for vidare utbygging av fortauet vert også problematisert, og det vert stilt spørsmålsteikn ved om ein ikkje burde bygge fortauet vidare ut med ein gong når ein jobbar med etablering av vass- og avlaupsleidningar.

Avslutningsvis peiker Molvik, Børve og Eidsheim på at den planlagde løysinga med innsnevra fortau er den mest føremålstenlege i høve eksisterande utkøyrslar frå 196/29. Vidare bør ein ikkje ha opphøgde fortau lags avkøyrslar til 196/32, då dette vil kunne medføre at tilkomsten til denne eigedomen vert vanskeleg ved inn og utkøyring.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøve knytt til plassering av bygg og mogleg tap av utsikt for 196/29, er det vurdert ulik plassering av desse bygga, men administrasjonen har vurdert at optimal plassering av leikearealet for bustadprosjektet har vore det styrande tilhøvet for plassering av bustadane. Grunna byggegrense mot fylkesveg vil det også vere utfordrande å få gode leikeareal på framsida mot sjø om ein skulle trekke bustadane nærare vegen.

Fortauet som er planlagt medfører at parkeringsplassar foran garasje på 196/45

og 46 må flyttast. Truleg må også garasjen flyttast og tilkomsten til denne. Ny tilkomst må ordnast i samband med detaljprosjekteringa av fortauet. Det er vidare lagt opp til at framtidig avkøyrsla vert redusert til avkøyrsla i nord, og tilkomst må kome herfrå. Fortauet og anna vegareal som er vist på kartet går normalt inn som del av vegarealet til fylkesvegen og vil normalt verte overteke av Statens vegvesen/Hordaland fylkeskommune. Det vert utbetalt erstatning for dette arealet etter skjønsmessig verdivurdering eller minnelege avtalar. Etableringa av fortau vil medføre reduksjon i mogleg bruk av arealet for grunneigarane. Det har vore vurdert å flytte fortauet til austsida av vegen, men det er vurdert som mest føremålstenleg å fortsette dagens fortau utan vegkryssing for mjuke trafikantar. Det har også vore ynskje om å oppretthalde dagens vegline i størst mogleg grad. Når det gjeld avkøyrslar, så ynskjer vegvesenet i nye prosjekt å sanere gamle avkøyrslar i størst mogleg grad er det er mogleg og samle avkøyrslar til fleire eigedomar. Dagens situasjon vil vere gjeldande fram til eventuell utbygging av fortauet, men det vil ikkje verte opna opp for utvida bruk av dagens avkøyrslar utan at ein først gjennomgår ein reguleringsplan der ein vurderer dei trafikale tilhøva for avkøyrsla og området. For 196/32 vil eksisterande avkøyrsla verte liggande på same stad utan endring, og fortau vil verte tilpassa behovet for avkøyrsla.

Når det gjeld tilknytning til offentleg vatn og avlaup, så ligg det ei moglegheit for å krevje tilknytning, men dette er ikkje i stor grad praktisert i Lindås kommune. Om praksis vil endre seg i samband med etablering av ny kommune kan ein ikkje svare på per i dag. Utbygginga av nye vatn- og avlaupsleidningar ville ha kunne kome uavhengig av utbyggingsprosjektet og det skal vurderast å vidareføre VA-leidningane mot Kleivdal/Apalen. Kommunen ynskjer i utgangspunktet å kunne utvide sitt vass- og avlaupsnett mest mogleg for å kunne gje eit godt tilbod til flest mogleg av sine innbyggjarar. Normalt vil tilkopling til kommunalt nett vere eit pluss knytt til verdien på eigedomar. Per i dag ligg det ikkje føre midlar til etablering av den nordlegaste delen av fortauet, men det vil truleg vere aktuelt å søke på midlar til trafikksikring for strekka om dette vert tilgjengeleg.

6. *Gunnar Myhr* peiker på at dei i dag har 5 parkeringsplassar på deira eigedom og reknar med at det vert å finne ei ny løysing for desse når fortau vert etablert. Dei ynskjer at nokon kjem å ser på alternative løysingar og at dei vert presentert teikningar for ferdig løysing før arbeidet vert sett i gang. Vidare er dei positive til å avstå grunn dersom dette vert aktuelt, men ynskjer at arealet vert sett i stand med steinmur og gjerde i etterkant. Ved 2. gangs høyring av planframlegget viser Myhr til at avstand til innsida fortau og garasje vil vere den same som i dag og at det då framleis vil vere mogleg å plassere bilar på hans eigedom. Vidare peiker han på at avkøyrsla må ha tilstrekkeleg breidde til å utnytte dagens løysing.

Administrasjonens vurdering: Den føreslåtte fortausløysinga vil som Myhr peiker på følgje dagens eigedomsgrense. Dagens avstander vil soleis verte oppretthalde. Det vil likevel verte sett av eit areal til anna veggrunn som kan kome i strid med dagens bruk, men truleg kan dagens situasjon oppretthaldast. Ved detaljprosjektering av fortauet og vegen vil ein gå i dialog med grunneigar og diskutere eventuelle løysingar som til dømes breidda på inn-/utkøyrsla i fortauet

og vidare bruk av parkeringsplassane.

7. *Odd Martin Eidsheim* viser til at dialog med utbyggjar undervegs ikkje har vore god nok, og at at prosjektet sidan oppstart har utvikla seg frå 4 einebustader i tun og mogleg nausteplass for Eidsheim, til eit prosjekt med 10 bueiningar, forslag om å rive garasje og innhogg i eigedommen til Eidsheim. Eidsheim viser vidare til at ein har bede om både synfaring og at det har vore lite tovegs dialog med utbyggjar. Vidare kom 2. gangs høyring med kort frist rett i forkant av julehøgtida og mange av endringane var store endringar som medførte inngrep i eigedomane til fleire av grunneigarane i planområdet. Eidsheim set spørsmålsteikn ved om den korte fristen var eit forsøk på å trumfe gjennom eit vedtak for planen utan å ta omsyn til innbyggjarane som vert berørt.

Eidsheim peiker på at framlegget til 2. gangs høyring bar preg av hastverkarbeid med nokre nye punkt for å koma vegvesenet si motsegn i møte, men som mangla mange detaljar som er viktige for grunneigarane. Fleire av endringane berører 196/29, men utbyggjar har ikkje forsøkt å koma i dialog med grunneigar for å diskutere moglege løysingar for utforminga. Eidsheim meiner planframlegget må jobbast vidare med og at hans interesser ikkje er teke i vare i det framlegget til reguleringsplan som ligg føre. Detaljar og som angår løysingar på dei utfordringane som er i området frå Eidsheim sin eigedom og nordover er svært mangelfull. Dei vedlagte tverrprofilsnitna gir for dårleg informasjon.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld dialog med utbyggjar er dette ikkje noko kommunen rår over, men administrasjonen er einig i at det burde vore halde ei synfaring i samband med 2. gangs høyring for å informere betre om endringane som følgje av tilpassingane som vart gjort for å kome motsegna til vegvesenet i møte. Vurderinga knytt til omfang av endringar frå administrasjonen si side er ei reint planteknisk vurdering, og administrasjonen er einig i at dei aktuelle endringane vil føre til inngrep som vil vere meir omfattande for den berørte grunneigaren. Det er i første rekke Eidsheim som får større inngrep på sin eigedom som følgje av nytt planframlegg, og ein kunne ha følgd opp dette nærare. Administrasjonen meiner likevel ikkje ein har hastebehandla saka og gjort for dårlege vurderingar som følgje av ynskje om å rekke fristar for vidare handsaming av reguleringsplanen, men sidan planen har vore under arbeid lenge har ein lagt til rette for at ein skal kome til ei avslutting på planarbeidet.

Det er utfordrande å skulle utvide vegen med fortau i det aktuelle området, og den opphavlege løysinga som var på første gangs høyring var eit forsøk på å tilpasse ei løysing til dagens situasjon som ikkje ville medføre for store inngrep verken i fjellskjering på eine sida og garasje og eigedomar på andre sida. Det er vurdert ulike alternativ for plassering av fortau og vegline, men det er utfordringar knytt til avkørsle for naboeigedom 196/32 og store inngrep i fjellskjering, slik at den føreliggande løysinga er vurdert som den mest gjennomførbare for å stette krava vegvesenet set for utforming av vegen. Planframlegget er vidare oppjustert sidan 2. gangs høyring til å stette vegvesenet sine krav til utforming og planmateriale for fylkesvegar.

8. *Ingleif Bø, Anne Marie Selseng, Elin Bøvor, Randi Lødemel Bø og Harald Lødemel eig 196/91* som ligg utanfor planområdet i vest, men som har avkøyrslar som vert regulert i planen. Det er teke inn føresegn som i planen som stenger for utvida bruk av eksisterande avkøyrslar til fylkesvegen. Grunneigarane er uenige i føresegna og meiner dette set store avgrensingar på vidare utvikling av deira tomt som dei ikkje kan godta. Dei peiker også på at vegvesenet ikkje har sett noko krav om å avgrense eventuell utvida bruk av avkøyrslene knytt til fylkesvegen. Bø m.fl. meiner at teksten bør endrast til at det ikkje vert opna opp for nye avkøyrslar for nye bueiningar, noko som vil samsvare med ordlyden frå vegvesenet i deira uttale til planen. Den aktuelle eigedomen har potensiale for utvikling og fortetting og ein ynskjer ikkje at dette skal verte avgrensa.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld endringa av den aktuelle føresegna slik at ein ikkje ynskjer utvida bruk av eksisterande avkøyrslar, er dette noko administrasjonen har teke inn for å sikre at det vert utarbeidd reguleringsplan for eventuelle nye tiltak på vestsida eller oppsida av fylkesvegen. Slik administrasjonen ser det er det fleire eigedomar som har potensiale for utvikling og fortetting på oppsida av vegen, men det er behov for ein samla plan som mellom anna ser på tilkomst til desse før vidare utbygging. Administrasjonen er soleis ikkje negativ til utbygging av området, men ynskjer at ein ser området under eitt og sikrar at mellom anna trafikksituasjonen i området ikkje vert forverra som følgje av ei utbygging av området. Det er det same prinsippet som er lagt til grunn for den aktuelle reguleringsplanen, som tek med seg eit større område for å løyse utfordringar langs fylkesvegen.

9. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* ynskjer at det vert prioritert å byggja fortau i heile området. Leike og ute-opphaldsområde må vera universellt utforma og tilgjengelig for alle.

Administrasjonens vurdering: Det er regulert fortau for heile området, men administrasjonen meiner at å pålegge utbyggar å bygge fortau heile vegen vil vere ein urimeleg stor kostnad på pålegge. Det er også normalt for kommunen å prioritere trygg skuleveg for nye prosjekt i reguleringsplansaker. Leike- og uteopphaldsområde er sikra opparbeidd med tilgjengelegheit for alle.

10. *Eldrerådet* meiner det må vere universell utforming på minst 50 % av bustadane.

Administrasjonens vurdering: Det er ikkje sett spesielle krav til universell utforming av bustadane, men det ligg til rette for at dei fleste bustadane kan etablerast med trinnfri atkomst og for 4-mannsbustaden vil dette mest sannsynleg medføre at det vert etablert tilgjengelege bueiningar. For tomannsbustadane vil

det også vere stor sannsynlighet for at ein etablerer tilgjengelege bueiningar med stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet.

11. *Levekårsutvalet* ønskjer at 50 % av bueiningane skal ha universell utforming.

Administrasjonens vurdering: Det er ikkje sett spesielle krav til universell utforming av bustadane, men det ligg til rette for at dei fleste bustadane kan etablerast med trinnfri atkomst og for 4-mannsbustaden vil dette mest sannsynleg medføre at det vert etablert tilgjengelege bueiningar. For tomannsbustadane vil det også vere stor sannsynlighet for at ein etablerer tilgjengelege bueiningar med stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring to gongar, og det har kome inn til saman 9 merknader i tillegg til uttalar frå råd og utval. Dei ulike merknadane er kommentert og vurdert i i utgreiinga over. På bakgrunn av at Statens vegvesen kom med motsegn mot planen, har planen vorte tilpassa for å kome motsegn i møte.

Motsegna til Statens vegvesen var knytt til trafikktryggleik for mjuke trafikantar, teknisk vegutforming i reguleringsplanen og trafikale utfordringar i området. Det har vore halde dialogmøte med Fylkesmannen for å diskutere grunnlag for å trekke motsegna, og det har vore utvida dialog og møter mellom administrasjonen og tiltakshavar/plankonsulent i etterkant for å løyse motsegna. Når det gjeld trafikktryggleik, har ein utvida fortauet til 2,5 meters breidde langs heile planområdet. Som følgje av dette har ein flytta vegtraseen mot aust for å lage plass til fortau og naudsynt sideareal for etablering av fortau og veg. Den nye traseen medfører at ein må rive garasje på 196/29 og erverve meir areal langs austsida av vegen enn framlegget som var på første gangs høyring. Ein har undervegs vurdert andre vegliner for fortau/veg, men det har vist seg vanskeleg å oppretthalde tilkomst til 196/32 og samstundes ville måtte medføre større inngrep i fjellskjeringa med alternative trasear.

Det er vidare lagt inn eit breiare rigg- og anleggsområde langs med vegen for å sikre gjennomføring av prosjektet. Dette arealet kan verte brukt i samband med utviding av vegarealet, men vil verte tilbakeført til opphavleg stand etter vegen og fortau er ferdig. Etter vegen er ferdig vil føremålet gå tilbake til føremålet som er vist i kommuneplanen, i hovudsak bustad og næring. Byggegrense mot veg er ikkje endra, men det er teke inn tekst i føresegna som avgrensar etablering av tiltak utanfor byggegrensa mot fylkesvegen.

Vidare er det sidan første gongs høyring gjort endringar i viste avkøyrslar for planområdet, der eksisterande avkøyrslar no er vist med avkøyrslapiler, det er satt restriksjonar på utvida bruk av avkøyrslane og ein må ved endra bruk opparbeide avkøyrslene i samsvar med handbok N100. Ei avkøyrslar har blitt fjerna og ein må finne alternativ løysing for tilkomst til parkering og garasje for denne som følgje av dette. Grunnlaget for endringane knytt til avkøyrslene er at vegvesenet har hatt ynskje om å sanere avkøyrslar i området for å få eit meir oversiktleg trafikkbilete og administrasjonen har i tillegg ynskja å sikre at vidare

utbygging i området vest for fylkesvegen vert underlagt regulering før det vert gjeve løyve til nye etableringar. Det har også vorte gjort endringar i frisktsonar storleik på parkeringsareal som følgje av justering av avkøyrsla til BK-området.

Som følgje av endringane som er gjort knytt til vegsystemet har Statens vegvesen trekt motsegna til planen. Endringane som er gjort medfører ein heil del meir inngrep i dagens situasjon enn framlegget som vart bestemt lagt ut på høyring i 2017. Spesielt gjeld dette for 196/29 og 196/45 og 46. For 196/29 må ein rive garasjen då denne kjem for tett på vegbana i det nye framlegget, og ein vil måtte ta meir areal for å kunne etablere fortau på vegstrekka. Fro 196/45 og 46 medfører endringane at tilkomst til garasjen må endrast og sjølv garasjen må truleg flyttast eller rivast. Det vert også naudsynt med ny tilkomst til parkeringsplassane ved sida av garasjen. Det opphavlege planframlegget la fram ei løysing som sikra mindre inngrep i eigedomane langs vegen, men det nye framlegget sikrar ei betre løysing for dei mjuke trafikantane.

Når det gjeld plassering av bygningar med omsyn til tap av sjøutsikt for 196/29, så har ein teke utgangspunkt i ei optimal plassering av leikeareal i planen før ein har plassert bustadane. Ei alternativ plassering av bustadane lenger bak ville kanskje ha kunne avgrensa meir tapet av sjøutsikt, men det ville etter administrasjonen si vurdering gitt noko dårlegare plassering av leikearealet og bustadområdet under eitt ville fått ei dårlegare utforming. På bakgrunn av dette har ikkje administrasjonen anbefalt å endre plasseringa av dei nye bustadane.

Oppsummert meiner administrasjonen at det no ligg føre eit gjennomarbeidd planframlegg som stettar krava vegvesenet set til utbetring av fylkesveg. Endringane frå fyrste gongs handsaming medfører fleire inngrep på eigedomar, men sikrar betre standard for mjuke trafikantar og ryddar noko i eksisterande trafikksituasjon i området. Rekkefølgekravet som ligg inne knytt til bygging av fortau sikrar at ein får etablert fortau mot skule frå avkøyrsla til det nye byggeområdet i BK-området. Vidare utbygging av fortau må gjerast som del av utbyggingsprosjekt på vestsida av vegen eller via annan finansiering. Administrasjonen meiner vidare at ein har eit godt prosjekt som skal byggast ut, som vil gje gode uteareal og ei god utnytting av dei aktuelle tomtane som skal byggast ut i tillegg til at ein har fått sikra ei vidareføring av fortauet mot Leknes skule. Administrasjonen rår til at ein godkjenner planen slik den ligg føre.

.....